

Kv4

2024

Sammandrag, Mkr

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	864	894	3 671	3 930
Bruttoresultat	625	605	2 532	2 528
Förvaltningsresultat	333	345	1 345	1 458
Resultat före skatt	609	-2 961	-89	-7 380
Resultat efter skatt	455	-1 991	-213	-5 518
Nettouthyrning	-23	168	-108	165
Överskottsgrad, %	73	76	74	75
Belåningsgrad fastigheter, %			43	42
EPRA NRV, kr per aktie			148	150

Jan-dec 2024¹

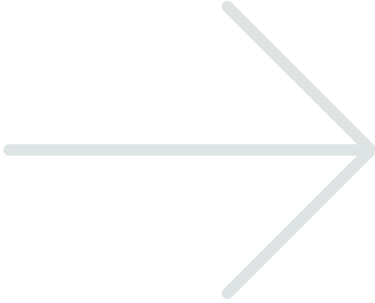
- Hyresintäkterna ökade till 3 438 Mkr (3 366). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 4,5 procent i jämförelse med föregående år (1).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 233 Mkr (553).
- Bruttoresultat bostadsutveckling uppgick till -21 Mkr (4).
- Driftöverskottet ökade till 2 553 Mkr (2 524). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 4,9 procent (14).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).

- Räntenettet uppgick till -962 Mkr (-962).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 345 Mkr (1 458).
- Nedskrivning exploateringsfastigheter uppgick till -73 Mkr (-).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 218 Mkr (-7 831) och på räntederivat till -143 Mkr (-1 003).
- Årets resultat före skatt uppgick till -89 Mkr (-7 380).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -213 Mkr (-5 518) motsvarande -0:68 kr per aktie (-17:54).

- Nettouthyrningen uppgick till -108 Mkr (165).
- Hyreskontrakt om 86 Mkr (151) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -5 procent (-3,2). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 329 Mkr (340) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 46 procent (47). Belåningsgraden uppgick till 43 procent (42).
- Styrelsen förslår en utdelning om 2:00 kr/aktie (1:80) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:50 kr/aktie.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-dec 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

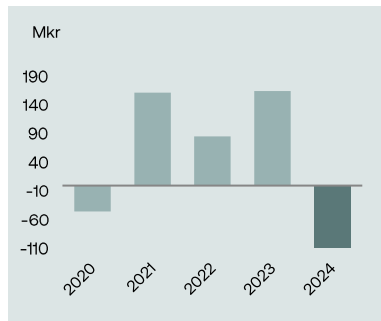
Vd-ord



VERKSAMHETSMÅL

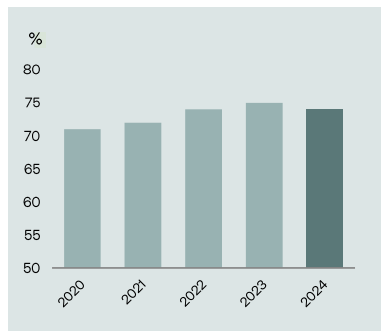
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Ljusare 2025

Hysesintäkterna ökade något i jämförelse med föregående år. Minskade intäkter från avyttrade fastigheter kompensades av inflyttningar i färdigställda projekt och index. I identiskt bestånd ökade intäkterna med 4,5 procent. 2024 var ett tufft år på uthyrningssidan men det nya året har börjat positivt. Vi befinner oss fortfarande i en konjunktur som går på sparlåga sedan flera år tillbaka. Det bidrar till en ökad försiktighet och därmed längre ledtider för beslut, något som också påverkar oss. Samtidigt ser vi en sjunkande inflation och fallande räntor. Det är positiva tecken som förhoppningsvis bidrar till en bättre konjunktur vilket är bra för oss, även om vi ännu inte kan säga att vi är över den berömda bäcken.

Fastighetskostnaderna ökade i fjärde kvartalet med en reservering avseende Convendum. Trots det landade överskottsgraden på 74 procent. Orealiserade värdeförändringar vände till svagt positiva under andra halvåret. De tre sista kvartalen redovisade vi ett positivt resultat före och efter skatt.

Besvikelsen under året var nettouthyrningen. För helåret blev den -108 Mkr och även det fjärde kvartalet blev till slut negativt med -23 Mkr efter ett par sena uppsägningar runt nyår.

Vår bedömning är att marknaden kommer bli ljusare under 2025. Men vi måste nu arbeta ännu hårdare för att vara en attraktiv hyresvärd som kan behålla och attrahera hyresgäster. Vår roll som bollplank för dem, både nya och blivande, som funderar över hur deras kontor ska se ut och fungera blir allt viktigare. Vi är en bra hyresvärd, det vet vi, och vi måste visa detta ännu tydligare framöver.

Målet är 95 procent

Vakanserna ökade på Stockholmskontorsmarknad under året liksom i vårt bestånd. Bakom ökade vakanser finns naturligtvis kontorssysselsättningen, som utvecklats svagt under pandemin och lågkonjunkturen. Vi har under året inte fullt ut lyckats bevisa attraktiviteten i våra lägen och våra lokaler.



Jag är dock övertygad att det kommer visa sig de närmaste åren.

Vårt mål om att nå 95 procent uthyrningsgrad bygger på att vi har en betydande nettouthyrning i förvaltningsportföljen. Vårt främsta fokus under 2025 kommer vara uthyrning av våra vakanser och att säkerställa att vi kan möta förändrade behov hos våra befintliga kunder. Därutöver fortsätter vi arbeta med att realisera den stora potentialen vi har i vår byggrättsportfölj, samt att utveckla nya möjligheter i våra områden. Nettouthyrningsmålet för 2025 är minst 80 Mkr.

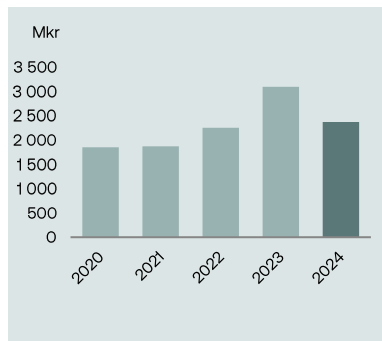
Potential

Finns då potentialen? Svaret är ja. Vi tror på Stockholm och på kontor. Ur mitt och Fabeges mikroperspektiv ser jag hur Stockholms betydelse som nav för kunskapsföretag och entreprenörskap växer. Ibland måste utvecklingen bildligt talat stanna upp och samla kraft, och det är det vi möter just nu. Men sett till Stockholms alla förutsättningar och grundläggande styrkor är det inte ett problem på lång sikt. Vi har fastigheter med hög kvalitet ur alla aspekter och i bra lägen. Vi har flera nya projekt som vi tittar på, även om vi, vår vana trogen, inte kommer att starta dem på spekulation. Jag hoppas kunna komma tillbaka till dem längre fram i år.

Samtliga pågående projekt går också in i förvaltningen under 2025 och börjar generera intäkter. Vi har en intressant byggrättsportfölj och den förstärktes ytterligare under 2024 då planerna för Yrket och Paradiset vann laga kraft.

Ett glädjeämne är att transaktionsmarknaden fortsatte att utvecklas väl under kvartalet och under andra halvåret ägde ett antal transaktioner rum i, bland annat, Stockholm City, Solna och på Södermalm. Det råder ingalunda någon "bonanza", men en sund utveckling. Fastigheter med hög kvalitet får som nästan alltid bra priser. För vår del kunde vi avsluta försäljningen av fastigheten Ynglingen 10 strax efter årsskiftet, en affär som förstärker vårt fokus.

