

"Våra kunder och våra lägen
är centrala i allt vi gör."

Årsredovisning
2009

Innehåll

Inledning	2009 i korthet	1
	Detta är Fabege	2
	Vd har ordet	4
Verksamheten	Strategisk inriktning	6
	Verksamhet	10
	Fastighetsbestånd	15
	Marknadsvärdering	18
	Investeringsmarknaden	19
	Marknadsöversikt	20
	Fabeges marknader	
	<i>Stockholms innerstad</i>	23
	<i>Solna</i>	24
	<i>Hammarby sjöstad och Övrigt</i>	27
	Fastighetsförteckning	28
	Ansvarsfullt företagande	34
Finansiella rapporter	Förvaltningsberättelse	42
<i>Koncernen</i>	Totalresultat	48
	Finansiell ställning	49
	Förändring i eget kapital	50
	Kassaflödesanalyser	51
<i>Moderbolaget</i>	Resultaträkningar	52
	Balansräkningar	52
	Förändring i eget kapital	53
	Kassaflödesanalyser	53
	Noter	54
	Årsredovisningens undertecknande	66
	Revisionsberättelse	67
	Bolagsstyrningsrapport	68
	Styrelse	74
	Koncernledning	75
	Fabegeaktien	76
	Information till aktieägare	79
	Femårsöversikt	80
	Definitioner	81
	Historik	81

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 42–66.

2009 i korthet

Finansiella highlights

- Årets resultat efter skatt förbättrades med 936 Mkr från –511 Mkr till +425 Mkr. Lägre räntenetto bidrog med +244 Mkr och lägre negativa värdejusteringar med +1 753 Mkr, medan skattebelastningen ökade med –1 084 Mkr.
- Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om 561 Mkr (–1 285) och Förädlingen 119 Mkr (–55).
- Förvaltningsresultatet ökade till 838 Mkr (568) medan hyresintäkterna minskade till 2 194 Mkr (2 214) på grund av försäljningar.
- Överskottsgraden ökade till 67 procent (65).
- Per aktie uppgick resultatet till 2:59 kr (–3:07) och eget kapital till 61 kr (60).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2:00 kr per aktie (2:00)

www.fabeg.se

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet.





Från 40 000 till 5 000 ton koldioxid på sju år

Fabeges klimatarbete inleddes 2002 med att byta ut gamla oljepannor och ersätta dessa med fjärrvärme. Därefter inleddes ett systematiskt arbete med energiop-timering och Fabege har sedan dess minskat energianvändningen med cirka 30 procent. Sammantaget har åtgärderna resulterat i en minskning av koldioxidutsläppen från cirka 40 000 ton koldioxid till cirka 5 000 ton årligen. ■

Läs mer på sidan 36.



Fabege är partner till SOS-Barnbyar och finansierar därmed byggnationen av ett familjehus i Burundi med syfte att ge utsatta barn ett värdigt liv. Läs mer på sidan 41.

Miljardaffär med Vattenfall

I januari 2009 tecknade Vattenfall avtal med Fabege om att hyra cirka 43 000 kvm kontor i Arenastaden i Solna. Vattenfall Norden med affärsområden kommer att flytta in som hyresgäst i en helt ny kontorsbyggnad. Arbetet med den nya kontorsbyggnaden påbörjades i februari 2010 och beräknas stå klar 2012. Förutom moderna och flexibla kontorslokaler med 2 000 arbetsplatser kommer fastigheten att inrymma garageplatser, restaurang, hörsal, motionslokaler samt utställningslokaler.

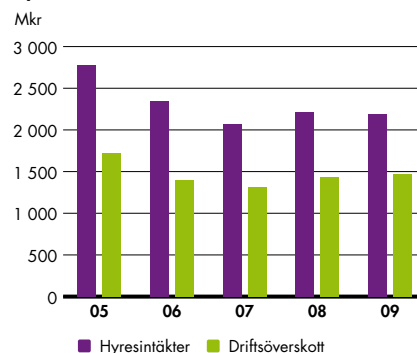
Miljö- och energikraven är högt satta och byggnaden kommer att ha en avsevärt lägre energianvändning än vad EUs energiklassning "Green-Building" kräver, bland annat genom sol- och vindkraft. ■

Några siffror

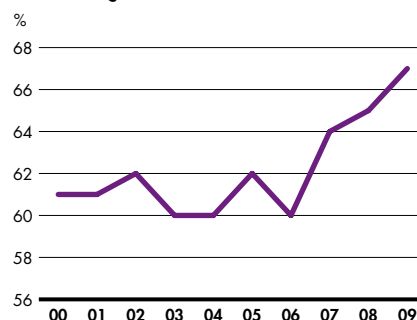
Nyckeltal	2009	2008
Hyesintäkter, Mkr	2 194	2 214
Driftsöverskott, Mkr	1 465	1 438
Årets resultat, Mkr	425	-511
Avkastning på eget kapital, %	4,3	-4,8
Överskottsgrad, %	67	65
Soliditet, %	32	32
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2:59	-3:07
Utdelning per aktie, kr	2:00 ¹⁾	2:00

¹⁾Föreslagen kontantutdelning för 2009.

Hyesintäkter och driftsöverskott



Överskottsgrad



Soliditet



Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot kontorslokaler och fastighetsutveckling.

Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet, främst Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad.

Fabege förvaltar ett väl positionerat fastighetsbestånd och fastighetsportföljen utvecklas ständigt genom förädling, försäljningar och förvärv. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskännedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vid utgången av 2009 ägde Fabege 148 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 29,2 Mdkr. Bolagets hyresintäkter uppgick under året till 2,2 Mdkr.

Fabeges vision är att vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, och en betydande partner till kunder och samhället i stort.

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet.

Fabeges delmarknader

Stockholms innerstad

Flertalet av Fabeges innerstadsfastigheter är belägna i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan, vid Norrtull samt på västra och östra Kungsholmen. I fastighetsbeståndet finns även de två välkända profilfastigheterna DN-huset och Wenner-Gren Center.



Solna

Arenastaden och Solna Business Park utgör Fabeges främsta delmarknader i Solna. Fabege är en av initiativtagarna och även delägare till den nya stadsdelen Arenastaden. Här kommer, förutom en stor del kontorsfastigheter, även den spektakulära Swedbank Arena, ett handelscentrum, hotell och bostäder att byggas.



Hammarby sjöstad

Fabege äger huvuddelen av de kommersiella fastigheterna i Hammarby sjöstad där Luma-fastigheten är den största. Området är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden som idag är mycket attraktivt för bostäder, men även för kontorslokaler.



Övriga marknader

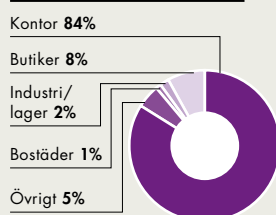
Utanför de tre prioriterade marknaderna äger Fabege ett antal kommersiella fastigheter i Stockholms ytterområden, bland annat i Täby, Nacka, Bromma och Järla Sjö. Dessutom ägde Fabege under 2009 bostadsfastigheter i Tensta/Rinkeby. Dessa avyttrades i början av 2010.



Stockholms innerstad

Antal fastigheter	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	547
Marknadsvärde, Mdkr	16,417
Hyresvärde, Mdkr	1,248
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91

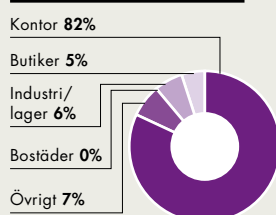
Fördelning av hyresvärdet



Solna

Antal fastigheter	36
Uthyrningsbar yta, tkvm	494
Marknadsvärde, Mdkr	8,502
Hyresvärde, Mdkr	0,735
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91

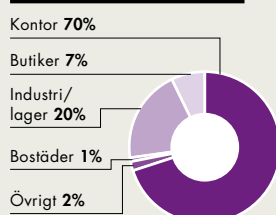
Fördelning av hyresvärdet



Hammarby sjöstad

Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar yta, tkvm	146
Marknadsvärde, Mdkr	1,943
Hyresvärde, Mdkr	0,184
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81

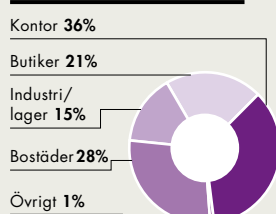
Fördelning av hyresvärdet



Övriga marknader

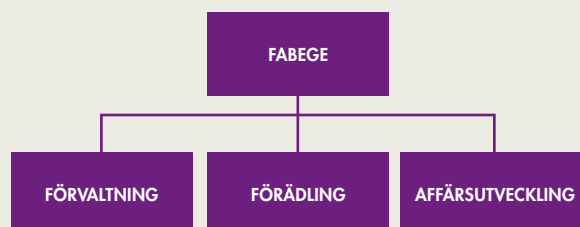
Antal fastigheter	54
Uthyrningsbar yta, tkvm	242
Marknadsvärde, Mdkr	2,331
Hyresvärde, Mdkr	0,244
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89

Fördelning av hyresvärdet



Verksamhet

Fabeges operativa verksamhet bedrivs i tre områden: Förvaltning, Förädling samt Affärsutveckling.



