

Kv4

2023

Sammandrag, Mkr

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	894	944	3 930	3 327
Bruttoresultat	605	485	2 528	2 161
Förvaltningsresultat	345	235	1 458	1 373
Resultat före skatt	-2 961	-3 494	-7 380	2 964
Resultat efter skatt	-1 991	-2 729	-5 518	2 376
Nettouthyrning	168	17	165	86
Överskottsgrad, %	76	73	75	74
Belåningsgrad fastigheter, %			42	38
EPRA NRV, kr per aktie			150	173

Jan-dec 2023¹

- Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 11 procent i jämförelse med förgående år (5).
- Driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 14 procent (3).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (295) och bruttoresultatet uppgick till 4 Mkr (-79).

För definitioner av nyckeltal se sidan 26.

- Räntenettot uppgick till -962 Mkr (-612).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 458 Mkr (1 373).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -7 831 Mkr (-159) och på räntederivat till -1 003 Mkr (1 753).
- Årets resultat före skatt uppgick till -7 380 Mkr (2 964).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -5 518 Mkr (2 376) motsvarande -17:54 kr per aktie(7:49).
- Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr (86).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-dec i 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

- Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 3,2 procent (ökning 7). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 47 procent (49). Belåningsgraden uppgick till 42 procent (38).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1:80 kr/aktie (2:40) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:45 kr/aktie.

Vd-ord



Året 2023 präglades mycket av oro. Det var oro för den geopolitiska utveckling, det var oro för konjunkturen och det var också, för många, oro kring utvecklingen för den egna och hushållens ekonomi. Året präglades även av stigande räntor, volatila valutor, fortsatt höga mat- och elpriser. Därutöver drabbades flera länder av olika typer av extremväder. Mot slutet av året stärktes dock kronan något, inflations-förväntningarna och räntorna kom ner och börskurserna gick upp.

Att navigera i denna omvärld är allt annat än lätt. Vi har haft många år av otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka i en verklighet som kräver balanserade finanser och minskat risktagande. Det märks också bland annat genom att projekt har tufft att bli lönsamma, hyresmarknaden är svårare, yelderna går upp och påverkar värdena negativt. Kapitalmarknaden är utmanande. Listan på negativa händelser och utmaningar är lång.

De faktorer vi internt kan arbeta med och påverka har dock utvecklats i rätt riktning. Vi har ökat våra hyresintäkter i jämförbara fastigheter. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent framför allt drivet av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden har ökat och ligger i linje med vårt långsiktiga mål om 75 procent och var till och med 76 procent under fjärde kvartalet.

Vårt förvaltningsresultat ökade, trots de kraftiga räntehöjningarna, både under kvartalet och under helåret. Vi har stärkt och utvecklat organisationen. Vi har gjort några försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Vi har, mycket tack vare ett långsiktigt arbete, ett stort förtroende hos våra banker och på finansieringsmarknaden. Även listan av positiva händelser och styrkor är lång.

Vi gjorde en av årets största uthyrningar när vi under kvartalet fick klart kontraktet med Saab om hela Nöten 4 och en total hyra på

cirka 160 Mkr för 66 000 kvm. Affären med Saab är väldigt rolig och kommer betyda mycket för Solna Strand med omnejd. Arbetet fortlöper nu med att anpassa fastigheten enligt Saabs önskemål och deflyttar in under hösten 2025. Nettohyrningen för året landade på 165 Mkr, en av de starkaste siffrorna någonsin för Fabège.

Den finansieringsoro som fanns i marknaden slutet av 2022 och under 2023 känns idag obefogad från vårt perspektiv. Under årets sista kvartal stabiliserades korträntan medan de längre marknadsräntorna sjönk markant. Bedömningen är att räntetoppen är nådd och att de första räntesänkningarna kan komma under våren. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt under året. Dock har kostnaderna minskat under det senaste kvartalet till följd av stabiliserad ränta, minskad skuld och ett aktivt nyttjande av räntederivat.

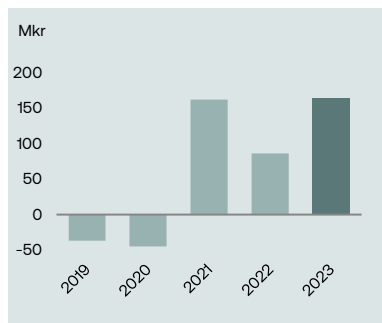
Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslut tar längre tid, vilket varit ett mantra under året. Våra kunder påverkas självklart också av det nya marknadsläget och den geopolitiska oron och det är därför extra viktigt att vi är nära kunden. Vår vakansgrad sjönk till 9 procent. Målet är att på sikt få ner vakansen till runt 5 procent. Det är ett tufft mål men inte omöjligt om vi erbjuder rätt produkter och är lyhörda på kundernas förändrade behov. Ett bra betyg från våra kunder på att vi gör rätt saker är att vi ökade i Nöjd Kund Index (NKI) från 78 till 81 under året. Samtliga av våra stadsdelar förbättrade sina resultat.

Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också förstärkt organisationen med flera duktiga medarbetare som skall kunna vara aktiva rådgivare i dialogerna med våra nuvarande och potentiella kunder i utformningen av attraktiva arbetsmiljöer.

VERKSAMHETSMÅL

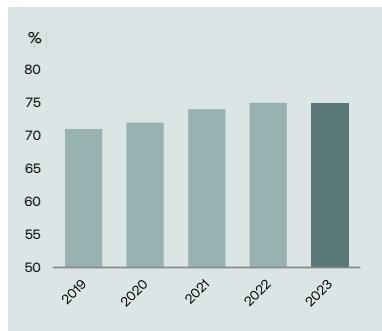
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

INVESTERINGSERINGSVOLYM



Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel

FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål:

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

Utfall 2023-12-31

- Belåningsgrad 42 procent
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Skuldkvot 13,5 ggr
- Soliditet 47 procent

För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har minskat något under flera kvartal i följd. Den trenden motverkas till viss del av att utbudet av nya kontor 2024 och 2025 är väldigt lågt. Jag tror marknaden i stort kommer vara i balans. Vår huvudtro är att det kommer fortsätta vara bra efterfrågan på flexibla kontor i centrala lägen och i områden med bra kommunikationer. Det kan dock bli tuffare i vissa delmarknader med sämre kommunikationer och fastigheter med sämre flexibilitet.

När det gäller transporter i Stockholm så har året tyvärr präglats av stora störningar, förseningar och andra problem. Detta har påverkat resenärerna mycket negativt och är ett stort problem för hela regionen. Vi har under året aktivt arbetat för att påtala bristerna och vilka problem det ställer till för privatpersoner och företag. Tyvärr är problem och utmaningar när det gäller landets infrastruktur ett återkommande tema. För den fortsatta utvecklingen av Stockholm, där vi har vår verksamhet, krävs ett ordentligt omtag när det gäller helheten inom transportsektorn.