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 2024-12-31

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Skuldkvot 14,1 ggr
- Soliditet 46 procent

Finansiering

Vi har fortsatt mycket god tillgång till olika finansieringslösningar, både från bankerna och kapitalmarknaden och marginalerna fortsatte ner under hela året. Räntekostnaderna låg i linje med föregående år trots högre marknadsräntor i inledningen av året. Vid årsskiftet låg vår genomsnittsränta på 2,98 procent jämfört med 3,13. I december bekräftade Moody´s vår rating Baa2, och ändrade negativa utsikter till stabila vilket var positivt.

Bostadsprojekt Haga Norra

Bostadsprojektet i Haga Norra fortsatte under kvartalet. Försäljningen inleddes i september och av de 23 lägenheterna i första etappen med inflyttning i april har 17 sålts. Därutöver har 45 lägenheter av 80 i de kommande etapperna tecknats med bokningsavtal.

Vårt hållbarhetsarbete

För vi ska nå framgång krävs en noggrann kostnads kontroll. Jag brukar säga att vi ska ha goda kostnader, sådana som innebär att vi på sikt förbättrar vårt resultat. Våra investeringar i energibesparingar är en sådan kostnad, men som bidrog till att vi under året sänkte vår energiförbrukning från 71 kWh per kvadratmeter till 70,2. Det gjorde att vi sparade 6 Mkr bara under årets sista kvartal. Minskad energiförbrukning är inte bara ett sätt att spara pengar, utan också en bärande del i vårt hållbarhetsarbete.

Parallellt med detta fortsätter vi arbeta med den sociala aspekten av hållbarhet där vi, tillsammans med föreningar, organisationer och kommuner, verkar i de områden där vi är stora fastighetsägare, för att skapa trygga och levande miljöer. Vi vill bidra aktivt till en meningsfull fritid och jobbskapande aktiviteter. Det är ett ansvar och en uppgift vi tar oss an med glädje.

Man brukar säga att ingen kedja är starkare än den svagaste länken. Därför är det viktigt att vi inte bara har bra fastigheter och lokaler, utan också kloka och engagerade medarbetare som tar hand om både dem och våra hyresgäster - och som lever upp till vår värdegrund SPEAK. Hela 94 procent av våra medarbetare tycket att allt sammantaget är Fabege en mycket bra arbetsplats, vilket är glädjande. Det är ett gott bra betyg som vi ska fortsätta vårda.

Ett stort tack till medarbetare, kunder, samarbetspartners och aktieägare. Jag ser fram emot 2025!

Stefan Dahlbo, vd

Resultat jan-dec 2024¹

Årets resultat efter skatt uppgick till -213 Mkr (-5 518) motsvarande -0,68 kr per aktie (-17,54). Årets resultat före skatt uppgick till -89 Mkr (-7 380). Driftöverskottet ökade något medan räntekostnaderna var i linje med föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen vände till svagt positiva under andra halvåret. Resultatet före och efter skatt ökade därmed i jämförelse med föregående år.

FJÄRDE KVARTALET I KORTHET

- Nyuthyrningen uppgick till 68 Mkr (222).
- Nettouthyrningen uppgick till -23 Mkr (168).
- Hysesintäkterna uppgick till 861 Mkr (827).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (76).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 3 Mkr (67) och bruttoresultat uppgick till -3 Mkr (-19).
- Räntenettot uppgick till -235 Mkr (-237).
- Resultat i intresseföretag uppgick till -34 Mkr (3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 333 Mkr (345).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -40 Mkr (-).
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 18 Mkr (-2 415).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 301 Mkr (-888).
- Resultat efter skatt uppgick till 455 Mkr (-1 991).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkterna ökade till 3 438 Mkr (3 366) och driftöverskottet uppgick till 2 553 Mkr (2 524). Inflyttningar i färdigställda projekt möttes av minskade intäkter avseende avyttrade fastigheter, netto -78 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna 139 Mkr motsvarande cirka 4,5 procent (11) vilket främst var hänförligt till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet. Intäkterna inkluderade poster av engångskaraktär om 12 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -885 Mkr (-853). Fastighetskostnaderna inkluderade en reservering för hyresförlust avseende Conventum om 29 Mkr. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 4,9 procent (14). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 233 Mkr (553). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -254 Mkr (-549), varav administrativa kostnader -29 Mkr (-26). Bruttoresultatet uppgick därmed till -21 Mkr (4). Resultatavräkning sker i samband med färdigställande. Under året har 2 projekt färdigställts och slutavräknats. 1 projekt har sålts. Vidare har värdet på exploaterings-fastigheter skrivits ned med -73 Mkr vilket främst hänfördes till ett par enskilda projektmöjligheter.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -93 Mkr (-97).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -962 Mkr (-962). Snitträntan per 31 december 2024 uppgick till 2,98 procent (3,13). Tomträtsavgälder uppgick till -41 Mkr (-45).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -91 Mkr (34) varav -102 Mkr (-80) avsåg Arenabolaget, 11 Mkr (103) avsåg resultat från JV-projektet i Haga Norra, 2 Mkr (1) avsåg resultatandel från Urban Services och -2 Mkr (9) avsåg resultat 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 varje kvartal de senaste två åren. Inför fjärde kvartalet 2024 externvärderades drygt 55 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 78,9 Mdkr (78,1). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 218 Mkr (-7 831). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick i likhet med föregående kvartal till 4,54 procent (4,43). Realiserade värdeförändringar om 3 Mkr avsåg tillkommande resultat från affären med Nrep 2023.

SKATT

Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till -124 Mkr (1 862) och avsåg uppskjuten skatt. Beloppet inkluderade 67 Mkr hänförligt till uppvärdering av tidigare ej värderade underskott. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betalad skatt under de närmaste åren.

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 423 Mkr (2 281) motsvarande 77 procent överskottsgrad (79). Uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 438 Mkr (1 372). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 217 Mkr (-6 228).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 140 Mkr (208) motsvarande en överskottsgrad på 57 procent (53). Förvaltningsresultatet uppgick till 46 Mkr (111). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -155 Mkr (-731).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om 169 Mkr (-852). Projektvinster möttes delvis

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-dec 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-DEC 2024

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2024-01-01	78 093
Fastighetsförvärv	-
Försäljning, utrangering och övrigt	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 376
Orealiserade värdeförändringar	-1 218
Omklassificeringar	-347
Utgående verkligt värde 2024-12-31	78 904

GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV, 2024-12-31

Område	2024	2023
Stockholms innerstad	4,12%	4,05%
Solna	4,73%	4,61%
Hammarby Sjöstad	4,77%	4,62%
Flemingsberg	5,37%	5,13%
Övriga marknader	5,42%	5,12%
Genomsnittlig avkastning	4,54%	4,43%

av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoreultat om -21 Mkr (4). Förvaltningsresultatet uppgick till -23 Mkr (33). Nedskrivning exploateringsfastigheter uppgick till -73 Mkr (-). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -15 Mkr (-20). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 11.

GOODWILL

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

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per 31 december 2024 uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,9 Mdkr (78,1).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid årsskiftet till 754 Mkr (519) varav pågående

produktion 550 Mkr (201) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 204 Mkr (318). Bostad. Värdet uppgick vid årsskiftet till 754 Mkr (519) varav pågående produktion 550 Mkr (201) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 204 Mkr (318).

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 445 Mkr (39 244) och soliditeten till 46 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 122 kr (125). EPRA NRV uppgick till 148 kr per aktie (150).