Några nyckeltal från verksamheten

	2009	2008
Fastighetsvärde Förvaltning, Mdkr	23,3	23,8
Fastighetsvärde Förädling, Mdkr	5,9	5,7
Investerat i eget bestånd, Mdkr	1,1	2,0
Förvärv, Mdkr	0	0,2
Försäljning, Mdkr	1,2	2,1

Vd har ordet Vi skapar värden

2009 blev mot alla odds ett bra år för fastighetsmarknaden. Fabege kunde visa på ett förbättrat driftsöverskott och tillika överskottsgrad, en positiv nettouthyrning samt en stärkt balansräkning. Fastighetsportföljens attraktiva tillväxtlägen stödjer vår affärsmodell i att skapa värden genom såväl förvaltning som förädling och transaktion. Med tillväxt under 2010 kommer vi att få vind i ryggen.

2009 var ett bra år för alla oss som gillar utmaningar. Världshandeln minskade med över tio procent, och aldrig tidigare har vi i fredstid drabbats av ett större fall. En sak har 2009 lärt oss alla; händelsekedjorna blir allt snabbare och allt svårare att förutse. Det är därför viktigare än någonsin att bygga verksamheten så att den kännetecknas av proaktivt arbete och anpassningsbarhet. Den som är bäst och snabbast på att anpassa verksamheten är vinnare. Vår företagskultur som vi kallar SPEAK, har sin grund i just detta. Vi har under flera år arbetat aktivt med utveckling av både vår organisation och vårt bestånd för att kunna parera och ta tillvara de utmaningar som vi möter på ett snabbt och effektivt sätt.

Av de faktorer vi kunnat påverka under finanskrisen och lågkonjunkturen, kan jag glädjande konstatera att utfallet var mycket gott. Vi har:

- förbättrat vårt driftsöverskott och vår överskottsgrad,
- uppnått en positiv nettouthyrning,
- stärkt balansräkningen,
- lyckats med ambitionen att sälja minst lika mycket som vi investerat.

Detta är framförallt ett resultat av att Fabege har en mycket väl fungerande organisation, men också tack vare våra stärkta kundrelationer och långa hyreskontrakt med stabila kunder. Det är även ett resultat av vårt strategiskt utvalda fastighetsbestånd som är koncentrerat till tre starka delmarknader med goda framtidsutsikter; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad. Huvuddelen av Fabeges fastigheter består av effektiva och flexibla kontor i attraktiva lägen. Det attraktiva beståndet har givit oss stabilitet i lågkonjunkturen och kommer med tillväxt att skapa potential för framtiden.

Fastighetsmarknaden präglades 2009 av väsentligt färre transaktioner jämfört med de senaste åren. Avkastningskraven på fastigheter har generellt ökat och skillnaden mellan starka och svaga lägen och

produkter har blivit större. Det är därför glädjande, ett år som detta, att det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen totalt sett är oförändrat jämfört med föregående år. De nedskrivningar som gjorts har kompensats av förädlingsvinster i projektfastigheter samt förbättrade kassaflöden i förvaltningsfastigheter.

Fabeg-aktien har under året stigit med 50 procent. Detta kan jämföras med att fastighetsbranschen (SIX Real Estate) stigit med 22 procent och att Stockholmsbörsen under samma period har stigit med 47 procent.

Vår värdegrund

På Fabege har vi under 2009 arbetat vidare med våra företagsvärderingar och den gemensamma SPEAK-anda vi strävar efter att skapa. Fabeges företagskultur ska genomsyras av ansvarsfullt agerande och serviceorienterat uppträdande, handlingskraft och snabb återkoppling till våra viktiga kunder.

Arbetet inom Fabeges förvaltningsverksamhet har under året genomsyrats av ett starkt kundfokus. Vi vill bygga långsiktigt goda relationer genom att visa omtanke och handlingskraft. Det är oerhört viktigt att vi stärker relationerna med våra kunder.

Miljö – ett samhällsansvar

Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling är en viktig och naturlig del av Fabeges verksamhet. Vi vill skapa miljöer och mötesplatser som bidrar till en hållbar samhällsutveckling, därför ska hållbarhetsaspekten beaktas genom hela affärsprocessen och ingå som en del i den dagliga verksamheten. Samhällsansvaret är ett långsiktigt arbete som bidrar till att stärka företagets varumärke och lönsamhet.

Vi har under året fortsatt vårt framgångsrika miljö- och energiarbete, vilket inneburit att vi har sänkt vår energiförbrukning med ytterligare fem procent och därmed totalt 30 procent sedan 2002.

”Med tillväxt under 2010 får vi vind i ryggen. Med vår affärsmodell skapar vi värden för framtiden.”

En effekt av detta är att koldioxidförbrukningen sänkts från cirka 40 000 ton till cirka 5 000 ton på sju år. Jag är mycket stolt över denna miljömässiga framgång.

Vind i ryggen under 2010

Med en tillväxt som nu är positiv och som förväntas stärkas ytterligare, om än från en låg nivå, har Fabege tack vare sina tillväxtlägen och sin projekt- och transaktionsinriktning extra goda utsikter att gynnas. Fabege har kompetenta och engagerade medarbetare och en organisation som snabbt kan anpassas till nya förhållanden. Med fastigheter och lokaler som är attraktiva oavsett konjunktur och intressanta affärsmöjligheter i portföljen, har Fabege en bra position inför 2010.

Vi ska fortsätta att effektivisera verksamheten. Vi kommer också att ta vara på möjligheter till bra affärer. Vår portföljstrategi står fast och vi arbetar vidare med att koncentrera beståndet till prioriterade delmarknader. Genom försäljning av lågavkastande fastigheter med begränsad utvecklingspotential och genom att investera i högavkastande projekt skapar vi, helt i linje med vår affärsmodell, värdeutveckling för framtiden.

Jag tror att 2010 kommer att vara ett år med ett högt förvaltningsresultat som stabil grundsten i resultatet. Jag tror också att vi återigen kommer att få se betydande resultattillskott från transaktioner och förädlingsvinster i projekt.

Stockholm i februari 2010



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



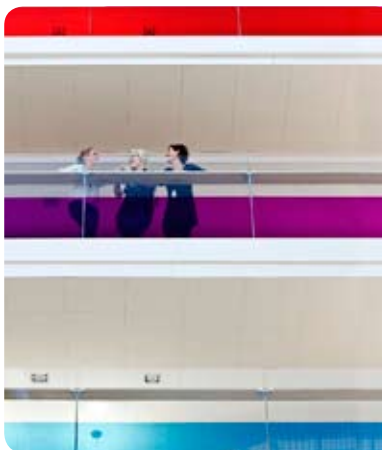
Strategisk inriktning

Fabege äger, förvaltar och förädlar ett betydande fastighetsbestånd i stockholmsområdet, Nordens mest dynamiska fastighets- och hyresmarknad. Bolagets affärsmodell ska skapa affärsmöjligheter och värden över hela konjunkturcykeln.



Affärsidé

Fabeges verksamhet är inriktad på kommersiella fastigheter i stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning, förädling och aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Vision

Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet.



Mission

Fabege ska genom ständig kompetensutveckling förstå kundens behov och leverera över förväntan, samt tydliggöra vår profil som ett samhällsmedvetet bolag.

Fabeges styrkor

VERKSAMHET

Fabege erbjuder effektiva och flexibla lokaler främst för kontor men även för butiker och andra verksamheter. Verksamheten är koncentrerad till stockholmsområdet. Genom samlade fastighetskluster skapar Fabege en ökad kundnärlighet som tillsammans med omfattande marknadskännedom ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Fastighetsportföljen omfattar 148 fastigheter med en stark koncentration till attraktiva och utvecklingsbara delmarknader i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad. Denna strategiskt utvalda fastighetsportfölj ligger som grund för vår affärsmodell.

Fabege har byggt upp hög kompetens inom projektutveckling och driver framgångsrika fastighetsprojekt i attraktiva lägen. Utveckling och förädling av bolagets fastigheter sker i takt med efterfrågan samt möjligheterna till god avkastning. Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till minskad vakans samt högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

KUNDEN I FOKUS

Hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm och det höga affärstempot medför ständigt nya utmaningar. Fabege har ett starkt kundfokus och en platt organisation. Som kundorienterat bolag med hög grad av entreprenöriell anda sker kontinuerlig anpassning av verksamheten i takt med marknadens utveckling och kundernas krav.