Tyvärr har vi inte sett byggkostnaderna sjunka så som vi hoppats. De är fortfarande höga vilket gör att vi, liksom hela branschen, kommer vara väldigt försiktiga med att starta nya projekt. Det skall mycket till för att vi i närtid skall våga starta något nytt kontorsprojekt utan att en större del är föruthyr. Däremot har vi ambitionen att under 2024 fortsätta att arbeta med planprocesserna i våra områden.

Vår förvaltning gör ett utmärkt dagligt arbete ute i våra fastigheter för att hitta mera kostnadseffektiva lösningar och öka våra intäkter. Vår genomsnittliga energi-användning 2023 landade på låga 71 kWh/kvm. Vi har länge jobbat aktivt med energieffektiviseringar och vi är stolta över att idag vara en av dem med allra lägst energianvändning i branschen. Målsättningen är en genomsnittlig energi-användning på 70 kWh/kvm senast 2025.

Inom hållbarhet ligger vi fortsatt i framkant. Jag vill framför allt lyfta fram vår nya återbruks-strategi, vår återbrukshubb och vårt hållbarhetshus. Målet är att 20 procent av materialet vid större ombyggnationer ska vara återbruk. Det är ett viktigt steg för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi arbetar aktivt, i främst Huddinge och Solna, med olika initiativ för att

stärka tryggheten och öka trivselen i de stadsdelar där vi har vår verksamhet. Vi gör det främst genom att fokusera på att starta och delta i olika initiativ för en bra utbildning, en meningsfull fritid och jobbskapande aktiviteter. Vi har under året, tillsammans med kommunerna, andra näringsidkare och olika föreningar, genomfört ett stort antal aktiviteter.

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var fortsatt lågt under året. Det beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt institutionellt ägande och att vi inte ser några stressade säljare på vår marknad. Vi avyttrade under året två kontorsfastigheter, båda utanför våra prioriterade stadsdelar, samt mark för totalt cirka 3,9 Mdkr.

Till följd av marknadsläget och få transaktioner på marknaden har vi under de fem senaste kvartalen valt att externvärdera en större andel än normalt av våra fastigheter. Under fjärde kvartalet externvärderades 70 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Vi har, sedan toppen i det tredje kvartalet 2022, skrivit ner våra värden med cirka 13 procent. Högre avkastningskrav har delvis uppvägs av högre hyror. Avkastningskraven i slutet på året är på ungefär samma nivå som 2017.

Under året sålde vi de sista lägenheterna i Arenastaden/Haga Norra etapp ett och därmed är samtliga 418 lägenheter sålda. Vi tog i slutet av året beslut att fortsätta utvecklingen av området och att starta bygget av 285 nya lägenheter, varav 75 hyresrätter. Bostäderna förväntas vara klara för inflyttning under 2025/2026. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna bedömer vi vara fortsatt god och utbudet av nya bostäder 2025 är lågt.

En sak som är säker är att vi inte kommer att nå våra mål om vi inte arbetar som ett lag där alla medarbetare stöttar och hjälper varandra. Jag är därför stolt över att vi utsågs till en av Sveriges bästa arbetsplatser i Great Place to Works medarbetarundersökning.

Jag är hoppfull inför året, men är samtidigt ödmjuk inför att den geopolitiska situationen i vår omvärld kan skapa nya svarta svanar. Vi skall fortsätta att ta hand om våra kunder, medarbetare, samarbetspartners, fastigheter och områden varje dag med målet att gå än starkare ur 2024.

Stefan Dahlbo, VD

Resultat jan-dec 2023¹

Årets resultat efter skatt uppgick till -5 518 Mkr (2 376) motsvarande -17:54 kr per aktie (7:49). Årets resultat före skatt uppgick till -7 380 Mkr (2 964). Ökat driftöverskott möttes av högre räntekostnader. Negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

FJÄRDE KVARTALET I KORTHET

- Nyuthyrningen uppgick till 222 Mkr (100).
- Nettouthyrningen uppgick till 168 Mkr (17).
- Hysesintäkterna uppgick till 827 Mkr (781).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (73).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 67 Mkr (163) och bruttoresultat uppgick till -19 Mkr (-89).
- Räntenettot uppgick till -237 Mkr (-189).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 345 Mkr (235).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -2 415 Mkr (-3 665) varav projekt -168 Mkr (-377).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -888 Mkr (-61).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -1 991 Mkr (-2 729).

HYSESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkterna ökade till 3 366 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta möttes delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade vinterkostnader i inledningen av året. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (295). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -26 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter om -6 Mkr (-81). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under perioden har sju projekt färdigställts och slutavräknats varav ett delägt projekt. Det senare redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -97 Mkr (-102).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -962 Mkr (-612). Snitträntan ökade successivt under perioden i takt med att Riksbankens höjningar av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor. Snitträntan per 31 december 2023 uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mkr (-32) varav -80 Mkr (-56) avsåg tillskott till Arenabolaget, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga Norra, 1 Mkr avsåg Urban Services och 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de fem senaste kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades 70 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 78,1 Mdkr (86,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 831 Mkr (-233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. Detta motverkades till del i värderingarna av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

SKATT

Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 1 862 Mkr (-588) och avsåg uppskjuten skatt varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-dec 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-DEC 2023

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

Ingående verkligt värde 2023-01-01	86 348
Fastighetsförvärf	78
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 101
Orealiserade värdeförändringar	-7 831
Försäljning, utrangering och övrigt	-3 603
Utgående verkligt värde 2023-09-30	78 093

GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2023-12-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	4,05%
Solna	4,61%
Hammarby Sjöstad	4,62%
Flemingsberg	5,13%
Övriga marknader	5,12%
Genomsnittlig avkastning	4,43%

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 281 Mkr (2 128) motsvarande 79 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 372 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 228 Mkr (-157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 208 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 53 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 111 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -731 Mkr (-94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (12). Projektvinster möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 4 Mkr (-79) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (6). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av not 3 på sidorna 10 och 24.

GOODWILL

Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad AB.

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per 31 december 2023 uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (86,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid årsskiftet till 519 Mkr (892) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (319).

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 189 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 316 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 196). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

EN AV SVERIGES STÖRSTA UTHYRNINGAR

Faberge och Saab har tecknat ett hyresavtal om cirka 66 000 kvm i fastigheten Nöten 4, Solna Strand. Avtalet omfattar fastighetens samtliga ytor och är på 155 Mkr per år exklusive tillägg. Avtalet gäller till 2045 och inflyttning planeras under hösten 2025.

Totalt sett beräknas investeringen inklusive anpassningar för Saab och redan upparbetat belopp i bashusinvesteringen uppgå till cirka 1,2 Mdkr.