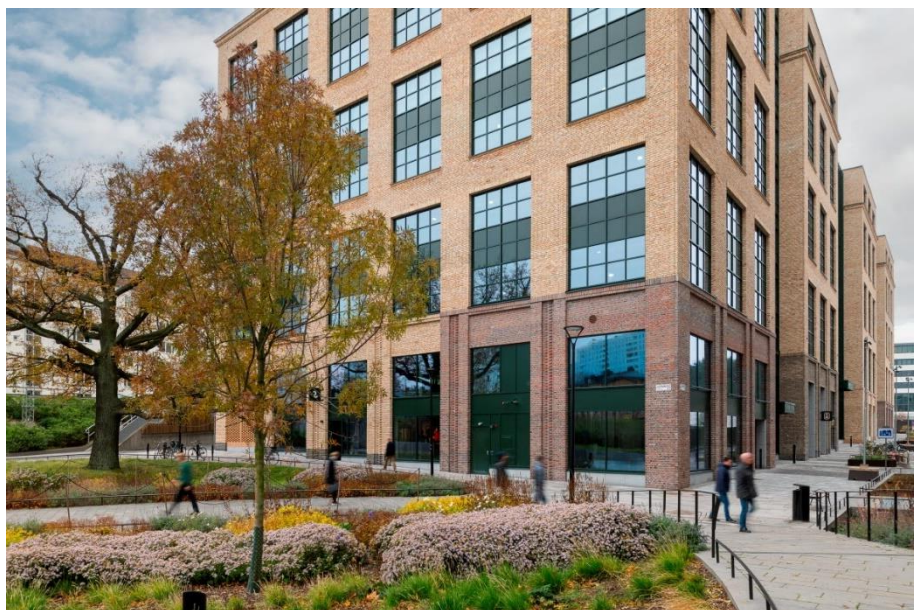
KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 352 Mkr (1 316). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 283 Mkr (254). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 461 Mkr (-332), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 805 Mkr (-1 240). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av eventuella fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med -21 Mkr (2) under året

ACKORDET I VANN ÅRETS FASAD

Vårt kontorsprojekt i Haga Norra vann i november priset för Årets Fasad. Fastigheten bär på 5 500 kvm tegel och är den största kontorsfastigheten med återbrukat tegel i Sverige just nu. 355 790 tegelstenar har återbrukats!

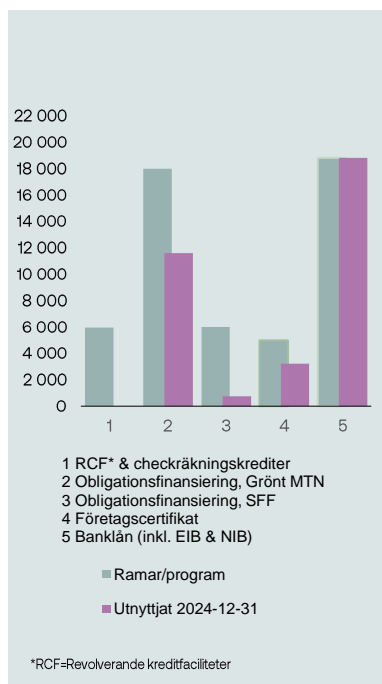
Teglet bär på en unik historia. Enligt de märkningar vi noterat vid murandet tillverkades mycket av teglet ursprungligen vid Vedstaarups tegelbruk i Danmark år 1973 och har tidigare dekorerat flera byggnader i Danmark.



Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Kapitalmarknaden förbättrades successivt under 2024 både avseende tillgänglighet och villkor.

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



99%

Grön finansiering
31 december 2024

Moody's Rating

Baa2

stabla utsikter

Bekräftad i december 2024

FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörarna har hög prioritet. Fabege:s 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.

Riksbanken fortsatte enligt förväntan att sänka räntan under årets sista kvartal vilket bidrog till fortsatt nedgång av korträntan. De längre räntorna har dock varit mer volatila och avslutade året med kraftiga uppgångar. Volatiliteten har dock inneburit möjligheter för Fabege att ingå nya fast ränteswappar. Räntemarknadens utveckling tillsammans med en aktiv skuldförvaltning har lett till att Fabege:s snittränta fortsatt ned till 2,98 procent per årsskiftet (3,13).

Tillgången på kapital, både via bank och kapitalmarknad, har varit mycket god med förbättrade kreditmarginaler. Under året ökade Fabege skulden med 1,4 Mdkr samtidigt som skulder växlades över från bank till kapitalmarknad. Per årsskiftet uppgick total lånevolym till 34,4 Mdkr varav 15,6 Mdkr via kapitalmarknaden och 18,8 Mdkr via bankmarknaden.

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick vid årsskiftet till 6,0 Mdkr.

Per 2024-12-31 uppgick kapitalbindningstiden till 3,5 år (4,1) och räntebindningstiden till 1,8 år (2,1). Inklusivt derivatportföljens stängningsbara swappars beräknade löptid uppgår den justerade räntebindningstiden till 2,6 år (3,1). Under året har äldre traditionella swappar förfallit, som till viss del ersatts av nya, och vid periodens slut uppgick dessa till totalt 15,6 Mdkr. De stängningsbara swapparna uppgick till totalt 7,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 36 Mkr (37), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 93 Mkr (63) 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. 99 procent av låneportföljen klassas som grön.

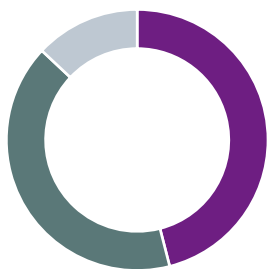
FINANSIERING, 2024-12-31

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982
varav utestående MTN, Mkr	11 610	9 570
varav utestående SFF, Mkr	738	764
varav utestående certifikat, Mkr	3 215	1 655
Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹	5 960	6 960
Kapitalbindning, år	3,5	4,1
Räntebindning, år ²	1,8	2,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	52	60
Derivat marknadsvärde, Mkr	543	686
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,98	3,13
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,89	3,04
Ej pantsatta tillgångar, %	41	41
Belåningsgrad, %	43	42

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,6 år (3,1)

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 46%
- Räntebärande skulder, 41%
- Övriga skulder, 13%

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 59%
- Ej pantsatta tillgångar 41%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	18 975	4,32	55
1-2 år	3 100	0,93	9
2-3 år	3 250	1,04	9
3-4 år	3 276	1,57	10
4-5 år	2 600	1,09	8
5-6 år	1 400	1,15	4
6-7 år	1 300	1,15	4
7-8 år	500	0,81	1
8-9 år	-	-	-
Totalt	34 400	2,89	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-12-31

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	3 215	-	3 215
< 1 år	4 184	-	2 674
1-2 år	13 565	4 991	4 624
2-3 år	6 850	2 500	3 850
3-4 år	4 725	3 725	1 000
4-5 år	1 280	1 080	200
5-10 år	6 541	6 541	-
Totalt	40 360	18 837	15 563

GRÖN FINANSIERING, 2024-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 610	11 610
Gröna obligationer via SFF, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	3 215	3 215
Gröna lån, övriga, Mkr	24 382	18 422
Total grön finansiering, Mkr	39 945	33 985
Andel grön finansiering, %	99	99
Totalt grönt låneutrymme i enlighet med det Gröna ramverket, Mkr	47 379	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	14 940	

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.

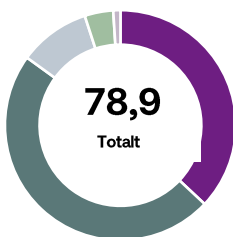
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-dec 2024¹

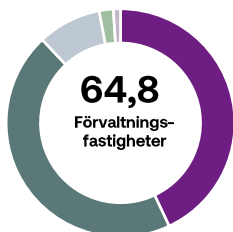
Stockholms hyresmarknad visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, men med långa ledtider och stigande vakanser. Nettouthyrningen uppgick till -108 Mkr (165) medan uthyrningsgraden minskade till 88 procent (91). Projekten fortlöpte enligt plan och kommer successivt att färdigställas under 2025.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2024-12-31, MDKR

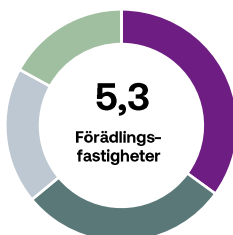
- Innerstaden
- Solna
- Hammarby Sjöstad
- Flemingsberg
- Övriga marknader



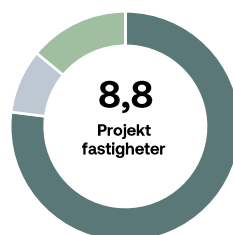
- 37%
- 48%
- 10%
- 4%
- 1%



- 43%
- 45%
- 9%
- 2%
- 1%



- 35%
- 29%
- 19%
- 17%
- 0%



- 0%
- 77%
- 9%
- 14%
- 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 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,9 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,1 Mdkr.

UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 88 procent (91). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt tillkommande vakans under året i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 168 tkvm varav 119 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 219 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 134 tkvm med ett hyresvärde om 366 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 87 procent (84).

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 134 (155) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 184 Mkr (382) varav 98 procent (96) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -292 Mkr (-217). Nettouthyrningen uppgick till -108 Mkr (165). Hyreskontrakt om 329 Mkr (340) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 86 Mkr (151) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -5 procent (-3). Återköpsgraden under perioden uppgick till 57 procent (69).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvintan 1, Haga Norra, till ett värde om 348 Mkr internt till Birger Bostad som driver ett bostads-utvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under året uppgick investeringarna till 2 376 Mkr (3 119) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 606 Mkr (2 094) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 770 Mkr (1 007) varav en större andel avsåg hyresgästanspassningar. Fullt uthyrda ger projekten ett tillkommande årligt hyresvärde om 307 Mkr.

AVSLUTADE PROJEKT

Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Hyresgästen tillträdde enligt plan den 1 juni 2024. Byggnationen av garagefastigheten i Haga Norra har slutbesiktats och garaget öppnades i augusti upp för parkering bland annat för Bilia. Under fjärde kvartalet färdigställdes ombyggnationen av del av Regulatorn 3, Flemingsberg där hyresgästerna successivt har tillträtt sina lokaler.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, löper på med arbeten avseende återstående hyresgästanspassningar. Investeringer beräknas uppgå till drygt 1,4 Mdkr. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent. Första hyresgästerna har tillträtt sina lokaler och kommande tillträden sker under första kvartalet. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding. I Flemingsberg fortgår projektet i Separatoren 1 med färdigställande av kontor och laboratorier för Alfa Laval och en restaurang. Projektet

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-DEC 2024

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	770
Investeringar i förädlingsfastigheter	144
Investeringar i projektfastigheter	1 462
Totala investeringar	2 376

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2024

Inga förvärv under året

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2024

Inga försäljningar under året

omfattar cirka 23 400 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent. Alfa Laval tillträder lokalerna den 30 april 2025. Investeringen beräknas uppgå till

1 062 Mkr exklusive markförvärv.

Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand, löper på med hyresgästanpassning för Saab som tecknat avtal för att hyra hela fastigheten. Saab tillträder den 1 november 2025. Den beräknade investeringen uppgår till knappt 1,2 Mdkr inklusive anpassningen för Saab. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Om- och tillbyggnationen av fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad, löper på med inre arbeten och hyresgästanpassningar. Den beräknade investeringen uppgår till totalt 486 Mkr inklusive investeringar för hyresgästanpassningar. Uthyrningsgraden uppgår till 62 procent. De första hyresgästerna har tillträtt sina lokaler. Fastigheten certifieras enligt BREEAM Bspoke, excellent.

BYGGRÄTTER

I november 2023 vann detaljplanen avseende fastigheterna Farao 15, 16, 17 och Kairo 1, Arenastaden laga kraft. Vi har nu fattat beslut om att riva de befintliga byggnaderna vilka ersätts av en kommersiell byggrätt om 77 tkvm samt en bostadsbyggrätt om 15 tkvm. Fastigheterna har därmed omklassificerats till projektfastigheter. I fjärde kvartalet 2024 vann detaljplanen avseende fastigheterna Paradiset 23 och 27, Västra Kungsholmen laga kraft. Planen medger tillbyggnad om totalt 14 tkvm kontor på Paradiset 27 samt utveckling av bostäder om totalt ca 8 tkvm på del av Paradiset 23. Vidare vann detaljplanen avseende Yrket 3 och vår markanvisning avseende Parkuset, båda i Solna Business Park, laga kraft. I och med laga kraftvunna planer har byggrätterna marknadsvärderats.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 16 projekt varav 5 (samtliga etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion.

Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till cirka 1,0 Mdkr inklusive markförvärv. Projektet i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. Byggnationen löper på enligt tidplan. Den första etappen, Brf Alma, färdigställs för inflyttning i april 2025. Etapperna avseende hyresrätter och ägarlägenheter färdigställs från andra halvåret 2025. Brf Mathilda och Brf Ingetora färdigställs under 2026. Av Brf Almas 23 lägenheter är 17 sålda med förhandsavtal motsvarande en försäljningsgrad om 74 procent. Därutöver har 45 bostäder i Haga Norras kommande etapper bokats via bokningsavtal.

Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades ett projekt i Staffanstorps och under tredje kvartalet slutavräknades ett projekt i Upplands Väsby. Under fjärde kvartalet såldes ett projekt i Sigtuna.

Under året såldes 8 bostäder i färdigställda projekt. Därefter kvarstår 6 osålda bostäder i färdigställda projekt.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är avslutat. Samtliga 418 lägenheter har sålts varav den sista lägenheten tillträdde i juli 2024.

FASTIGHETSBESTÄNDET, 2024-12-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	985	64 774	3 627	88
Förädlingsfastigheter ¹	13	168	5 310	346	
Mark och projektfastigheter ¹	23	118	8 820	199	
Summa	100	1 271	78 904	4 172	
Varav Innerstaden	26	313	29 380	1 591	91
Varav Solna	51	699	37 300	1 913	86
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	7 932	483	82
Varav Flemingsberg	9	80	3 295	111	100
Varav Övriga	4	40	997	74	88
Summa	100	1 271	78 904	4 172	88

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 112 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 dec 2024) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2024-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kv	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Kv1-2025	27 000	66%	101	1 604	1 441	1 126
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Kv1-2025	11 500	62%	42	791	486	406
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Kv2-2025	23 400	95%	59	979	1 060	976
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Kv3-2025	66 000	100%	157	2 265	1 196	632
Summa				127 900	87%	359	5 639	4 183	3 140
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 030		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 174		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 843		

¹ Operativ uhyrningsgrad per 2024-12-31.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 357 Mkr (fullt uthyrd) från 50 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2024.

BIRGER BOSTAD PÅGÅENDE PROJEKT, 2024-12-31

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad, %	Färdigställt	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Kv4-2025			
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	60	Kv4-2026			
Haga Norra BRF	Solna	14 516	11 263	160	11	Kv2-2025 - Kv3-2026			
Summa Haga Norra		20 867	15 847	288			460	867	341
Summa		20 867	15 847	288			460	867	341

BYGGRÄTTER, 2024-12-31

Område	Kommersiella byggrätter			Bostadsbyggrätter			
	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 400	57	14 200	Innerstaden	7 800	100	28 900
Solna	336 000	52	8 800	Solna	188 400	55	10 700
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400	Hammarby Sjöstad	24 600	17	14 800
Flemingsberg	268 900	6	4 700	Flemingsberg	264 500	0	5 100
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	88 000	88	6 200
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	706 300	38	7 000	Summa	573 300	34	7 800

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.