Fabege har cirka 2 000 hyreskontrakt i det kommersiella beståndet. För att minimera risk strävar Fabege efter en ba-

lanserad mix av stabila kunder från olika marknadssegment. De 15 värdestörsta hyresgästerna svarar för drygt 29 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet och har i de flesta fall hyresavtal som löper betydligt längre än genomsnittet i den egna portföljen.

EN FÖRETAGSKULTUR SOM INSPIRERAR

Rätt kompetens och högt engagemang hos medarbetarna är en grundläggande förutsättning för bolagets framgång. Fabege erbjuder kompetensutveckling och vidareutbildning genom bland annat återkommande skräddarsydda program.

Byggstenarna i Fabeges företagskultur är de fem värdeorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, förkortat SPEAK. I syfte att skapa en gemensam värdegrund som stödjer bolagets affärsverksamhet och målsättningar, pågår ett kontinuerligt internt arbete med att samla medarbetarna kring dessa värderingar och skapa önskvärda beteenden.

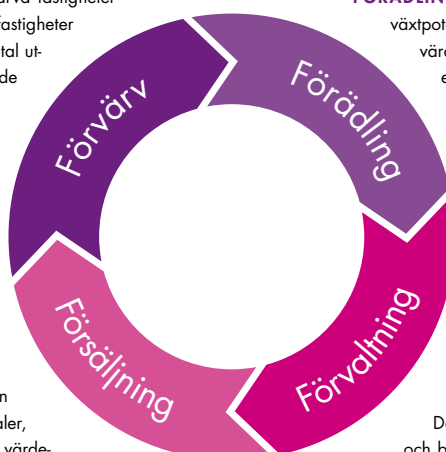


Fabeges affärsmodell

Fabeges dynamiska affärsmodell syftar till att skapa värden oavsett konjunkturläge. Affärsmodellens tyngdpunkt varierar över tiden beroende på marknadsförutsättningarna varför bolagets organisation är konstruerad att vara flexibel och anpassningsbar.

FÖRVÄRV – SKAPAR TILLVÄXT Fabege ska förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter i portföljen. Som en betydande aktör på ett mindre antal utvalda delmarknader har Fabege skaffat sig djupgående erfarenhet och kunskap om marknaderna, utvecklingsplaner, övriga aktörer och fastigheter. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen för att vara på möjligheter att utveckla fastighetsportföljen.

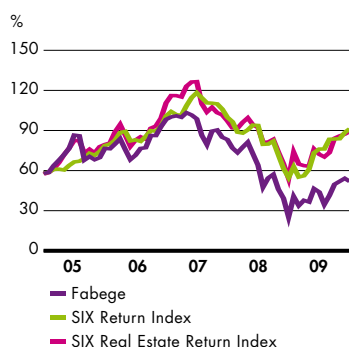
FÖRSÄLJNING – KONCENTRATION AV BESTÅNDET Fabege ska avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets koncentrerade förvaltningsenheter samt fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer. Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt utnyttad fastighet, med moderna och effektiva lokaler, som anses ha begränsad potential till hyreshöjning och värdeökning kan därmed bli föremål för avyttring.



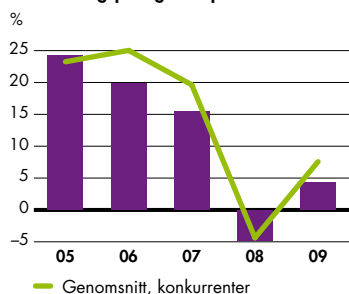
FÖRÄDLING – SKAPAR VÄRDE Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del av affärsmodellen i syfte att skapa värde. Förutom att förädla förvärvade fastigheter finns även en viss del existerande förädlings- och projektfastigheter i portföljen, vars potential bolaget strävar efter att utveckla i takt med marknadsförutsättningarna. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan. Nybyggnation och mer omfattande projektutveckling sker alltså enligt principerna för GreenBuilding.

FÖRVALTNING – MED NÄRHET TILL KUNDEN Fastighetsförvaltning utgör Fabeges största verksamhetsgren. Bolaget förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisatoriskt uppdelad i förvaltningsområden med stort eget ansvar, för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen ska stödja hög uthyrningsgrad och borgen för att kunden väljer att stanna kvar. Nöjda kunder bidrar till att öka driftöverskottet.

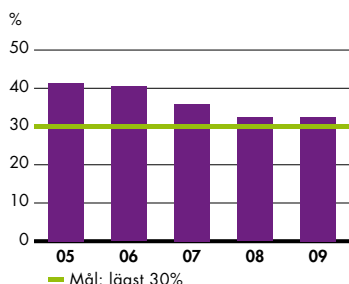
Totalavkastning



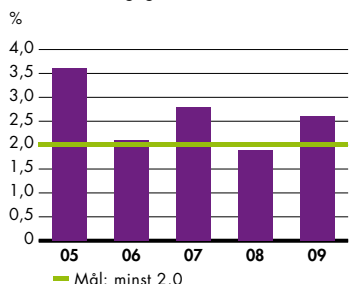
Avkastning på eget kapital



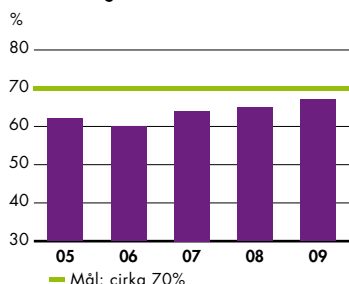
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Överskottsgrad



En målstyrd verksamhet

Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer inom företaget och målstyrningen sker med utgångspunkt i flera olika verksamhetsperspektiv. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom verksamhetsområden och på enhetsnivå. Mätning och uppföljning av målpuppfyllelse sker regelbundet på alla nivåer.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Fabeges övergripande mål är att, i kraft av sin storlek, styrka och inriktning, skapa och realisera värden samt ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

FINANSIELLA MÅL

De av styrelsen fastställda viktigaste finansiella målen för bolaget är räntabilitet mätt som avkastning på eget kapital, soliditet och räntetäckningsgrad. Fabège ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet. Soliditeten ska vara lägst 30 procent. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 inklusive realiserad värdeförändring.

MÅL FÖR EFFEKTIVITET

Fabège ska ha fortsatt hög kostnadseffektivitet och vara det främsta vid jämförelse med andra svenska fastighetsbolag. För att öka effektiviteten i verksamheten ska bolaget kontinuerligt genomföra olika former av processförbättringar i syfte att nå de finansiella målen. Fabeges målsättning är att skapa en atmosfär där initiativ att utveckla processer och rutiner tillvaratas och omsätts i aktiviteter. Under året har ett flertal processförbättringsprojekt pågått inom olika delar av organisationen. Detta arbete fortsätter under 2010.

Ett annat långsiktigt mål är att förbättra överskottsgraden och uppnå samma nivåer som jämförbara fastighetsbolag, det vill säga en överskottsgrad på cirka 70 procent. 2009 uppgick överskottsgraden för Fabège till 67 procent (65).

Ett övergripande miljö- och effektivitetsmål sedan 2002 har varit att minska energianvändningen med i genomsnitt 5 procent jämfört med föregående år. Utfallet för 2009 var 5 procent. Framtida målsättning är att minska energianvändningen med 20 procent från 2009 års nivå fram till 2014.



MÅL FÖR KUND

Under året genomfördes en ny kundundersökning för att skapa bättre insikt om kundernas uppfattning om Fabège. Syftet var att identifiera eventuell utvecklingspotential för att kunna bygga än starkare kundrelationer.

Det som identifierades som företagets styrkor var framför allt lokalerna i sig och dess lägen. Däremot finns utvecklingspotential i ökad proaktivitet i serviceåtagandet gentemot kunden. Fabeges medarbetare uppfattas som serviceinriktade och trevliga, i synnerhet gäller detta den viktiga gruppen av fastighetstekniker. 59 procent av alla kunder är totalt sett nöjda eller mycket nöjda med Fabège som hyresvärd. Undersökningen har varit ett viktigt verktyg för utvecklingsarbete under året och kommer att följas upp.

MÅL FÖR MEDARBETARE

Fabège ska vara en attraktiv arbetsgivare och medarbetare ska känna engagemang, delaktighet och ges möjlighet till utveckling inom företaget. Ramar och mål för medarbetarens ansvarsområde ska vara tydliga och förankrade. Fabeges medarbetare verkar med utgångspunkt från bolagets värdegrund, SPEAK, som präglar hur arbetet bedrivs.