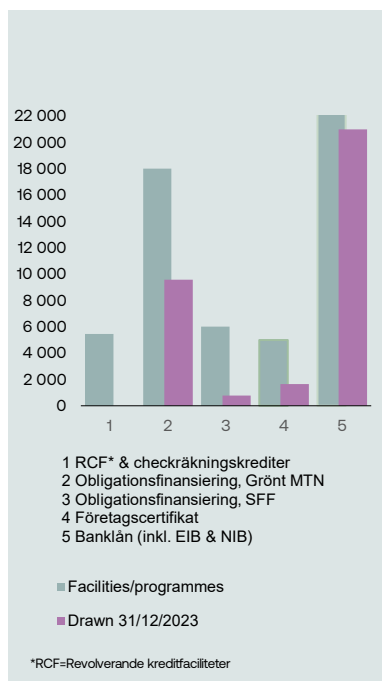
Projektet certifieras enligt BREEAM In-Use med målsättningen att nå nivån Outstanding.



Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



100%

Grön finansiering
31 december 2023

Moody's Rating

Baa2

negativ outlook

Reviderat i november 2023

FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Fabeges bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

De finansiella marknaderna har haft ett turbulent år med en historiskt snabb höjning av styrräntan upp till 4 procent och med stigande korta marknadsräntor som följd. Under årets sista kvartal stabiliserades dock korträntan medan de längre marknadsräntorna sjönk markant. Bedömningen är att räntetoppen är nådd och att de första räntesänkningarna kan komma under våren. Ränteutvecklingen är främst orsaken till att räntekostnaderna under året har stigit kraftigt. Dock har kostnaderna minskat under det senaste kvartalet till följd av stabiliserad ränta, minskad skuld och ett aktivt nyttjande av räntederivat.

Skulderna har under året minskat medan tillgången till kapital, inklusive från kapitalmarknaden, har varit god. Outnyttjade kreditlöften minskade även något under året men ökade under det sista kvartalet. Per årsskiftet uppgick total lånevolym till knappt 33 Mdkr varav 12 Mdkr via kapitalmarknaden och 21 Mdkr via bankmarknaden.

Totalt sett ökade finansieringen via bankmarknaden med drygt 1,7 Mdkr medan finansiering via kapitalmarknaden minskade med drygt 2,1 Mdkr.

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick per årsskiftet till 7,0 Mdkr.

Per 2023-12-31 uppgick kapitalbindningstiden till 4,1 år och räntebindningstiden till 2,1 år. Inklusive derivatportföljens stängningsbara swappars beräknade löptid uppgår den justerade räntebindningstiden till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 6,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 63 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Fabege har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. 100 procent av låneportföljen klassas som grön.

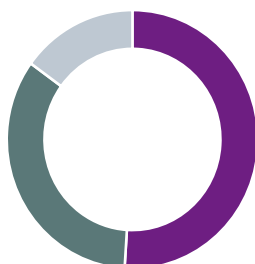
FINANSIERING, 2023-12-31

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	764	600
varav utestående certifikat, Mkr	1 655	2 767
Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹	6 960	7 260
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år ²	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	686	1 689
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	40,6	45,2
Belåningsgrad, %	42,0	38,2

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 3,1 år (2,7)

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 51%
- Räntebärande skulder, 34%
- Övriga skulder, 15%

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 59%
- Ej pantsatta tillgångar 41%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2023-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	16 556	5,07	50
1-2 år	2 600	0,97	8
2-3 år	3 100	0,93	9
3-4 år	3 250	1,04	10
4-5 år	3 276	1,57	10
5-6 år	2 000	0,60	6
6-7 år	800	0,39	2
7-8 år	900	0,72	3
8-9 år	500	0,81	2
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	3,04	100

* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswaparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2023-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 655	1 655
< 1 år	7 179	7 169
1-2 år	7 419	3 919
2-3 år	11 500	8 050
3-4 år	750	750
4-5 år	2 626	2 626
5-10 år	5 150	5 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

GRÖN FINANSIERING, 2023-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	764	764
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 655	1 655
Gröna lån, övriga, Mkr	27 953	20 993
Total grön finansiering, Mkr	39 942	32 982
Andel grön finansiering, %	10 000	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	46 518	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

GRÖN FINANSIERING

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjeparts-certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Här ingår, förutom höga krav på energieffektivitet, även klimatanalyser som bedömer risker förknippade med klimatförändringar i form av till exempel översvämningar, starka vindar, stark värme med flera extrema väderfenomen. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ.

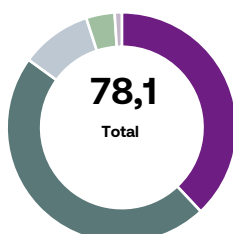
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-dec 2023¹

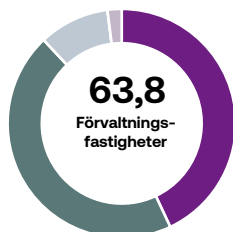
Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr efter uthyrningen till Saab i fjärde kvartalet. De två fastigheter som avyttrats till Nrep frånträdde i oktober.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2023-12-31, MDKR

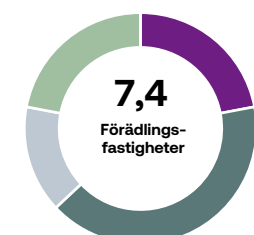
■ Inner city ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Other markets



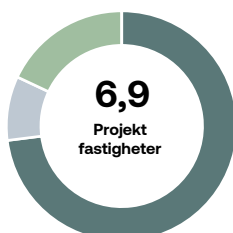
■ 38% ■ 47% ■ 10% ■ 4% ■ 1%



■ 43% ■ 45% ■ 10% ■ 0% ■ 2%



■ 22% ■ 41% ■ 15% ■ 22% ■ 0%



■ 0% ■ 73% ■ 9% ■ 18% ■ 0%

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 31 december 2023 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,1 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid årets slut till 91 procent (89). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställes eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 234 tkvm varav 151 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 259 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 145 tkvm med ett hyresvärde om 384 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick vid årsskiftet till 84 procent (36).