SEGMENTRAPPORTERING¹

Belopp i Mkr	2024					2023				
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	Förvaltning	Förädlng	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädlng	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 153	247	26	12	3 438	3 081	227	35	23	3 366
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	233	233	-	-	-	553	553
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	8	2	1	0	11
Summa nettoomsättning	3 153	247	26	245	3 671	3 089	229	36	576	3 930
Fastighetskostnader	-730	-107	-42	-6	-885	-726	-103	-21	-3	-853
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-254	-254	-	-	-	-549	-549
Bruttoresultat	2 423	140	-16	-15	2 532	2 363	126	15	24	2 528
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 423	140	-16	6	2 553	2 363	126	15	20	2 524
Överskottsgrad, %	77%	57%	-62%	50%	74%	77%	56%	43%	87%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-21	-21	-	-	-	4	4
Central administration	-76	-8	-9	-	-93	-82	-8	-7	0	-97
Räntenetto	-780	-82	-93	-7	-962	-806	-89	-66	-1	-962
Tomträtsavgäld	-41	-	-	-	-41	-45	-	-	0	-45
Resultatandelar i intressebolag	-88	-4	2	-1	-91	24	-	-	10	34
Förvaltningsresultat	1 438	46	-116	-23	1 345	1 454	29	-58	33	1 458
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-73	-73	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändr. fastigheter	3	-	-	-	3	-	-	-	-	0
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 217	-155	169	-15	-1 218	-6 228	-731	-852	-20	-7 831
Resultat före skatt per segment	224	-109	53	-111	57	-4 774	-702	-910	13	-6 373
Värdeförändr. räntederivat & aktier	-	-	-	-	-146	-	-	-	-	-1 007
Resultat före skatt					-89					-7 380
Marknadsvärde fastigheter	64 546	5 310	8 820	228	78 904	63 580	7 431	6 839	243	78 093
Exploateringsfastigheter	-	-	-	754	754	-	-	-	519	519
Uthyringsgrad, %	88	-	-	-	-	91	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 25.

Belopp i Mkr	2024					2023				
	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec
	Förvaltning	Förädlng	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädlng	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	788	56	14	3	861	740	62	12	13	827
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	3	3	-	-	-	67	67
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	788	56	14	6	864	740	62	12	80	894
Fastighetskostnader	-195	-22	-13	-3	-233	-175	-26	0	-2	-203
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-6	-6	-	-	-	-86	-86
Bruttoresultat	593	34	1	-3	625	565	36	12	-8	605
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	593	34	1	0	628	565	36	12	11	624
Överskottsgrad, %	75%	61%	7%	0%	73%	76%	58%	100%	85%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-3	-3	-	-	-	-19	-19
Central administration	-12	0	-1	-	-13	-14	-1	-1	-	-16
Räntenetto	-192	-16	-26	-1	-235	-197	-23	-21	4	-237
Tomträtsavgäld	-10	-	-	-	-10	-10	-	-	-	-10
Resultatandelar i intressebolag	-29	-4	0	-1	-34	3	-	-	-	3
Förvaltningsresultat	350	14	-26	-5	333	347	12	-10	-4	345
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-40	-40	-	-	-	-	0
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-256	229	45	-	18	-1 971	-277	-168	-	-2 416
Resultat före skatt per segment	94	243	19	-45	311	-1 624	-265	-178	-4	-2 071
Värdeförändr. räntederivat & aktier	-	-	-	-	298	-	-	-	-	-890
Resultat före skatt					609					-2 961
Marknadsvärde fastigheter	64 546	5 310	8 820	228	78 904	63 580	7 431	6 839	243	78 093
Exploateringsfastigheter	-	-	-	754	754	-	-	-	-	0
Uthyringsgrad, %	88	-	-	-	-	91	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 25.

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.

70 kWh/kvm

genomsnittlig
energianvändning 2024

FABEGES HÖGSTA RESULTAT NÅGONSIN I GRESB 2024

Med betyget 95 inom den bedömning som avser förvaltning och 98 inom projektutveckling får Fabege högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och som nummer 2 inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa.



SCIENCE BASED TARGETS

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelse-baserade 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 OCH FÖRVALTNING

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 % lägre CO₂-avtryck
- Cirkularitetsindex 20 %

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 kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. De

utsläpp som vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation såsom att investera i additiv teknik som minskar koldioxidhalten i atmosfären.

INNOVATION OCH CIRKULARITET

I december 2024 fattades beslut om att demontera och tillvarata byggmaterialet (istället för att riva) från de befintliga byggnaderna Farao 16, 17, 18 samt Kairo 1 i Arenastaden. Visionen är att 100 % av materialen i de befintliga byggnaderna ska cirkulera för återbruk eller som återvunnen råvara i nya material.

ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL

Vi klarade vårt ambitiösa mål om en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvm Atemp.

Den ackumulerade energianvändningen i förvaltningsbeståndet vid fjärde kvartalets slut minskade med 0,6 % jämfört med motsvarande period föregående år, vilket berodde på en kraftansträngning med energibesparingar inom organisationen under fjärde kvartalet för att motverka de negativa väderfaktorer som tidigare under året dragit upp energianvändningen.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

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. All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

Under kvartalet har arbetet fortsatt med att, inom ramen för certifieringarna, driva hållbara förbättringar i såväl byggnad som i förvaltning och drift, vilket har resulterat i att vi har lyckats bibehålla betyget på fem fastigheter i förvaltningsbeståndet som omcertifierats enligt BREEAM In-Use.

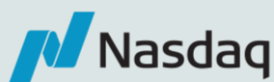
EU-TAXONOMIN

Fabege omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomi framgår av Not 3 EU-taxonomi, sid 24.

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

OMX SWEDEN SMALL CAP 30 ESG RESPONSIBLE INDEX

Fabege är inkluderat i OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible Index (OMXSS30ESGSI) på Nasdaq Stockholm, vilket lyfter fram bolag som visar ledarskap inom miljö-, social- och bolagsstyrningsfrågor (ESG) på den svenska aktiemarknaden.



EXEMPEL PÅ INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

- BID i Flemingsberg
- Samverkan i Huddinge
- TalangAkademien
- Stiftelsen Läxhjälp
- Unga Operan
- Unga Dramaten
- Flemingsberg Science
- Innovation Station
- Stockholm Talent
- Pep Parker
- Street Gallery
- Stadsmissionen

CERTIFIERADE FASTIGHETER*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	46	705 936	66%
BREEAM-SE**	15	351 448	33%
Miljöbyggnad	1	5 593	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	62	1 062 977	100%

* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

** BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2024	2023	2022	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	70	71	73	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	90	90	94	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	62	63	63	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	82	84	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	98	96	100	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	92	91	89	100
Grön finansiering, %	99	100	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	87	2024 >88
GRESB, poäng	95	93	94	>91

*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.

** De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabege 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.

Genom Samverkan i Huddinge (BID Flemingsberg) identifierar och genomför vi åtgärder i syfte att:

- öka attraktiviteten och tryggheten
- möjliggöra fler arbetstillfällen
- bidra till att fler blir behöriga att söka eftergymnasial utbildning
- stärka det demokratiska värdegrundsarbetet
- möjliggöra att goda nätverk skapas genom kulturella och sportsliga aktiviteter

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.

CSRD/ESRS

Vi har påbörjat arbetet med att förbereda oss för hållbarhetsrapportering enligt nya direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och de europeiska hållbarhetsstandarderna ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Under hösten 2023 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys och en gapanalys som grund för årets fortsatta arbete. 2026 ska Fabege 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.fabege.se/hallbarhet.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	615	46,2%	43,4%
0	0	45,9%	43,6%
-1	-615	45,6%	43,8%

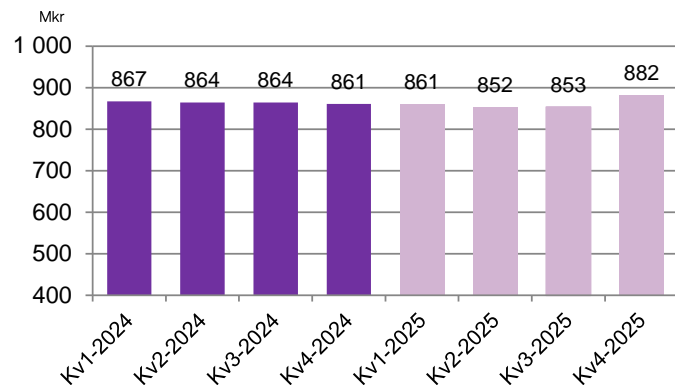
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	34,4
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	33,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	36,3
Fastighetskostnader	1%	-8,6
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-88,7 / + 146,8
Räntekostnader längre perspektiv	±1%-enhet	344,0

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. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid årets slut var 229 personer (228) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 428 Mkr (443) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 383 Mkr (-309). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 750 Mkr (750) Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (6).

HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Den 10 januari 2025 tecknade Fabege avtal med Stadsrum Fastigheter om försäljning av fastigheten Ynglingen 10. Försäljningen gjordes i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 960 Mkr före avdrag för latent skatt. Efter

avdrag för försäljningsomkostnader och avdrag för latent skatt ger affären ger ett redovisat resultat om -36,8 Mkr före skatt och 91,5 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt. Resultatet redovisas i samband med tillträdet i mars 2025. Betalning erläggs kontant vid tillträdet.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2025	587	470	14%
2026	340	646	19%
2027 ¹	218	529	16%
2028	129	233	7%
2029	68	342	10%
2030+	110	970	29%
Kommersiellt	1 452	3 190	96%
Bostadsavtal	181	24	1%
Garage- och parkering	601	115	3%
Totalt	2 234	3 329	100%

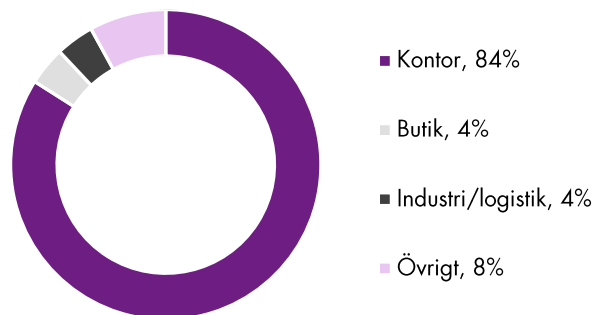
¹Varav drygt 134 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8%	Kv4-2037
Conventum Stockholm City AB	3,7%	Kv2-2034
Ica Fastigheter AB	3,3%	Kv4-2030
Telia Sverige AB	3,0%	Kv4-2031
Carnegie Investment Bank AB	2,1%	Kv3-2027
Svea Bank AB	1,8%	Kv4-2029
Tietoevry AB	1,3%	Kv1-2029
The North Alliance Sverige AB	1,2%	Kv1-2027
Telenor Sverige AB	1,2%	Kv1-2025
Bilia AB	1,2%	Kv1-2041
Summa	25,7%	

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. Risker och möjligheter i moderbolaget är kopplade till ägande av dotterbolag. 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 2023 (sidorna 50–60).

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 2023. 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 2023 (sidorna 50–60).

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.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2023.

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 nedkyllning. 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

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har försvagats under året. Oro i omvärlden och en sämre konjunktur leder till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande men med generellt sett stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men de senaste två årens indexuppräknings har begränsat den framtida potentialen vid omförhandlingar. Vakanserna har generellt sett ökat något under året.

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering har förbättrats väsentligt med god tillgång till kapital och lägre marginaler. Marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan och förväntas fortsätta att sjunka under 2025. Cirka 52 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en bra förutsägbarhet för de närmaste åren. De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Riksbankens sänkningar av styrräntan under året medförde en vändning under andra halvåret 2024. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats och till och med minskat något i de mest centrala delarna av Stockholm. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investeringarna är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat goda 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

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A 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 Redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2024 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 6 februari 2025

Stefan Dahlbo, vd

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 med ticker FABG.

ÄGARE

Den 31 december 2024 hade Fabege totalt 43 827 kända aktieägare varav 59,4 svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 51,2 procent av kapitalet 53,9 procent av rösterna.

UTDELNING 2024

Styrelsen föreslår en utdelning om 2:00 kr/aktie (1:80) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:50 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 2024 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 31 december 2024 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 perioden genomfördes inga återköp.

GREEN EQUITY DESIGNATION

Fabeges 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, 2024-12-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 608 718	15,90	16,72
Geveran Trading Co	43 890 594	13,27	13,95
Vanguard	10 817 527	3,27	3,44
BlackRock	10 389 135	3,14	3,30
Länsförsäkringar	8 322 044	2,52	2,65
Nordea Fonder	7 414 848	2,24	2,36
Folksam	7 322 708	2,21	2,33
E.N.A City Aktiebolag	7 200 000	2,18	2,29
Norges Bank	5 836 669	1,76	1,86
APG Asset Management	5 381 723	1,63	1,71
Handelsbanken Fonder	5 376 817	1,63	1,71
AFA Försäkring	4 868 553	1,47	1,55
Totalt 12 största aktieägare	169 429 336	51,22	53,87
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

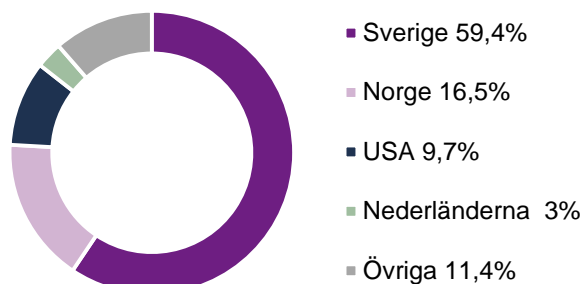
OMSÄTTNING & HANDEL JAN-DEC 2024

Högsta kurs, kr	108,6
Lägsta kurs, kr	79,7
VWAP, kr	90,0
Daglig snittomsättning, kr	59 783 582
Antal omsatta aktier, st	166 706 598
Snitt antal avslut, st	1 557
Antal avslut, st	390 756
Snittvärde per avslut, kr	38 402
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,20

AKTIEFÖRDELNING

	2024-12-31	2023-12-31
Antal ägare	43 827	44 075
Utländska ägare, %	40,61	38,8
Fondägande, %	25,5	30,2
Insynsägande, %	16,1	16,1

LANDSFÖRDELNING 2024-12-31



Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter ¹	861	827	3 438	3 366
Omsättning bostadsutveckling	3	67	233	553
Övriga intäkter ²	-	-	-	11
Nettoomsättning	864	894	3 671	3 930
Fastighetskostnader	-233	-203	-885	-853
Kostnader bostadsutveckling	-6	-86	-254	-549
Bruttoresultat	625	605	2 532	2 528
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott</i>	<i>628</i>	<i>624</i>	<i>2 553</i>	<i>2 524</i>
Överskottsgrad, %	73%	76%	74%	75%
<i>varav bruttoresultat bostadsutveckling</i>	<i>-3</i>	<i>-19</i>	<i>-21</i>	<i>4</i>
Central administration	-13	-16	-93	-97
Räntenetto	-235	-237	-962	-962
Tomträtsavgäld	-10	-10	-41	-45
Resultatandelar i intressebolag	-34	3	-91	34
Förvaltningsresultat	333	345	1 345	1 458
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-40	-	-73	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	3	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	18	-2 415	-1 218	-7 831
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	301	-888	-143	-1 003
Värdeförändringar aktier	-3	-3	-3	-4
Resultat före skatt	609	-2 961	-89	-7 380
Aktuell skatt	-	-1	-	-1
Uppskjuten skatt	-154	971	-124	1 863
Periodens/Årets resultat	455	-1 991	-213	-5 518
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-19	3	-19	3
Periodens/Årets totalresultat	436	-1 988	-232	-5 515
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	436	-1 988	-232	-5 515
Resultat per aktie, kr ³	1:45	-6:33	-0:68	-17:54
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	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 100 Mkr (89) för perioden jan-dec 2024. ² Avser elstöd. ³ Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023
	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Goodwill	205	205
Fastigheter	78 904	78 093
Nyttjanderättstillgång	1 371	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	34	30
Derivatinstrument	702	925
Finansiella anläggningstillgångar	728	1 319
Exploateringsfastigheter	754	519
Övriga omsättningstillgångar	1 247	997
Kortfristiga placeringar	100	98
Likvida medel	64	85
Summa tillgångar	84 109	83 220
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	38 445	39 244
Uppskjuten skatt	8 424	8 305
Övriga avsättningar	175	158
Räntebärande skulder ¹	34 400	32 982
Leasingskuld	1 371	949
Derivatinstrument	159	240
Ej räntebärande skulder	1 135	1 342
Summa eget kapital och skulder	84 109	83 220