Målet för 2009 var att medarbetarundersökningen skulle hållas på samma höga nivå som 2007. Resultatet visade en generell förbättring på totalvärdet 3,9 (3,7) mot branschens snittvärde på 3,3. Läs mer på sidan 40. Nästa medarbetarundersökning planeras ske 2011 då målsättningen är att ytterligare förbättra det redan goda resultatet.

Strategier

För att uppnå bolagets mål har Fabege tydliga strategier avseende fastighetsportföljens utveckling, förvärv och förädling av fastigheter, kundrelationer och kundstockens mix, varumärkesbyggande samt företagskultur och personalvård samt strategier för att uppnå effektivitet och minimera risk.

PORTFÖLJSTRATEGI

Sedan 2004 har Fabege genomfört en målmedveten omstrukturering och koncentration av fastighetsbeståndet till stockholmsområdet. Bolaget har därefter successivt fortsatt att koncentrera fastighetsbeståndet till delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad.

Kärnan i Fabeges verksamhet utgörs av kommersiella fastigheter och projekt i en radie inom 5 km från Stockholms centrum. Fabege strävar efter att samla fastigheterna i förvaltningseffektiva enheter. Udda objekt som är belägna tydligt utanför dessa enheter ska avyttras. Fastighetsportföljen ska kontinuerligt utvecklas och förbättras genom förvärv, förädling och försäljning. Marknadspositionen ska befästas och ytterligare stärkas genom koncentration till utvalda marknadssegment.

FÖRVÄRVS- OCH FÖRÄDLINGSSTRATEGI

Fabege ska förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer i prioriterade områden. Fabege arbetar även med att utveckla och realisera potentialen i det befintliga beståndet. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om lägst 20 procent.

Projektinvesteringar ska höja statusen i prioriterade områden.

KUNDSTRATEGI

Fabege ska attrahera nya kunder och utveckla kundrelationer. Med en aktiv förvaltning av kompetent och kundinriktad personal ska Fabege på bästa sätt vårda och utveckla relationerna med befintliga kunder. Bolaget strävar efter en bra mix i kundportföljen med solida kunder med stark finansiell ställning samt en spridning inom många olika branscher.

VARUMÄRKESSTRATEGI

Varumärket Fabege ska stödja affärerna, skapa mervärde och bidra till att målen för verksamheten uppnås. Att utveckla varumärkets styrka är av avgörande betydelse för bolagets fortsatta framgång. Fabege arbetar konsekvent med att stärka bilden av bolaget bland företagets prioriterade intressenter med marknadsföring samt genom att förbättra kunskap och kännedom om verksamheten.

I utvecklingen av Fabeges immateriella tillgångar ingår även att bygga starka varumärken inom bolagets prioriterade områden, exempelvis Arenastaden i Solna, och för enskilda fastigheter eller koncept.

MEDARBETARSTRATEGI

Det är avgörande för bolagets framgång att attrahera och behålla rätt medarbetare.

Fabege ska verka för att värdegrunden SPEAK präglar förhållningssättet såväl internt som externt mot kunder och andra intressenter. Medarbetarna ska ges möjlighet att verka i en öppen miljö som uppmuntrar till engagemang och initiativ genom tydliga mål, delegerat ansvar och belöning. Fabege ska fokusera på personalvård, trivsel och säker arbetsmiljö.

STRATEGI FÖR RISK OCH EFFEKTIVITET

I syfte att minimera Fabeges riskexponering ska affärsverksamheten vara begränsad, och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av hyresgäster och avtalsvillkor, affärspartners samt affärsobjekt. Bolaget ska ha en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Fabege ska också ha en fortsatt hög kostnadseffektivitet och sträva efter ständiga förbättringar.



Verksamhet

Fabeges organisation stödjer den dynamiska affärsmodellen, vars syfte är att skapa värden oavsett konjunkturläge. Affärsmodellens tyngdpunkt varierar över tiden beroende på marknadsförutsättningarna varför bolagets organisation är konstruerad att vara flexibel och anpassningsbar. Verksamhetens hörnstenar utgår från tre områden: Förvaltning, Förädling samt Affärsutveckling.

Förvaltning

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden som skapar förtroende och ömsesidig lojalitet. I en aktiv förvaltning kan även ingå att lösa stora och komplexa flyttar eller att hjälpa en kund att hitta nya lokaler inom det egna beståndet.

Totalt arbetar cirka 85 personer av Fabeges 135 anställda med förvaltning. Fabeges förvaltningsorganisation har skapat en robust plattform för verksamheten med hög uthyrningsgrad och stabila hyresgäster.

Verksamheten är indelad i geografiska områden där varje delmarknad fungerar som en självständig enhet med stort eget ansvar och förmåga att snabbt reagera på förändringar och identifiera nya affärsmöjligheter.

Förvaltningschefen ansvarar för drift och utveckling samt för resultat- och balansräkning inom respektive förvaltningsområde. Inom varje område arbetar driftansvariga, fastighetstekniker och uthyrning. Inom Förvaltning ingår även avdelningen Verksamhetsstöd som består av specialistkompetens inom bland annat miljö, teknik, inköp och uthyrning.

UNDER ÅRET

Under 2009 har förvaltningsorganisationen fokuserat på att ytterligare utveckla kundrelationer i syfte att motivera kunden att stanna kvar i beståndet. Dessutom har ett intensivt uthyrningsarbete ägt rum för att säkra fortsatt hög uthyrningsgrad, med särskilt fokus på de befintliga fastighe-

terna i utvecklingsområdet Arenastaden i Solna.

FOKUS 2010

Inriktningen under 2010 är att stärka kundrelationerna ytterligare genom ökad service- och kvalitetsnivå med proaktivitet och engagemang som ledord. Fokus

kommer också att ligga på ökade krav på inköp och driftoptimering för att öka kostnadseffektiviteten samt att utveckla och effektivisera interna processer.

Andra aktiviteter inom Förvaltning är en fortsatt utveckling av uthyrningsarbetet och att ta tillvara på fördelarna med ett samlat bestånd.



Marianne Claéson
Executive Assistant
Axel Johnson International AB

Nära kundrelationer

I Wenner-Gren Center, en av Fabeges prestigefastigheter, är Axel Johnson International en uppskattad kund. Här har den egna förvaltningsorganisationen en nära dialog med kunderna och fastigheten har en mycket hög uthyrningsgrad. ■

Förädling

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i Fabeges verksamhet. Bolaget har hög kompetens och 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.

Ansvar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljning ligger hos avdelningen Projekt som består av nio personer. Avdelningen är självförsörjande vad gäller projektkompetens. Byggtjänster handlas däremot upp externt.

Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till miljömässigt bättre fastigheter och minskade vakanser i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Att förädla mark och fastigheter är lång-

siktiga projekt, ofta på 10–15 års sikt. Vanligt är att planeringsarbetet initieras tillsammans med kommunen där fastigheten eller marken finns. Tillsammans skapas visioner för hur områden ska utvecklas på bästa sätt för boende i området, samhället i stort och för Fabege som bolag.

Utveckling och förädling av bolagets fastigheter sker i takt med efterfrågan. Mark projekteras för nybyggnation och fastigheter med utvecklingspotential förvärvas, förädlas och övergår sedan till Förvaltning inom koncernen, alternativt avyttras. Nybyggnation och mer omfattande projektutveckling sker alltid enligt principerna för GreenBuilding.

UNDER ÅRET

Under 2009 fokuserade avdelningen Projekt på förädling av befintligt bestånd och arbe-

tade med ett tiotal större förädlingsprojekt i stockholmsområdet. Totalt investerades cirka 1,1 Mdkr i befintligt bestånd. Avdelningen har även arbetat med att säkerställa de interna processerna i syfte att höja effektivitet och kvalitet.

FOKUS 2010

Från 2010 och flera år framöver kommer verksamheten att till stor del fokusera på utvecklingen av den nya stadsdelen Arenastaden i Solna, där Fabege idag har ett befintligt fastighetsbestånd på cirka 135 000 kvm. Under de närmaste åren kommer den nya stadsdelen att växa fram och Fabege har möjlighet att utveckla ytterligare totalt cirka 150 000 kvm kontor och andra kommersiella lokaler. Läs mer på sidan 12.

Carnegies skräddarsydda kontor

I september 2009 flyttade Carnegie och Max Matthiessen in i attraktiva lokaler på Lästmakargatan–Regeringsgatan i Stockholms city. Fabege har skräddarsytt kontorslokalerna efter kundens speciella behov för en modern investment-banks verksamhet. ■



Totalrenoverat för Skatteverket

I Solna Strand pågår en fullständig renovering och ombyggnation av fastigheten Pärönet 8. Fastigheten är fullt uthyrd till Skatteverket som flyttar in under första kvartalet 2010. ■

Projekt Arenastaden i Solna – en ny levande stadsdel

Intill Solna Station växer den nya Arenastaden upp, en levande stadsdel med en väl avvägd mix bostäder, kontor och handel, evenemang, mycket goda kommunikationer samt en genomgående miljöhänsyn. Här pågår nu utvecklingen för fullt med att skapa nya möjligheter för nya och befintliga hyresgäster.