NETTOUTHYRNING

Under året tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (276) varav 96 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-190). Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 3,2 procent (ökning 7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 69 procent (77).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

I februari förvärvades andra hälften av delägda Klacken 1, en garagefastighet i Råsunda. I april frånträdde bostadsbygggrätter i Huvusta i en affär med JM. I juni förvärvades en mindre fastighet, Anoden 4, i Flemingsberg. I oktober frånträdde fastigheterna Orgeln 7 och Glädjen till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 Mdkr före avdrag för latent skatt.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 3 119 Mkr (2 257) i befintliga fastigheter och projekt, varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 1 007 Mkr (830) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

AVSLUTADE PROJEKT

Hyresgäst Anpassningen för Convendum i Hägern Mindre 7, Drottninggatan, färdigställdes och tillträdde av hyresgästen under sommaren. Uppförandet av parkeringshus på Semaforen 1, Arenastaden färdigställdes strax innan årsskiftet och invigdes i början av januari 2024.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg fortlöper enligt plan. Pågående arbeten avser fasad och inre arbeten med rumsbildning och installationer. Investeringen beräknas uppgå till 465 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Nybyggnation av kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, löper på. Den murade fasaden är klar och inre arbeten med installationer och anpassningar för hyresgäster pågår.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-dec 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-DEC 2023

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	1 007
Investeringar i förädlingsfastigheter	192
Investeringar i projektfastigheter	1 902
Totala investeringar	3 101

FASTIGHETSFÖRVÄRV, JAN-DEC 2023

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Kv 2			
Anoden 4	Flemingsberg	Kontor	992
Kv 3			
Inga			
Kv 4			
Inga			
Totalt			992

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING, JAN-DEC 2023

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Ingen			
Kv 2			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Kv 3			
Ingen			0
Kv 4			
Glädjen 12	Stadshagen	Kontor	12 683
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			51 890

Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 441 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding.

Nästa fas i utvecklingen av Haga Norra har påbörjats genom investering i garage som ska serva stadsdelen och som utgör grund för kommande bostadskvarter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 460 Mkr med planerat färdigställande under 2024.

I Flemingsberg fortgår projektet i Separatorm 1 avseende kontor och laboratorier för Alfa Laval. Projektet omfattar cirka 23 400 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage varav Alfa Laval hyr cirka 91 procent. För närvarande pågår arbeten med stomme och fasad. Investeringen beräknas uppgå till 1 060 Mkr exklusive markförvärv. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Alfa Laval tillträder 30 april 2025.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand pågår med bashusinvesteringar och anpassning för Saab som tecknat avtal för att hyra hela fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till knappt 1,2 Mdkr inklusive anpassningen för Saab. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Bashusinvestering i fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad pågår. Stommen avseende påbyggnaden är klar och fasadarbeten pågår. Investeringen beräknas uppgå till totalt 416 Mkr inklusive investeringar för hyresgäst Anpassningar som dock utförs först i samband med tecknande av hyresavtal. Fastigheten certifieras enligt BREEAM Bespoke, excellent.

PROJEKTKOSTNADER

Gällande byggindex är trenden senaste månaderna svagt uppåtgående förutom ett fåtal index som sjunker på specifika

områden som tex armering. Den prisnivån som finns nu har stabiliserats sig på en högre nivå och är det nya läget att förhålla sig till. Marknadssignalerna med en stor press på bland annat bostadsbyggandet gör dock att vi tror på en prispress längre fram och vi ser ett större intresse gällande att lämna pris och konkurrera om våra uppdrag.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 21 projekt varav 2 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om ca 263 Mkr. Försäljningsgraden för brf-projekt i pågående produktion uppgick per årsskiftet till 95 procent.

Under året färdigställdes och slutavräknades 7 projekt i Landskrona, Sigtuna, Falun och Botkyrka. Totalt såldes 31 bostäder under året. Efter årsskiftet har ytterligare 3 bostäder sålts, därefter kvarstår 10 osålda bostäder i färdigställda och pågående projekt.

I december fattades beslut att utveckla nästkommande bostadskvarter i Haga Norra. Investeringen beräknas uppgå till 855 Mkr. Projektet omfattar totalt 285 lägenheter varav 75 hyresrätter med möjlig inflyttning andra halvåret 2025. Förberedande arbete med projektering har inletts.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är i stort sett avslutat, viss eftermarknadsaktivitet pågår. Samtliga 418 lägenheter har sålts varav 412 tillträtts. Under andra halvåret vinstavräknades projektet med en vinst om 103 Mkr vilken redovisats som resultat i intressebolag. En mindre del kvarstår att avräkna i samband med att de sista lägenheterna tillträds under första halvåret 2024.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2023-12-31

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad %	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad	Varav upp- arbetat Mkr
				yta kvm	yta ¹			invest- ering Mkr	
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	426	465	393
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	98	1 300	1 441	880
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 000	18%	38	585	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	650	193	105
Separatorm 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	618	1 060	620
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	155	1 826	1 196	284
Summa				145 100	84%	384	5 405	4 771	2 534
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

¹ Operativ uhyrningsgrad per 2023-12-31.
² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 384 Mkr (fullt uthyrd) från 8 Mkr i löpande årshyra per 31 dec. 2023.

BYGGRÄTTER, 2023-12-31

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 400	13	9 000	Innerstaden	3 600	0	0
Solna	307 800	21	7 000	Solna	209 900	44	9 400
Hammarby Sjöstad	49 000	75	6 000	Hammarby Sjöstad	24 600	18	14 900
Flemingsberg	268 700	6	4 700	Flemingsberg	264 500	0	5 200
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	117 500	82	5 300
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	677 900	21	5 900	Summa	620 100	31	7 000

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats. Bokfört värde inkluderar även kommande, ej erlagda, köpeskillingar för avtalade markanvisningar.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2023-12-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	61	948	63 823	3 406	91
Förädlingsfastigheter ¹	19	234	7 431	460	-
Mark och projektfastigheter ¹	20	64	6 839	6	-
Summa	100	1 246	78 093	3 872	-
Varav Innerstaden	26	312	29 176	1 512	91
Varav Solna	51	687	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	8 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	68	2 923	73	-
Varav Övriga	4	40	1 019	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 129 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2023) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2023	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2022
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt
Hyresintäkter	2 915	393	35	23	3 366	2 780	189	53	10	3 032
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	553	553	-	-	-	295	295
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	2 923	395	36	576	3 930	2 780	189	53	305	3 327
Fastighetskostnader	-642	-187	-21	-3	-853	-652	-105	-33	-2	-792
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-549	-549	-	-	-	-374	-374
Bruttoresultat	2 281	208	15	24	2 528	2 128	84	20	-71	2 161
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 281	208	15	20	2 524	2 128	84	20	8	2 240
Överskottsgrad, %	79%	53%	43%	87%	75%	77%	44%	38%	80%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	4	4	-	-	-	-79	-79
Central administration	-82	-8	-7	-	-97	-85	-10	-7	-	-102
Räntenetto	-806	-89	-66	-1	-962	-510	-57	-33	-12	-612
Tomträttsavgäld	-45	-	-	-	-45	-40	-1	-1	-	-42
Resultatandelar i intressebolag	24	-	-	10	34	-75	-1	44	-	-32
Förvaltningsresultat	1 372	111	-58	33	1 458	1 418	15	23	-83	1 373
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	0	-	-	74	-	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-6 228	-731	-852	-20	-7 831	-157	-94	12	6	-233
Resultat före skatt per segment	-4 856	-620	-910	13	-6 373	1 261	-79	109	-77	1 214
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-1 007					1 750
Resultat före skatt					-7 380					2 964
Marknadsvärde fastigheter	63 580	7 431	6 839	243	78 093	70 941	7 948	7 196	263	86 348
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	519	519	-	-	-	892	892
Uthyrningsgrad, %	91	-	-	-	-	89	-	-	-	-

¹ Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 24.