¹ Varav kortfristiga 2 674 Mkr (7 169).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	39 244	45 514
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	39 244	45 514
Återköp av aktier	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-142	-189
Kontantutdelning	-425	-566
Periodens resultat	-213	-5 518
Övrigt totalresultat	-19	3
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	38 445	39 244

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamhet		
Bruttoresultat	2 532	2 528
Central administration	-93	-97
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	13	11
Erhållen ränta	21	24
Erlagd ränta ¹	-1 121	-1 150
Betald inkomstskatt	0	0
Summa	1 352	1 316
Förändring av rörelsekapital		
Förändring exploateringsfastigheter	74	373
Förändring av kortfristiga fordringar	473	44
Förändring av kortfristiga skulder	-264	-163
Summa förändring av rörelsekapital	283	254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 635	1 570
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 282	-2 978
Förvärv av fastigheter	-	-78
Avyttring av fastigheter	-	2 977
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-179	-253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 461	-332
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-613	-881
Återköp egna aktier	-	-
Upptagna lån	24 759	22 275
Amortering av skuld	-23 341	-22 634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	805	-1 240
Periodens kassaflöde	-21	-2
Likvida medel vid periodens början	85	87
Likvida medel vid periodens slut	64	85

¹ Varav övr finansiella kostnader 37 Mkr (99).

Koncernen

Nyckeltal

	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
Finansiella ¹		
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	-13,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5
Soliditet, %	46	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	42
Skuldkvot, ggr	14,1	13,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	-0,68	-17,54
Eget kapital per aktie, kr	122	125
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	5,20	4,99
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	100	100
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	78 904	78 093
Uthyrbar yta, kvm	1 271 174	1 246 000
Exploateringsfastigheter, Mkr	754	519
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91
Totalavkastning fastigheter, %	1,7	-6,2
Överskottsgrad, %	74	75

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 227	1 314
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,90	4,18
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 468	47 052
EPRA NRV, kr/aktie	148	150
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	43 514	44 177
EPRA NTA, kr/aktie	138	140
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	38 382	39 228
EPRA NDV, kr/aktie	122	125
EPRA Vakansgrad, %	12	9
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	5	11
EPRA Investeringar	2 376	3 179

Uppskjuten skatt

	2024	2023
	31 dec	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-309	-410
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 632	8 596
- derivatinstrument, Mkr	112	141
- övrigt, Mkr	-11	-22
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 424	8 305

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024				2023			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyresintäkter	861	847	864	867	827	854	855	829
Omsättning bostadsutveckling	3	88	0	141	67	177	122	187
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	11	-	-
Nettoomsättning	864	935	864	1 008	894	1 042	977	1 016
Fastighetskostnader	-233	-191	-214	-248	-203	-206	-213	-231
Kostnader bostadsutveckling	-6	-100	-6	-140	-86	-182	-116	-165
Bruttoresultat	625	644	644	620	605	654	648	620
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	628	656	650	619	624	659	642	598
Överskottsgrad	73%	77%	75%	71%	76%	76%	75%	72%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-3	-12	-6	1	-19	-5	6	22
Central administration	-13	-20	-31	-29	-16	-26	-29	-26
Räntenetto	-235	-242	-245	-240	-237	-265	-239	-221
Tomträttsavgäld	-10	-10	-10	-11	-10	-12	-12	-12
Resultatandelar i intressebolag	-34	-19	-27	-11	3	59	-17	-10
Förvaltningsresultat	333	353	331	329	345	410	351	351
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-40	-34	-	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	3	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	18	224	-80	-1 381	-2 415	-1 591	-1 715	-2 110
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	301	-472	-184	213	-888	-15	117	-217
Värdeförändringar aktier	-3	0	0	0	-3	-1	1	-1
Resultat före skatt	609	71	67	-836	-2 961	-1 197	-1 246	-1 977
Aktuell skatt	0	0	0	0	-1	0	0	0
Uppskjuten skatt	-154	-57	-50	137	971	205	294	393
Periodens resultat	455	14	17	-699	-1 991	-992	-952	-1 584

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024				2023			
	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	78 904	78 241	77 584	77 358	78 093	82 700	83 520	84 994
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 371	949	949	949	949	1 243	1 243	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	34	32	31	30	30	28	25	25
Derivatinstrument	702	551	881	1 029	925	1 574	1 589	1 472
Finansiella anläggningstillgångar	728	1 378	1 356	1 343	1 319	531	514	490
Exploateringsfastigheter	754	722	795	395	519	563	716	795
Övriga omsättningstillgångar	1 247	753	857	1 247	997	1 107	1 122	1 333
Kortfristiga placeringar	100	99	98	98	98	97	96	96
Likvida medel	64	31	10	31	85	58	76	82
Summa tillgångar	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106	89 106	90 735
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	38 445	38 010	37 996	38 545	39 244	41 232	42 224	43 175
Uppskjuten skatt	8 424	8 275	8 218	8 168	8 305	9 303	9 508	9 802
Övriga avsättningar	175	155	153	154	158	155	156	157
Räntebärande skulder	34 400	33 696	33 715	33 579	32 982	34 563	33 846	33 976
Leasingskulld	1 371	949	949	949	949	1 243	1 243	1 243
Derivatinstrument	159	309	166	130	240	0	0	-
Ej räntebärande skulder	1 135	1 567	1 569	1 160	1 342	1 610	2 129	2 382
Summa eget kapital och skulder	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106	89 106	90 735

Nyckeltal

	2024				2023			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	4,8	0,1	0,2	-7,2	-19,8	-9,5	-8,9	-14,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6
Soliditet, %	46	46	46	47	47	47	47	48
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	42	42	40	40
Skuldkvot, ggr	14,1	13,9	13,9	13,8	13,5	14,5	14,6	15,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	1:45	0:04	0:05	-2:22	-6:33	-3:15	-3:03	-5:04
Eget kapital per aktie, kr	122	121	121	123	125	131	134	137
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:53	2:0	2:07	0:60	1:15	0:60	1:80	1:44
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	88	90	90	91	91	91	90
Totalavkastning fastigheter, %	0,8	1,1	0,7	-1,0	-2,2	-1,1	-1,3	-1,7
Överskottsgrad, %	73	77	75	71	76	76	75	72

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.