I Arenastaden planeras en väl avvägd mix av kontor, bostäder, handel och kultur med naturliga mötesplatser och lugna oaser för rekreation. I kombination med goda kommunikationer och en genomgående miljöhänsyn finns förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling. Arenastaden kommer att bli en levande stadsdel med citymiljö som på många sätt kommer att ge eko in i framtiden.

Stadsdelens geografiska placering är exceptionellt bra. Arenastaden ligger strategiskt placerat vid Solna station för pendeltåg, den kommande tvärbanan slutar här, flertalet busslinjer passerar och stadsdelen har omedelbar närhet till E4 och E18, med Arlanda och Bromma flygplats. På sikt finns förhoppningar att även kunna få en tunnelbanestation till Arenastaden.

Det finns egentligen inga motsvarigheter till Arenastaden i hela Skandinavien. Här byggs toppmoderna kontorslösningar och trygga bostäder samt Swedbank Arena, Sveriges nya nationalarena för fotboll och en plats för många andra unika evenemang. I Arenastaden planeras även ett omfattande handelscentrum samt ett av stockholmsregionens högsta hotell.

Fabege är en betydande aktör på fastighetsmarknaden i Solna, och har genom stora innehav i bland annat Solna Business Park och Arenastaden, ett starkt engagemang i utvecklingen av Solna. I linje med detta är Fabege, tillsammans med Solna Stad, Jernhusen och Peab, ägare till det bolag som driver projekt Arenastaden.

Den 7 december 2009 tog H.K.H. Kronprinsessan Victoria första spadtaget för Arenastaden med Swedbank Arena i Solna. En ceremoni som symboliserade starten för hela det omfattande projektet.



Här sätter arbetet i gång på allvar när H.K.H. Kronprinsessan Victoria den 7 december 2009 tar det första spadtaget för den nya stadsdelen Arenastaden i Solna.



Arenastaden kommer att vara ett dynamiskt område att arbeta och bo i.

ATT ARBETA OCH BO I ARENASTADEN

Arenastaden kommer att vara ett dynamiskt och spännande område att ha sin arbetsplats i. Nästan som att jobba i city, fast ännu lite bättre. På lunchen kommer det att finnas ett antal restauranger för de anställda och blir det en stund över kanske någon av butikerna i handelscentret kan locka till förströelse. Efter jobbet finns biografier, barer och restauranger, och som grädde på moset ligger även Swedbank Arena här, den nya nationalarenan för fotboll och många andra stora evenemang.

Fabege äger redan idag majoriteten av de befintliga kommersiella fastigheterna i Arenastaden (cirka 135 000 kvm) och har ett brett urval av lokaler i alla storlekar och planlösningar för små och stora företag. Fabege är djupt engagerat i utvecklingen av stadsdelen och har under flera år arbetat för att höja standarden på både det befintliga fastighetsbeståndet och på närmiljön.

Under de närmaste åren har Fabege möjlighet att bygga ytterligare cirka 150 000 kvm nya toppmoderna energieffektiva kontorsytor. Målsättningen är att skapa ett modernt, fräscht och attraktivt område för hyresgäster som söker moderna energieffektiva kontorslösningar. Samtliga nya fastigheter som utvecklas av Fabege kommer minst att ha GreenBuilding-standard, och i vissa fall ännu mer långtgående miljökrav.

SWEDBANK ARENA

Swedbank Arena kommer att gästas av det svenska fotbollslandslaget, kända artister och unika shower. Året runt. Hit kommer världsartister inom sport och musik för att tävla om medaljer och publikens hjärtan.

När arenan står färdig år 2012 kan Solna och huvudstadsregionen stoltsera med att ha Skandinavians största och mest moderna multifunktionella arena.

Arenan kommer att kännetecknas av flexibilitet. Det finns möjlighet att använda sig av underlag som gräs, is

och grus. Taket är skjutbart, vilket innebär att arenan kan användas året runt till samtliga evenemang. Det kommer dessutom att finnas flera restauranger och barer. Vid idrottsevenemang kan arenan ta in 50 000 åskådare, och vid konserter upp till 65 000 åskådare. Många insläpp till arenan samt utvecklad infrastruktur gör att kommunikationen till och från arenan blir enkel, snabb och smidig.

HOTELL OCH HANDEL

I anslutning till Swedbank Arena byggs också ett omfattande handelscentrum och ett av stockholmsregionens högsta hotell. Hotellet, Quality Hotel Arenastaden, byggs integrerat med Swedbank Arena och kommer bland annat att ha 400 dubbelrum och en bankettsal med plats för 2 000 gäster. Hotellet kommer att ha SPA och relaxavdelning, à la carte restaurang och på 90 meters höjd, med utsikt över hela stockholmsregionen, kommer det att finnas en spektakulär skybar. Hotellet, som är ritat av Wingårdh arkitektkontor, beräknas stå klart samtidigt som Swedbank Arena i slutet av 2012.

För ytterligare information om Swedbank Arena, se www.arenastaden.se, där livekameror visar hur Arenastaden växer fram.



Swedbank Arena

Affärsutveckling

Den tredje hörnstenen i Fabeges verksamhet är Affärsutveckling. Avdelningen består av sju personer och besitter kompetens inom transaktion, analys, värdering och portfölj- samt affärsutveckling. Värderingar av fastighetsbeståndet görs av intern värderingsexpertis med stöd av oberoende värderingsinstitut. Därutöver finns även kompetens inom analys och affärsutveckling. Som en stor aktör på en betydande marknad har Fabege skaffat sig goda relationer med myndigheter och beslutsfattare samt djupgående erfarenhet och kunskap om marknaderna, fastigheterna, utvecklingsplaner och övriga aktörer.

Förvärv och försäljningar är en naturlig del av verksamheten. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt. Fabege ska i huvudsak förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer och som är belägna innanför bolagets koncentrerade förvaltningsenheter. Vid rätt tidpunkt ska dessa fastigheter avyttras för att realisera upparbetade värden.

Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt uthyrd fastighet, med moderna och effektiva lokaler, som anses ha begränsad potential till hyreshöjning och värdeökning kan därmed bli föremål för avyttring, förutsatt att den exempelvis inte utgör en strategisk del av ett fastighetskluster.

UNDER ÅRET

Under 2009 har det målmedvetna arbetet med att koncentrera beståndet fortsatt. Fabege prioriterar försäljning av fastigheter utanför prioriterade delmarknader, lågavkastande fastigheter med liten utvecklingspotential samt udda fastigheter med högre risk.

FOKUS 2010

Under 2010 fortsätter arbetet med att koncentrera fastighetsportföljen genom avyttring av valda delar i enlighet med portföljstrategin. Ett ökat fokus kommer också att ligga på att optimera värde och synliggöra möjligheter i beståndet.



Lindhagen GreenBuilding-certifierat

På platsen för det gamla Skogaholmsbageriet på Kungsholmen, Paradiset 29, har Fabege och Peab (50/50) utvecklat kontors- och handelsfastigheten Lindhagen. Projektet ingår i den pågående förnyelsen av Stadshagen där det kommer att skapas cirka 3 500 nya bostäder och 350 000 kvm kommersiella lokaler. Det GreenBuilding-certifierade Lindhagen invigdes i augusti 2009. Lindhagen såldes i februari 2010. ■



92 procent av fastighetsbeståndet inom 5 km från Stockholms centrum

Under året har 14 fastigheter avyttrats till ett totalt värde av 1 234 Mkr. En ny fastighet har förvärvats till ett värde av 56 Mkr. Huvuddelen av transaktionerna syftar till att renodla fastighetsportföljen och koncentrera verksamheten till prioriterade delmarknader. ■

Fastighetsbestånd

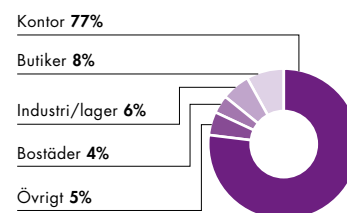
Den 31 december 2009 omfattade Fabeges fastighetsbestånd 148 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,4 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till totalt 29,2 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2 411 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Hyresintäkter för året uppgick sammanlagt till 2 194 Mkr och driftsöverskottet till 1 465 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

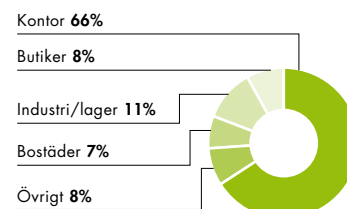
Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till stockholmsregionen och är indelat i prioriterade delmarknader; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad samt Övriga marknader. 92 procent av beståndet finns inom en radie på 5 km från Stockholms centrum. Delmarknaden för Stockholms innerstad omfattar 56 procent det totala marknadsvärdet samt 52 procent av hyresvärdet.