Fabeges hållbarhetsarbete

Vår ambition stannar inte vid att utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi ska bidra till ett hållbart Stockholm. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

Mål 2030

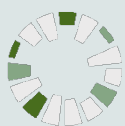
- Klimatneutral förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA

71 kWh/kvm

Genomsnittlig
energianvändning 2023

TOPPLACERING I GRESB 2023

Fabege fick 93 poäng av 100 i GRESBs årliga utvärdering av fastighetssektorn. Medelpoängen var 75. Totalt utvärderades 2 084 bolag.



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2023

SCIENCE BASED TARGETS

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



**SCIENCE
BASED
TARGETS**

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där trivsel, bekvämlighet, hälsa och trygghet får stort utrymme. Med inflytande över allt från energisystem till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck.

Exempel på arbetsområden:

- Balans mellan arbetande och boende
- Platsidentitet och attraktivitet
- Utemiljöer – mötesplatser, grönområden
- Funktionsblandning
- Överbrygga fysiska och sociala barriärer
- Klimatanpassning
- Energisystemlösning
- Kollektivtrafik, tillgänglighet och orienterbarhet
- Trygghetsskapande åtgärder
- Delaktighet och dialog

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Ryggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. Nyproduktion och större ombyggnationer som färdigställs efter 2030 ska ha 50 procent lägre CO₂-avtryck i jämförelse med Fabeges baseline 2019. Under kvartalet har vi arbetat i enlighet med första delmålet på resan mot 2030:

- Bygglov innan 2025, 20 procent lägre CO₂-avtryck
- Cirkularitetsindex 20 procent vid större ombyggnationer

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshubb i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Fabege arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att Fabeges förvaltning ska vara klimatneutral 2030 vilket mäts i kg CO₂e/kvm. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopp-

lade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. De utsläpp vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation såsom att investera i additiv teknik som minskar koldioxidhalten i atmosfären.

ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL

Fabeges genomsnittliga energianvändning 2023 landade på 71 kWh/kvm (specifik energi). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvm 2025. Fabege har länge jobbat aktivt med energieffektiviseringar och vi är stolta över att idag vara en av dem med allra lägst energianvändning i branschen. Under kvartalet har vi ytterligare intensifierat våra energieffektiviseringar inom alla energislag.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Ackordet 1 med betyget BREEAM Outstanding i så kallade "design stage" vann priset årets BREEAM-byggnad 2023. Motiveringen var det aktiva arbetet med att minska koldioxidavtrycket och energianvändningen, innovation kring återbruk samt att välja cirkulära och klimatsmarta material.

Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, ambitionsnivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good.

Av Fabeges 100 fastigheter var 63 certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 82 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under kvartalet har arbetet fortsatt med att, inom ramen för certifieringarna, driva hållbara förbättringar i såväl byggnad som i förvaltning och drift.

All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

SOLNA STADS CSR-PRIS

Under 2023 vann Fabege Solna stads CSR-pris med motiveringen ”Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för att hjälpa Solnabor in på arbetsmarknaden.”

EU-TAXONOMIN

Fabège omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 4 EU-taxonomin, sid 24.

I årsredovisningen 2023 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimum safeguard.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	713 454	72%
BREEAM-SE	14	357 941	26%
BREEAM Bespoke	1	7 423	1%
Miljöbyggnad	1	5 480	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 298	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2023	2022	2021	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	71	73	77	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	90	94	95	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	63	63	59	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	84	81	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	96	100	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	91	89	80	100
Grön finansiering, %	100	100	99	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	88	87	86	2023 minst 87
GRESB, poäng	93	94	93	>90

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabège samverkar med kunder, kommuner, myndigheter, andra fastighetsägare och föreningslivet för att skapa trygga och attraktiva områden. Vi fortsätter att fokusera på social hållbarhet i stadsplanering och projekt när vi utvecklar den fysiska miljön i våra stadsdelar. Fabeges engagemang inriktar sig på nätverk och dialog samt utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

- Startat BID i Flemingsberg
- Läxhjälp i Flemingsberg
- Aktiv i Flemingsberg Science
- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery, Solna Business Park
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker i Solna
- Vinnovaprojektet ”Social hållbarhet i den fysiska miljön”
- Natur och miljöboken, läromedel för årkurs 4, 5 & 6

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är en kvartalsvis uppföljning av Fabeges arbete med hållbarhetsfrågor. Utgångspunkten är Fabeges årliga hållbarhetsredovisning. Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt GRI:s riktlinjer och tar därför inte upp vissa frågor.

Vi har under 2023 börjat förbereda oss för hållbarhetsrapportering enligt nya direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och de europeiska hållbarhetsstandarderna ESRS (European sustainability reporting standards). 2026 ska Fabège som redan omfattas av direktivet om icke-finansiell rapportering rapportera avseende räkenskapsåret 2025.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsrapporten, läs mer på www.fabège.se/hallbarhet.

*Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	620	47,5%	42,0%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-620	46,9%	42,4%

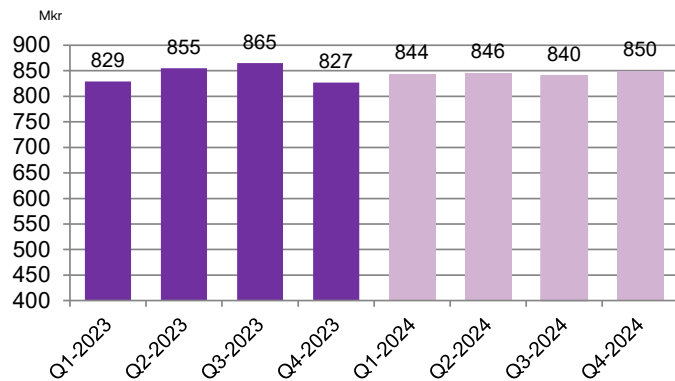
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	33,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	35,9
Fastighetskostnader	1%	-8,6
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	123,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	329,8

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

HYRESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar, men exklusive uthyrningsmål. Minskningen från och med Q4 2023 beror på sålda, frånträdde fastigheter. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktspportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid årets slut var 228 personer (231) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 443 Mkr (352) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -309 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2024 ¹	579	552	17%
2025	308	516	16%
2026	287	580	17%
2027	134	457	14%
2028	59	170	5%
2029+	80	874	26%
Kommersiellt	1 447	3 149	95%
Bostadsavtal	199	33	1%
Garage- och parkering	639	134	4%
Totalt	2 285	3 316	100%