	2024		2023	
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Soliditet				
Eget kapital, Mkr	38 445	39 244		
Balansomslutning, Mkr	84 109	83 220		
Soliditet, %	46	47		
Belåningsgrad fastigheter				
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982		
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	78 904	78 093		
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	754	519		
Belåningsgrad fastigheter, %	43	42		
Skuldkvot				
Bruttoresultat, Mkr	2 532	2 528		
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	6		
Central administration, Mkr	-93	-97		
Summa, Mkr	2 439	2 437		
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982		
Skuldkvot, ggr	14,1	13,5		
Räntetäckningsgrad				
Bruttoresultat, Mkr	2 532	2 528		
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	6		
Tomträttsavgäld, Mkr	-41	-45		
Central administration, Mkr	-93	-97		
Summa, Mkr	2 398	2 392		
Räntenetto, Mkr	-962	-962		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5		
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, Mkr	1 820	-1 991	-213	-5 517
Genomsnittligt kapital, Mkr	38 228	40 238	38 845	42 379
Avkastning på eget kapital, %	4,8	-19,8%	-0,5	-13,0%
Totalavkastning fastigheter				
Driftöverskott, Mkr	630	624	2 553	2 524
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	19	-2 415	-1 218	-7 831
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	78 885	80 508	80 118	85 924
Totalavkastning fastigheter, %	0,8%	-2,2%	1,7%	-6,2%
Skuldsättningsgrad				
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982	34 400	32 982
Eget kapital, Mkr	38 445	39 244	38 445	39 244
Skuldsättningsgrad	0,9	0,8	0,9	0,8
Eget kapital per aktie				
Eget kapital, Mkr	38 445	39 244	38 445	39 244
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljonaltal	315	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	122	125	122	125
Kassaflöde per aktie				
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	168	366	1 635	1 570
Genomsnittligt antal aktier, miljonaltal	315	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	0,5	1,2	5,2	5

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2024			2023		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV						
Eget kapital, Mkr	38 445	38 445	38 445	39 244	39 244	39 244
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	142	142	142	189	189	189
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-543	-543	-543	-686	-686	-686
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 424	8 424	8 424	8 305	8 305	8 305
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 749	-2 749	-	-2 670	-2 670
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	543	-	-	686
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 675	-	-	-5 634
NAV, Mkr	46 468	43 514	38 382	47 052	44 177	39 229
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	148	138	122	150	140	125
			2024			2023
EPRA EPS			jan-dec			jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr			1 345			1 458
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr			-770			-758
Summa, Mkr			575			700
Nominell skatt (20,6%), Mkr			118			144
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr			1 227			1 314
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			314,6			314,6
EPRA EPS, kr per aktie			3:90			4:18
			2024			2023
EPRA Vakansgrad			jan-dec			jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr			445			318
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr			3 587			3 406
EPRA Vakansgrad, %			12			9
			2024			2023
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd			jan-dec			jan-dec
Förändring, %			4,5			11,0
Förändring, Mkr			139			321
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr			3 196			3 202
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr			3 057			2 881
			2024			2023
EPRA investeringar			jan-dec			jan-dec
Förvärv, Mkr			0			78
Investering i Förädling-och projektfastigheter, Mkr			1 606			2 094
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr			770			1 007
Varav kapitaliserad ränta			93			63
Totalt EPRA investeringar			2 376			3 179

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
Intäkter	428	443
Kostnader	-462	-449
Finansnetto	1 569	512
Resultatandel intressebolag	0	0
Värdoförändringar räntederivat	-143	-1 003
Värdoförändringar aktier	-3	-8
Bokslutsdisposition	-6	196
Resultat före skatt	1 383	-309
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	29	169
Periodens resultat	1 412	-140

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023
	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	47 425	47 244
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>46 706</i>	<i>46 299</i>
Omsättningstillgångar	152	472
Likvida medel	43	1
Summa tillgångar	61 020	61 117
Eget kapital	12 355	11 509
Avsättningar	194	220
Långfristiga skulder	45 644	42 591
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>14 333</i>	<i>16 702</i>
Kortfristiga skulder	2 827	6 797
Summa eget kapital och skulder	61 020	61 117

Noter

NOT 1 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2 i balansräkningen. 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. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

NOT 2 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 327 Mkr (345) och dotterbolag uppgående till 6 Mkr (145) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenligt med taxonomin, %
Omsättning	3 672	100		65
Driftutgifter	158	100		55
Kapitalutgifter	2 393	99	1	38

Fabege 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

CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader
CCM 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, driftsutgifter 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 samt den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

Redovisning av driftsutgifter:

Driftsutgifter 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 driftsutgifter 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 klimatresiliens.

Fabeges bedömning är att 65 procent av omsättningen, 55 procent av driftskostnaderna och 38 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende primärenergital är hämtat från gällande energideklaration. 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. Samma tolkning har gjorts rörande den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. 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 och omsättning hänförlig till bostadsutveckling att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

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

De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2023 på sidorna 83-86.

NOT 4 SEGMENTSRAPPORTERING

Segmenten presenteras 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 Bostad driver bostadsutveckling. Verksamheten utgör ett separat segment.

Hysesintäkter 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.

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvinten 1, Haga Norra, internt till Birger Bostad som driver ett bostadsutvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet. Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4 och fastigheten omklassificerades från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Vidare omklassificerades fastigheten Stigbygeln 3 från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet.

I fjärde kvartalet 2023 vann detaljplanen avseende fastigheterna Farao 16, 17, 18 samt Kairo 1, Arenastaden laga kraft. I december 2024 fattades beslut om att riva de befintliga byggnaderna som kommer att ersättas med byggrätter om totalt ca 77 tkvm kommersiellt och 15 tkvm bostäder. Fastigheterna har därmed omklassificerats från förädlingsfastigheter till projektfastigheter. Vidare färdigställdes projektet avseende del av Regulatorn 3, Flemingsberg. Fastighetens förlängda förvaltningshorisont innebär att fastigheten omklassificerats från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet.

NOT 5 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under 2024 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2024 har även konsulttjänster om 1,4 Mkr (4,2) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 160 Mkr (140) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wahlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december 2024 hade Fabege utestående obligationer om totalt 738 Mkr (764). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

Detta är Fabege

Fabege 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 kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid årsskiftet ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,9 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,1 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 754 Mkr.

Affärsidé

Fabege 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. Moderna fastigheter i attraktiva lägen samt en kundnära drift och förvaltning med egen personal borgar för låg vakans och hög kostnadseffektivitet i förvaltningsbeståndet. Med samlade bestånd och en stor byggrättsportfölj ges möjlighet till värdeskapande projektutveckling på egen mark.

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.

STOCKHOLMSMARKNADEN

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 sedan 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

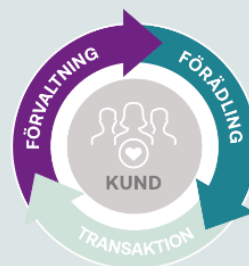
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabege 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.



Definitioner¹

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*

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

BELÅNINGSGRAD, 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 UTHYRNINGSGRAD²

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 med återläggning av goodwill enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NDV PER AKTIE

EPRA NDV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV – NET REINVESTMENT VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NRV PER AKTIE

EPRA NRV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NTA PER AKTIE

EPRA NTA dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA VAKANSGRAD

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

EXPLOATERINGSFASTIGHETER²

Fastigheter som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER²

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE²

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

IDENTISKT BESTÅND²

De fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE²

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER²

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING²

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 räntenetot (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 driftsöverskott plus orealiserade och realiserade värdet förändringar 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 realiserar 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 realiserar 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.

ÅTERKÖPSGRAD²

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD²

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

¹ Fabege presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mer branschpassade 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. Nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

² Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

KALENDER 2025

2025-04-14	Delårsrapport jan-mar 2025
2025-04-23	Årsstämma 2025
2025-07-07	Delårsrapport jan-jun 2025
2025-10-21	Delårsrapport jan-sep 2025
2026-02-05	Bokslutskommuniké 2025

PRESSMEDDELANDEN UNDER FJÄRDE KVARTALET 2024

2024-10-01	Inbjudan till presentation av delårsrapporten jan-sep 2024
2024-10-11	Fabege i topp i GRESB
2024-10-22	Fabege delårsrapport jan-sep 2024
2024-10-23	Fabeges valberedning inför årsstämman 2025
2024-12-05	S&P Global Ratings bekräftar att Fabege uppfyller kraven för NASDAQ Green Equity Designation
2024-12-19	Moody's bekräftar Fabeges raiting Baa2, outlook ändrad till stabila utsikter

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 6 februari 2025.

Fabege 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
Vd, Ekonomi- och finanschef

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