Den uthyrningsbara ytan i Fabeges fastighetsbestånd uppgick per 31 december 2009 till 1,4 miljoner kvm. Fastighetsbeståndet består främst av kommersiella lokaler, med en övervägande andel kontorslokaler motsvarande 938 tkvm och 66 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns även butiker, industri/lager och bostäder samt en mindre andel hotell och garage.

Hyresvärde per kategori, totalt 2 411 Mkr



Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 429 tkvm



Fördelning av uthyrningsbar yta

per 31 december 2009	Kontor, tkvm	Butiker, tkvm	Industri/lager, tkvm	Hotell, tkvm	Bostäder, tkvm	Garage, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm
Stockholms innerstad	406 612	35 483	28 836	7 674	14 679	45 723	7 766	546 773
Solna	368 810	31 440	49 293	14 616	1 058	23 777	5 376	494 370
Hammarby sjöstad	87 497	10 121	44 906	0	691	2 386	179	145 780
Södra Stockholm	10 512	18 028	11 327	0	0	2 818	49	42 734
Norra Stockholm	64 347	12 435	31 211	0	87 028	3 825	409	199 255
Totalt	937 778	107 507	165 573	22 290	103 456	78 529	13 779	1 428 912

Fastighetsbestånd

	per 31 december 2009				
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Fastighetsinnehav					
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	86	1 050	23 266	1 979	92
Förädlingsfastigheter ¹⁾	35	299	4 500	370	82
Mark och projektfastigheter ¹⁾	27	80	1 427	62	61
Summa	148	1 429	29 193	2 411	90
<i>Stockholms innerstad</i>	45	547	16 417	1 248	91
<i>Solna</i>	36	494	8 502	735	91
<i>Hammarby sjöstad</i>	13	146	1 943	184	81
<i>Övriga Marknader</i>					
<i>Södra Stockholm</i>	8	43	595	55	69
<i>Norra Stockholm</i>	45	199	1 713	189	95
<i>Utanför Stockholm</i>	1	0	23	0	0
Summa	148	1 429	29 193	2 411	90

Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration

Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration

1 jan–31 dec 2009		
Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
1 811	–449	1 362
331	–123	208
33	–32	1
2 175	–604	1 571
1 156	–281	875
654	–163	491
149	–53	96
44	–22	22
172	–85	87
0	0	0
2 175	–604	1 571
		–105
		1 466²⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 81.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2009-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 466 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 465 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2009.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fabege har under 2009 avyttrat 14 fastigheter och förvärvat en fastighet. Majoriteten av försäljningarna syftade till att renodla fastighetsportföljen till prioriterade delmarknader, exempelvis fastigheterna Sicklaön 145:20, Generatoren 17 samt Bergklacken 5 och 6. Ytterligare en del av försäljningarna skedde enligt affärsmodellens målsättning att avyttra färdigutvecklade fastigheter vid rätt tidpunkt i syfte att realisera upparbetade värden. Exempel på dessa är försäljningarna av Elefanten Mindre 1 samt Adam och Eva 1.

PROJEKTUTVECKLING

Totalt uppgick investeringarna under året till 1 082 Mkr (1 963) i befintliga byggnader och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Under året har projekten i fastigheterna Bocken 35 och 46, Lästmakargatan-Regeringsgatan i city, samt fastigheten

Paradiset 29, på Kungsholmen, avslutats och fastigheterna har överförts till förvaltningsbeståndet. (Paradiset 29 såldes i februari 2010.)

Större pågående projekt

Fastigheten Pärnet 8 i Solna Strand genomgår en fullständig invändig renovering och ombyggnation. Projektet färdigställs under första kvartalet 2010. Fastigheten är fullt uthyrd till Skatteverket.

Projektet i fastigheten Uarda 2, Solna avseende uppförande av Vattenfalls nya kontor har påbörjats efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov blivit beviljat. Arbetet kommer att intensifieras från och med februari 2010.

Beslut har fattats om investering i fastigheten Fräsaren 10, Solna Business Park. Investeringen uppgår till totalt 155 Mkr och avser anpassning av lokaler för Vectura och Axfood. Både Uarda 2 och Fräsaren 10 är i det närmaste fullt uthyrd.



Förändringar i fastighetsbeståndet	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 2009-01-01	29 511	157
+ Förvärv	56	1
+ Fastighetsregleringar	–	4
+ Ny-, till- och ombyggnationer	1 082	–
– Försäljningar	–1 146	–14
+/- Orealiserade värdeförändringar	–310	–
Fastighetsbestånd 2009-12-31	29 193	148

Fastighetsförsäljningar och förvärv

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
----------------	--------	----------	------------------------

Fastighetsförsäljningar jan-dec 2009

Kvartal 1

Elefanten Mindre 1	Norrmalm	Kontor	4 825
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 263

Kvartal 2

Adam och Eva 1	Norrmalm	Kontor	2 405
Hammarby-Smedby 1:464, del av	Upplands Väsby	Mark	0
Generatoren 17	Ulsunda	Lager/industri	6 536
Sicklaön 145:13, 14, 15	Järla Sjö	Bostäder	210

Kvartal 3

Sicklaön 364:1	Järla Sjö	Mark	0
----------------	-----------	------	---

Kvartal 4

Aeolus 1	Gamla stan	Kontor	6 762
Bergklacken 5, 6	Bromma	Kontor/lager	12 718
Elektra 20	Västberga	Mark	0
Sicklaön 145:20	Järla Sjö	Butik	3 344
Valnöten 8	Kungsholmen	Kontor/butik	3 024
Totalt fastighetsförsäljningar			43 087

Fastighetsförvärv jan-dec 2009

Gjutaren 27	Vasastan	Bostäder	1 616
Totalt fastighetsförvärv			1 616

Pågående projekt >50 Mkr, 31 december 2009, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 09-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 09-12-31
Pärnet 8	Kontor	Solna Strand	Q1-2010	24 125	97	39	445	305	235
Fräsaren 10	Kontor	Solna Business Park	Q1-2011	11 470	88	21	90	155	15
Uarda 2	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	97	103	140	1050	23
Summa				80 095	95	163	675	1 510	273
Övriga Projekt och Markfastigheter							1 197		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 055		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 927		



KUNDER

Fabege har många stora, solida företag som kunder. Kundportföljen är väl diversifierad med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet.

Kontrakterad hyra uppgick per den 31 december 2009 till 2 167 Mkr (2 191). Av den kontrakterade hyran kommer 77 procent från kontorslokaler.

De 15 värdemässigt största kunderna svarar per den 31 december 2009 för ett sammanlagt kontraktsvärde om 634 Mkr, motsvarande 29 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Totalt finns 3 834 tecknade hyresavtal i beståndet till ett kontraktsvärde

per 31 december 2009 som uppgick till 2 167 Mkr. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående löptiden till 3,6 år (3,8). Under året tecknades nya hyresavtal avseende 145 000 kvm (91 000) med ett årligt hyresvärde om totalt 299 Mkr (193).

Därutöver har Fabege omförhandlat och förlängt befintliga hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 75 Mkr (114). Den minskade hyreslängden i Fabeges bestånd beror främst på avyttringar av fastigheter med långa hyresavtal.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (93). Sänkningen beror främst på att Domstolverket avflyttat från Klamparen 10, Kungsholmen och att avtal ännu inte tecknats med ny hyresgäst.