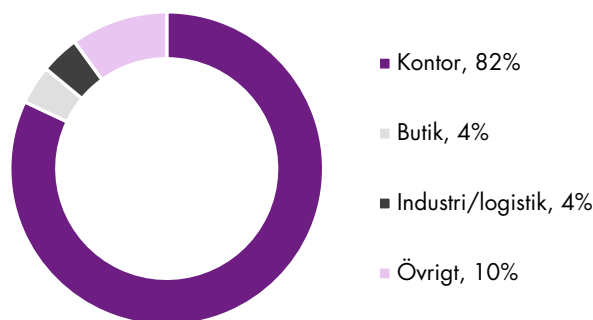
¹Varav drygt 192 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6%	2037
Ica Fastigheter AB	3,8%	2030
Conventum Stockholm City AB	3,6%	2034
Telia Sverige AB	3,6%	2031
Tieto Sweden AB	2,7%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,1%	2027
Bilia AB	1,7%	2041
Statens Skolverk	1,5%	2024
Svea Bank AB	1,5%	2027
Telenor Sverige AB	1,3%	2028
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



MÖJLIGHETER OCH RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2022 (sidorna 67–76).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2022. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2022 (sidorna 67–76).

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska långsiktigt uppgå till max 13 gånger.

Fortsatt hög inflation och oro på de finansiella marknaderna ökar risken för stigande marknadsräntor och avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial därmed kalkylerna i potentiella nya projekt.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2022.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

MARKNADSUTSIKTER

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningsfrån årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten och närmar sig bankernas marginaler. Marknadsräntorna har toppat och förväntas sjunka under 2024. Cirka 60 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerna fortfarande är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 7 februari 2024

Stefan Dahlbo

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet.

ÄGARE*

Den 31 december 2023 hade Fabege totalt 44 061 kända aktieägare varav 61,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 57,5 procent av kapitalet.

UTDELNING 2023

Styrelsen föreslår en utdelning om 1:80 kr/aktie (2:40) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:45 kr/aktie.

UTDELNINGSPOLICY

Fabege ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2023 till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Under året genomfördes inga återköp.

ÅRSSTÄMMA 2024

Fabeges årsstämma 2024 hålls den 9 april i Solna. Kallelse och handlingar kommer att publiceras mars.

GREEN EQUITY DESIGNATION

Fabege aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



STÖRSTA ÄGARE, 2023-12-31*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,75	16,56
John Fredriksen	37 757 551	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 625 496	4,12	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 748 388	3,85	4,05
Vanguard	10 347 668	3,13	3,29
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 086	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 875 429	2,38	2,50
E.N.A City Aktiebolag	7 144 796	2,16	2,27
Folksam	6 949 420	2,10	2,21
Norges Bank	6 466 230	1,95	2,06
APG Asset Management	5 292 663	1,60	1,68
AFA Försäkring	5 250 753	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 982 474	1,20	1,27
Cardano Asset Management	3 003 692	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	190 345 868	57,54	60,51
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

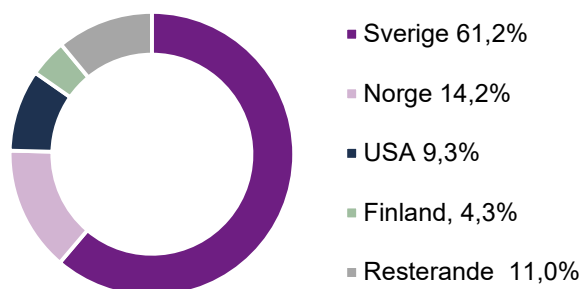
OMSÄTTNING & HANDEL OKT-DEC 2023*

Högsta kurs, kr	113,7
Lägsta kurs, kr	75,6
VWAP, kr	92,8
Daglig snittomsättning, kr	72 088 685
Antal omsatta aktier, st	48 960 758
Snitt antal avslut, st	1 776
Antal avslut, st	111 874
Snittvärde per avslut, kr	40 596
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,23

AKTIEFÖRDELNING*

	2023	2022
Antal ägare	44 061	44 962
Antal utländska ägare	989	977
Utländska ägande, %	38,8	38,9
Fondägande, %	30,1	30,6
Insynsägande, %	15,9	15,9

LANDSFÖRDELNING 2023-12-31*



Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter ¹	827	781	3 366	3 032
Omsättning bostadsutveckling	67	163	553	295
Övriga intäkter ²	-	-	11	-
Nettoomsättning	894	944	3 930	3 327
Fastighetskostnader	-203	-207	-853	-792
Kostnader bostadsutveckling	-86	-252	-549	-374
Bruttoresultat	605	485	2 528	2 161
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	624	574	2 524	2 240
Överskottsgrad, %	76%	73%	75%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-19	-89	4	-79
Central administration	-16	-25	-97	-102
Räntenetto	-237	-189	-962	-612
Tomträttsavgäld	-10	-12	-45	-42
Resultatandelar i intressebolag	3	-24	34	-32
Förvaltningsresultat	345	235	1 458	1 373
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2 415	-3 665	-7 831	-233
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-888	-61	-1 003	1 753
Värdeförändringar aktier	-3	-3	-4	-3
Resultat före skatt	-2 961	-3 494	-7 380	2 964
Aktuell skatt	-1	-3	-1	-3
Uppskjuten skatt	971	768	1 863	-585
Periodens/Årets resultat	-1 991	-2 729	-5 518	2 376
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	3	10	3	25
Periodens/Årets totalresultat	-1 988	-2 719	-5 515	2 401
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 988	-2 719	-5 515	2 401
Resultat per aktie, kr ³	-6:33	8:68	-17:54	7:49
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	317 221

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 89 Mkr (88) för perioden jan-dec 2023.

² Avser elstöd

³ Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar		
Goodwill	205	205
Fastigheter	78 093	86 348
Nyttjanderättstillgång	949	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25
Derivatinstrument	925	1 689
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	892
Övriga omsättningstillgångar	997	1 042
Kortfristiga placeringar	98	96
Likvida medel	85	87
Summa tillgångar	83 220	92 083
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	39 244	45 514
Uppskjuten skatt	8 305	10 195
Övriga avsättningar	158	157
Räntebärande skulder ¹	32 982	33 341
Leasingskuld	949	1 243
Derivatinstrument	240	0
Ej räntebärande skulder	1 342	1 633
Summa eget kapital och skulder	83 220	92 083

¹ Varav kortfristiga 7 303 Mkr (2 413).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Summa eget kapital				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2022-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 060	45 174	0
Periodens resultat			2 376	2 376	
Övrigt totalresultat			25	25	
Summa totalresultat för perioden			2 401	2 401	0
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Återköp av aktier			-796	-796	
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-314	-314	
Kontantutdelning			-951	-951	
Summa transaktioner med ägare			-2 061	-2 061	0
Eget kapital 2022-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 400	45 514	0
Periodens resultat			-5 518	-5 518	
Övrigt totalresultat			3	3	
Summa totalresultat för perioden			-5 515	-5 515	0
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Återköp av aktier			-	-	
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-189	-189	
Kontantutdelning			-566	-566	
Summa transaktioner med ägare			-755	-755	0
Eget kapital 2023-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	31 130	39 244	0