Hyresavtalens genomsnittligt kvarvarande löptid per delmarknad, 31 december 2009

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	45	738	3,6
Solna	36	429	3,9
Hammarby sjöstad	13	338	2,4
Övriga marknader	54	444	3,2
Totalt/genomsnitt	148	1 949	3,6

Kommersiella hyresavtalens förfallostruktur, 31 december 2009

Område	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2010	635	237 097	403 100	20
2011	473	168 015	316 129	16
2012	462	148 365	281 825	14
2013	182	127 973	299 623	15
>2014	197	320 778	694 033	35
Totalt	1 949	1 002 228	1 994 710	100

Fabeges 15 värdemässigt största hyresgäster

- | | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------------------|
| ■ Nasdaq OMX | ■ Carnegie Investment Bank | ■ Migrationsverket |
| ■ ICA | ■ EDB Business Partner | ■ Lantbrukarnas Ekonomi |
| ■ Bonnierföretagen | ■ Försäkringskassan | ■ Peab Sverige |
| ■ Skatteverket | ■ Svenska Spel | ■ Cybergymnasiet Nacka |
| ■ COOP | ■ Sveriges Utbildningsradio | ■ Finansinspektionen |

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2009 för ett sammanlagt kontraktsvärde om 634 Mkr, vilket motsvarade 29 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2009	2008	2007
Antal fastigheter	148	157	167
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 429	1 454	1 546
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	93	92
Hyresvärde, Mkr	2 194	2 214	2 066
Fastighetskostnader, Mkr	-729	-776	-754
Driftöverskott, Mkr	1 465	1 438	1 312
Överskottsgrad, %	67	65	64

Marknadsvärdering

Per den 31 december 2009 omfattades fastighetsbeståndet av 148 fastigheter, bestående av 66 procent kontorsyta, 12 procent industri/lageryta, 7 procent butiksytta, 7 procent bostadsytta samt 8 procent övriga ytor. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 29,2 Mdkr. Viktat direktavkastningskrav uppgick till 6,0 procent.

De tio värdestörsta fastigheterna

Fastighet	Område	Kvm
Trängskären 7	Marieberg	76 427
Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	39 335
Fräsaren 11	Solna	40 272
Bocken 39	Norrmalm	21 947
Apotekaren 22	Norrmalm	29 423
Smeden 1	Solna	45 319
Fräsaren 12	Solna	29 746
Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	25 384
Bocken 35	Norrmalm	16 563
Ormträsket 10	Norrstull	18 035

Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2009-12-31, (Mkr)	Direkt- avkast- ning, %
Stockholms innerstad	16 417	56
Solna	8 502	29
Hammarby sjöstad	1 943	7
Södra Stockholm	595	2
Norra Stockholm	1 713	6
Utanför Stockholm	23	0
Totalt	29 193	100

Fastigheternas marknadsvärde

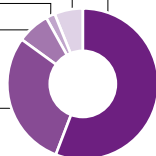
Stockholms innerstad
16 417 Mkr (56%)

Norra Stockholm
595 Mkr (6%)

Södra Stockholm
1 713 Mkr (2%)

Hammarby Sjöstad
1 943 Mkr (7%)

Solna
8 502 Mkr (29%)



FASTIGHETSBESTÅND

Fabeges fastighetsbestånd består av kommersiella lokaler i stockholmsregionen, med en hög koncentration av fastigheter till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad. 56 procent av beståndet finns innanför tullarna och 92 procent av beståndet finns inom en radie på 5 km från Stockholms centrum. Merparten av fastigheterna finns således i attraktiva områden för kontorslokaler med goda kommunikationer och utbyggd service. I beståndet finns såväl färdigutvecklade fastigheter med stabila kassaflöden som fastigheter med utvecklingspotential.

FASTIGHETSVÄRDE

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 december 2009 till 29,2 Mdkr (29,5). Den genomsnittliga kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgick till 8,1 procent (7,9) och baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 6,0 procent (6,0).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på Fabeges fastigheter uppgick under året till -310 Mkr (-1 545). Nedskrivningen motsvarar en värdenedgång under året med cirka 1,1 procent.

Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen är totalt sett oförändrat. Ökningen av avkastningskraven var större i Stockholms ytterområden än i närförort och city. De nedskrivningar som har gjorts under året har kompensats av förädlingsvinster i projektfastigheter samt förbättrade

kassaflöden i förvaltningsfastigheter.

De investeringar som gjorts i portföljen kommer på sikt att leda till minskad vakansgrad och högre hyresnivåer i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

PRINCIPER FÖR VÄRDERING

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsmän. Fastighetsvärderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Under 2009 värderades fastigheterna av DTZ Sweden AB och Newsec Analys AB, vars värderare är auktoriserade av Sektionen för Fastighetsekonomi. Värderingarna har skett löpande under året.

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter. En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från Fabege, såsom fastigheternas specifika förutsättningar baserat bland annat på skick, läge, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, vakanser, kontraktslängd samt planerade investeringar. Även en analys av befintliga hyresgäster görs.
- Aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta geografiska och egenskapsmässiga marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, tomträtter, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar genomförda under perioden 2007-2009.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier; Förvaltningsfastigheter i normal drift samt Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas. Övriga Projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortprismetoden.

För förvaltningsfastigheter används en kassaflödesmodell där driftöverskotten

minskade med återstående investeringar i normalfallet nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod. Även restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Kassaflödesanalyser med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat på grund av långa hyreskontrakt.

Underlaget för kassaflödesanalyserna baseras för varje objekt på framtida hyresinbetalningar utifrån gällande kontraktvillkor. För framtida hyresperioder samt för outhyrda lokaler görs en individuell bedömning utifrån objektets specifika förutsättningar.

För övriga projektfastigheter görs uppskattningar av värdet baserat på gällande planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter. Värdet för pågående nybyggnadsprojekt bedöms normalt motsvara fastighetens marknadsvärde med tillägg för nedlagda projektkostnader per värdetidpunkten.

Investeringsmarknaden

av Newsec Advice AB

Stockholm har den mest attraktiva och likvida transaktionsmarknaden i Sverige, med mer än halva den svenska transaktionsvolymen under senare år.

Investeringsmarknaden för kommersiella fastigheter har fram till hösten 2008 karaktäriserats av höga transaktionsvolymerna och ett stort inslag av internationella investerare, till stor del beroende på expansiv kreditgivning av både svenska och utländska banker samt förväntningar om stigande hyror.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick totalt till närmare 37 Mdkr¹⁾ 2009, varav Stockholm stod för 16,3 Mdkr. Det är den lägsta nivån på tio år och kan jämföras med 132,8 Mdkr 2008. I och med finanskrisen minskade andelen internationella investerare på den svenska fastighetsmarknaden på knappt 60 procent 2007 till 11 procent 2009, vilket tillsammans med den kraftiga kreditstramningen är den viktigaste förklaringen till den låga volymen.

Trots en låg årsvolym, är signalerna tydliga om att en återhämtning är på gång. Transaktionsvolymen har ökat betydligt under de sista två kvartalen, utländska investerare börjar återigen visa intresse för den svenska marknaden och priserna visar tecken på stabilisering, framförallt för fastigheter i bra lägen och med god kvalitet. Omoderna fastigheter och fastigheter i sämre lägen bedöms dock återhämta sig senare då kvalitet och säkra kassaflöden generellt sett är de viktigare faktorerna för investerare i dagsläget. De mest aktiva investerarna under 2009, så väl som den kommande tiden, är aktörer med lokal

förankring, förvaltningskunskap och stor andel eget kapital.

Direktavkastningskraven i Stockholm city har ökat med omkring 125 punkter sedan botten 2007 i och med problem på finansmarknaden, riskovilliga investerare och förväntningar om en försämrad hyresmarknad. Direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter i centrala Stockholm ligger för närvarande mellan 5,25 och 5,50 procent. I övriga innerstaden utanför cityläge ligger direktavkastningskraven i intervallet 6,0 till 6,75 procent.

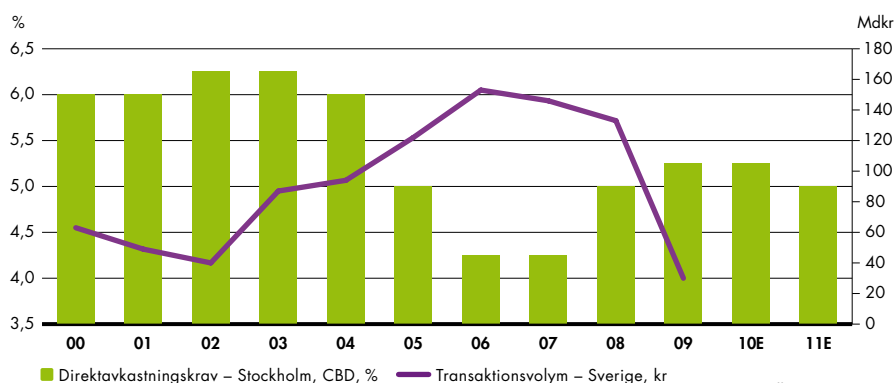
I Solnas attraktivaste kontorsdelmarknader, som Solna Business Park, ligger direktavkastningskraven endast 25 till 50 punkter ovanför motsvarande fastigheter i innerstadslägen utanför cityområdet. I Solna Business Park låg direktavkastningskraven vid årsskiftet 2009/2010 i spannet 6,25 till 7,25 procent. I Arena-

staden ligger avkastningskraven något högre, och återfinns i intervallet 6,5 till 7,5 procent. I Hammarby sjöstad, som utvecklats under senare år, ligger direktavkastningskraven generellt cirka 50 till 100 punkter högre jämfört med innerstaden utanför cityområdet. För kontor ligger direktavkastningskraven i Hammarby sjöstad i intervallet 6,5 till 7,75 procent.