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamhet		
Bruttoresultat	2 528	2 161
Central administration	-97	-102
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	11	88
Erhållen ränta	24	16
Erlagd ränta	-1 150	-674
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 316	1 489
Förändring av rörelsekapital		
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	373	-152
Förändring av kortfristiga fordringar	44	646
Förändring av kortfristiga skulder	-163	9
Summa förändring av rörelsekapital	254	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 570	1 992
Investeringsverksamheten		
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	-	26
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 978	-2 114
Förvärv av fastigheter	-78	-1 068
Avyttring av fastigheter	2 977	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-253	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-332	-3 232
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-881	-951
Återköp egna aktier	-	-796
Upptagna lån	22 275	26 095
Amortering av skuld	-22 634	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 240	1 196
Periodens kassaflöde	-2	-44
Likvida medel vid periodens början	87	131
Likvida medel vid periodens slut	85	87

Koncernen

Nyckeltal

Finansiella ¹	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	-17,54	7,49
Eget kapital per aktie, kr	125	145
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4,99	6,29
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	317 221
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	100	102
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	78 093	86 348
Uthyrbar yta, kvm	1 246 000	1 290 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	519	892
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, se vidare under definitioner.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	9	11
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	11	5

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till:	2023	2022
	31 dec	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-410	-573
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 596	10 439
- derivatinstrument, Mkr	141	348
- övrigt, Mkr	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 305	10 195

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023				2022			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyresintäkter	827	854	855	829	781	771	717	762
Omsättning bostadsutveckling	67	177	122	187	163	104	22	7
Övriga intäkter	-	11	-	-	-	-	-	-
Nettoomsättning	894	1 042	977	1 016	944	875	739	769
Fastighetskostnader	-203	-206	-213	-231	-207	-186	-190	-208
Kostnader bostadsutveckling	-86	-182	-116	-165	-252	-98	-10	-14
Bruttoresultat	605	654	648	620	485	591	539	547
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	624	659	642	598	574	585	527	554
Överskottsgrad	76%	76%	75%	72%	74%	1%	74%	73%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-19	-5	6	22	-89	6	12	-7
Central administration	-16	-26	-29	-26	-25	-22	-30	-25
Räntenetto	-237	-265	-239	-221	-189	-159	-137	-127
Tomträttsavgäld	-10	-12	-12	-12	-12	-11	-10	-11
Resultatandelar i intressebolag	3	59	-17	-10	-24	9	-15	-3
Förvaltningsresultat	345	410	351	351	235	408	347	381
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	0	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2415	-1 591	-1 715	-2 110	-3 665	253	1 020	2 159
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-888	-15	117	-217	-61	277	657	881
Värdeförändringar aktier	-3	-1	1	-1	-3	1	-1	0
Resultat före skatt	-2 961	-1 197	-1 246	-1 977	-3 494	939	2 023	3 495
Aktuell skatt	-1	0	0	0	-3	0	0	0
Uppskjuten skatt	971	205	294	393	768	-211	-428	-713
Periodens resultat	-1991	-992	-952	-1 584	-2 729	728	1 595	2 782

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023				2022			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Fastigheter	78 093	82 700	83 520	84 994	86 348	89 373	88 480	85 996
Nyttjanderättstillgång tomträtt	949	1 243	1 243	1 243	1 243	1 090	1 091	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	28	25	25	25	18	19	20
Derivatinstrument	925	1 574	1 589	1 472	1 689	1 750	1 473	817
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	531	514	490	456	450	757	756
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	563	716	795	892	957	845	875
Övriga omsättningstillgångar	997	1 107	1 122	1 333	1 042	1 250	1 157	1 384
Kortfristiga placeringar	98	97	96	96	96	95	95	95
Likvida medel	85	58	76	82	87	114	185	197
Summa tillgångar	83 220	88 106	89 106	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	39 244	41 232	42 224	43 175	45 514	48 232	47 765	46 351
Uppskjuten skatt	8 305	9 303	9 508	9 802	10 195	10 957	10 748	10 317
Övriga avsättningar	158	155	156	157	157	167	179	197
Räntebärande skulder	32 982	34 563	33 846	33 976	33 341	32 882	32 046	30 669
Leasingskuld	949	1 243	1 243	1 243	1 243	1 091	1 091	1 092
Derivatinstrument	240	0	0	-	-	-	-	1
Ej räntebärande skulder	1 342	1 610	2 129	2 382	1 633	1 974	2 478	2 810
Summa eget kapital och skulder	83 220	88 106	89 106	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437

Nyckeltal

	2023				2022			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-19,8	-9,5	-8,9	-14,3	-23,3	6,1	13,6	24,3
Räntetäckningsgrad, ggr²	2,4	2,3	2,5	2,6	2,8	3,5	3,6	4,0
Soliditet, %	47	47	47	48	49	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	42	41,5	40	40	38	36	36	35
Skuldkvot, ggr	13,5	14,5	14,6	15,4	15,6	15,4	15,1	14,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr²	-6,33	-3,15	-3,03	-5,04	-8,68	2,30	5,01	8,69
Eget kapital per aktie, kr	125	131	134	137	145	153	151	145
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:15	0:60	1:80	1:44	1:49	0:97	1:90	1:88
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	317 352	318 998
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	317 221	318 102	318 175	320 165
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	90	89	90	89	89
Totalavkastning fastigheter, %	-2,2	-1,1	-1,3	-1,7	-3,4	0,9	5,1	3,3
Överskottsgrad, %	76	76	76	72	73	74	73	73

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. Se vidare under definitioner.
² Definition enligt IFRS.

Koncernen

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege redovisar.

	2023	2022
Soliditet	31 dec	31 dec
Eget kapital, Mkr	39 244	45 514
Balansomslutning, Mkr	83 220	92 083
Soliditet	47%	49%
	2023	2022
Belåningsgrad fastigheter	31 dec	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	78 093	86 348
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	519	892
Belåningsgrad fastigheter	42%	38%
	2023	2022
Skuldkvot	31 dec	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	2 528	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	81
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 437	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Skuldkvot, ggr	13,5	14,7
	2023	2022
Räntetäckningsgrad	31 dec	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	2 528	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	81
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 392	2 098
Räntenetto, Mkr	-962	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4

	2023	2022	2023	2022
Avkastning på eget kapital	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	-1 991	-2 729	-5 517	2 376
Genomsnittligt kapital, Mkr	40 238	46 873	42 379	45 344
Avkastning på eget kapital	-19,8%	-23,3%	-13,0%	5,2%
	2023	2022	2023	2022
Totalavkastning fastigheter	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	624	574	2 524	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-2 415	-3 665	-7 831	-159
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	80 508	90 013	85 924	86 507
Totalavkastning fastigheter	-2,2%	-3,4%	-6,2%	2,4%
	2023	2022	2023	2022
Skuldsättningsgrad	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341	32 982	33 341
Eget kapital, Mkr	39 244	45 514	39 244	45 514
Skuldsättningsgrad	0,8	0,7	0,8	0,7
	2023	2022	2023	2022
Eget kapital per aktie	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Eget kapital, Mkr	39 244	45 514	39 244	45 514
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	125	145	125	145
	2023	2022	2023	2022
Kassaflöde per aktie	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	366	481	1 570	1 992
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	317	315	317
Kassaflöde, kr per aktie	1.2	1.5	5.0	6.3

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2023 jan-dec			2022 jan-dec		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV						
Eget kapital, Mkr	39 244	39 244	39 244	45 514	45 514	45 514
Aterläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	189	189	189	314	314	314
Aterläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-686	-686	-686	-1 689	-1 689	-1 689
Aterläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 305	8 305	8 305	10 195	10 957	10 195
Aterläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 670	-2 670	-	-3 500	-3 500
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	686	-	-	1 689
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 634	-	-	-6 695
NAV, Mkr	47 052	44 177	39 229	54 334	50 629	45 623
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	150	140	125	173	161	145

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-767
Summa, Mkr	700	606
Nominell skatt (20,6%), Mkr	144	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 314	606
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6	317,2
EPRA EPS, kr per aktie	4:18	3:93

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	317 980	363
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 406 109	3 313
EPRA Vakansgrad, %	9%	11%

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
EPRA Hyrestillväxt identisk bestånd		
Förändring, %	11	5
Förändring, Mkr	321	134
Hyresintäkter identisk bestånd innevarande period, Mkr	3 202	3 006
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr	2 881	2 872

Moderbolaget

Resultaträkning

	2023	2022
Belopp i Mkr	jan-dec	jan-dec
Intäkter	443	352
Kostnader	-449	-422
Finansnetto	512	1 033
Resultatandel intressebolag	0	0
Värdeförändringar räntederivat	-1 003	1 753
Värdeförändringar aktier	-8	-3
Bokslutsdisposition	196	398
Resultat före skatt	-309	3 111
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	169	-428
Periodens resultat	-140	2 683

Balansräkning

	2023	2022
Belopp i Mkr	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	47 244	46 340
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>46 299</i>	<i>44 629</i>
Omsättningstillgångar	472	134
Likvida medel	1	24
Summa tillgångar	61 117	59 898
Eget kapital	11 509	12 404
Avsättningar	220	382
Långfristiga skulder	42 591	44 156
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>16 702</i>	<i>13 972</i>
Kortfristiga skulder	6 797	2 956
Summa eget kapital och skulder	61 117	59 898

Noter

NOT 1 DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen.

NOT 2 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag och dotterbolag uppgående till 490 Mkr (526) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segment Fabeges verksamhet klassificeras enligt följande:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftöverskottet påverkas väsentligt
- Projekt – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad – Birger Bostads verksamhet utgör ett separat segment.

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

I fjärde kvartalet färdigställdes parkeringsfastigheten Semaforen 1 och omklassificerades från projekt till förvaltningsfastighet.

NOT 4 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Andel förenligt med taxonomi, %
Omsättning	3 377	100	66
Driftutgifter	155	100	53
Kapitalutgifter	3 116	100	23

Fabegé äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och de ekonomiska aktiviteterna som tillämpas är

7.1 Uppförande av nya byggnader

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Hur stor andel av Fabeges verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter.

Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

Redovisning av driftutgifter:

Driftutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter:

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)

Fabege bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatreiliens.

Fabeges bedömning är att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftskostnaderna och en 23 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet är baserat på 2023 års utfall för primärenergital. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabege valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de omfattas av samtliga DNSH krav i 7.1. Dessa redovisas som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av DNSH kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Fabege uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupktion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2023 på sidorna 134-136.

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärahet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 31 december 2023 ägde Fabège 100 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 78,1 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,9 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom Birger Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 519 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabège utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

AFFÄRSMODELL

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.

STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger förutsättningar för bolagets framgång.

STOCKHOLM VÄXER

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Väst-europa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. Dock har tillväxten i antal sysselsatta i kontorsverksamhet minskat något under andra halvåret 2023.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

Affärsmodell

FÖRVALTNING

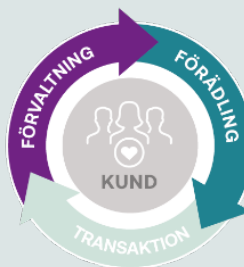
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabège har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

TRANSAKTION

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.



Definitioner

Fabege presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ INVESTERAT KAPITAL I PROJEKTPORTFÖLJEN*

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINVESTMENT VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

IDENTISKT BESTÅND*

De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

HYRESVÄRDE*

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

KONTRAKTSVÄRDE*

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Bruttoresultat inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntetotot (räntekostnader minus ränteintäkter).

SKULDKVOT

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

* Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

KALENDER

2024-04-09	Årsstämma 2024
2024-04-25	Delårsrapport jan-mar 2024
2024-07-05	Delårsrapport jan-jun 2024
2024-10-22	Delårsrapport jan-sep 2024

PRESSMEDDELANDEN UNDER FJÄRDE KVARTALET 2023

2023-10-03	Fabeges valberedning inför årsstämman 2024
2023-10-11	Fabège fortsatt på toppplacering i GRESB
2023-10-19	Delårsrapport jan-sep 2023
2023-10-26	Fabège gör en av Sveriges största uthyrningar
2023-10-30	Fabège först med fullskalig Återbrukshubb
2023-11-03	Skolverket väljer Fabège och Solna Business Park
2023-11-03	Moody´s bekräftar rating Baa2, negative outlook
2023-11-08	Ny hemvist i Solna för AIK fotboll
2023-11-29	Fabeges aktie blir grön
2023-12-14	Fabège och Solna stad tar nästa steg i Arenastadens utveckling
2023-12-15	Mia Häggström tar plats i koncernledningen på Fabège
2023-12-19	Fabège och Birger Bostad utvecklar nya bostäder i Haga Norra

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 7 februari 2024.

Fabège AB (publ)
Box 730, SE-169 27 Solna
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00
E-post: info@fabege.se

Organisationsnummer:
556049-1523
www.fabege.se



STEFAN DAHLBO
VD och Koncernchef

+46 (0) 8 555 148 10
stefan.dahlbo@fabege.se



ÅSA BERGSTRÖM
Vvd, Ekonomi- och finanschef

+46 (0) 8 555 148 29
asa.bergstrom@fabege.se