Newsec bedömer att direktavkastningskraven kommer att vara stabila 2010 i och med att hyrorna börjar botten, för att därefter återhämta sig 2011 då finansmarknaden antas börja normaliseras i kombination med relativt låga räntor. Återhämtningen bedöms ske tidigare på de mest attraktiva investeringsmarknaderna, som Solna och innerstaden, medan mindre utvecklade kontorsmarknader som Hammarby sjöstad bedöms återhämta sig något senare.

¹⁾Varav 6,7 Mdkr gällde transaktioner under 100 Mkr.

Direktavkastningskrav/Transaktionsvolym



Källa: Newsec

Marknadsöversikt

av Newsec Advice AB

Storstockholms kontorsmarknad är med sina cirka 12 miljoner kvm den största kontorsmarknaden i Norden. Antalet invånare i Storstockholm översteg 2 miljoner vid tredje kvartalet 2009 och utgör 22 procent av Sveriges befolkning. Under årets tre första kvartal ökade befolkningen med knappt 30 000 personer i Storstockholm, vilket innebär att regionen står för nästan hälften av hela rikets befolkningsökning.

Återhämtningsfasen från lågkonjunkturen har nu inletts och exporten och hushållens konsumtion bedöms bli de två viktigaste påverkansfaktorerna. Inflationstrycket förväntas fortsätta vara lågt, vilket genererar en långsam ränteuppgång under 2010–2012. Finansmarknaden förväntas långsamt stabiliseras under 2010–2011, men både belåningsgrader och räntemarginaler normaliseras på en högre nivå än före finanskrisen. Sveriges BNP-tillväxt bedöms bli 1,5 procent 2010 och 2,5 procent 2011, för att därefter röra sig mot 3,5 procent 2012–2013.

STOCKHOLMS EKONOMISKA UTVECKLING

Stockholmsregionen är motorn i den svenska ekonomin och har haft en starkare ekonomisk tillväxt än det övriga landet under det senaste årtiondet. De senaste tre decennierna har befolkningen ökat med omkring 25 procent och beräknas öka med ytterligare cirka 1,5 procent per år (cirka 26 000 personer) under de kom-

mande tio åren, vilket kan jämföras med omkring 0,5 procent i hela riket.

Tjänstesektorn är stor i regionen och tack vare det har effekterna av lågkonjunkturen varit lindriga. Sysselsättningen ligger generellt sett 12 till 18 månader efter den övriga ekonomin och började inte falla i Stockholm förrän under andra halvåret 2009. Under tredje kvartalet 2009 hade sysselsättningen endast minskat med 0,1 procent jämfört med samma kvartal året före och Stockholm bedöms klara sig bättre än Sverigesnittet under kommande år. Sysselsättningen i Stockholm förväntas falla med omkring 0,25 procent 2010 för att därefter stabiliseras, vilket kan jämföras med ett förväntat sysselsättningsfall om 2 procent i Sverige.

Två av de mest expansiva kommunerna i regionen är Stockholm och Solna, som förväntas öka sin befolkning med 1,4–1,8 procent per år under den kommande tioårsperioden. Befolkningstillväxten, tillsammans med en kraftigt positiv

nettoinpendling, speglar kommunernas attraktionskraft, skapar ekonomisk tillväxt och har en stark påverkan på efterfrågan av kommersiella lokaler. För att stimulera och möjliggöra befolkningstillväxt samt attrahera nya företag krävs fortsatt stadsutbyggnad i form av bostäder, kontorslokaler, handel och infrastruktur.

STOCKHOLMS KONTORSMARKNAD

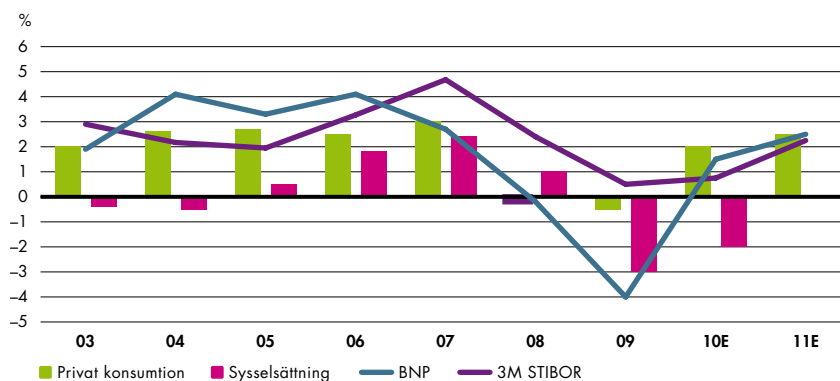
Stockholms kontorsmarknad består av omkring 11,8 miljoner kvm där den mest attraktiva delmarknaden är Stockholms innerstad, bestående av drygt 6 miljoner kvm varav omkring 1,8 miljoner kvm finns i de centrala delarna, det så kallade Central Business District (CBD). Under 2009 färdigställdes omkring 70 000 kvm kontorsyta, varav nästan all yta var förhandsuthyrd. Av denna yta var en knapp tredjedel belägen i centrala Stockholm. De stadsutvecklingsområden som staden satsat på är bland annat Karolinska/Norra station, nordvästra Kungsholmen,

Största fastighetsägare i Stockholmsregionen, kommersiella lokaler

Ägare	Lokalyta (kvm)
Vasakronan	1 700 000
Fabege	1 300 000
Castellum	510 000
AtriumLjungberg	460 000
AMF Fastigheter	430 000
Unibail-Rodamco	410 000
LE Lundbergsföretagen	390 000
SEB	340 000
Diligentia	330 000
AFA Fastigheter	330 000

Källa: Newsec

Makroekonomiska indikatorer – Sverige



Källa: Newsec

Hammarby sjöstad samt västra city och inkluderar byggnation av såväl bostäder som kommersiella lokaler. Fabege har kontorsfastigheter inom merparten av dessa områden.

En stor del av de pågående projekten i city finns i västra delen, där Waterfront Building och Kungsbrohuset står för omkring 44 000 kvm. I övriga delar av innerstaden har en stor del av utvecklingen ägt rum på västra Kungsholmen och utanför innerstaden är Solna den mest dynamiska marknaden. I Solna sker den största utvecklingen vid Solna station med Arenastaden, där totalt 150 000–200 000 kvm kontorsyta kommer att färdigställas genom ny- och ombyggnation under de kommande åren.

Det har varit få spekulativa projekt under senare år och Newsec bedömer att andelen blir än lägre framöver. Runt 160 000 kvm kontorsyta, varav omkring 75 procent är uthyrt, kommer ut på stockholmsmarknaden under 2010. Nyproduktionen bedöms vara låg under kommande år i och med byggsektorns sena placering i konjunkturcykeln.

Infrastrukturella satsningar i Stockholm utgörs bland annat av Citybanan, Spårväg City och Förbifart Stockholm. I Solna ska man förlänga Tvärbanan från Alvik till Solna station, genomföra en flytt av E18 samt bygga direktförbindelse mellan Arenastaden och Arlanda.

VAKANSER

Under den andra halvan av 2009 har hyresgästernas beslutsmässighet ökat, vilket har resulterat i högre aktivitet på hyresmarknaden. Hyresgästerna efterfrågar i allt större grad yteffektiva kontorslokaler som kan leda till en lägre totalkostnad trots en relativt hög kvadratmeterkostnad. Andra viktiga faktorer vid beslut om lokaler är kommunikationer och möjligheten att profilera företagets verksamhet genom lokalerna. Vissa hyresgäster tar tillfället i akt att hyra attraktiva kontorslokaler för att öka sina möjligheter att attrahera personal när ekonomin vänder.

Vakanserna i innerstaden och city är betydligt lägre än i övriga delmarknader, men är även mer volatila och påverkas direkt av förändringar i efterfrågan. Solna Business Park och Arenastaden har de lägsta vakansgraderna i Solna och dessa marknader är stabila även om vakansnivån är högre än i innerstaden. Även Hammarby sjöstad är en stabil kontorsmarknad med relativt liten volatilitet, även om vakansgraden även här är högre än i innerstaden. I och med att sysselsättningen kommer att fortsätta försämrans under 2010 trots att ekonomin har bottnat, i kombinationen med pågående yteffektiviseringar hos många hyresgäster, bedöms vakanserna fortsätta stiga 2010 och kulminera 2011. Det är framförallt äldre och ineffektiva lokaler som drabbas av de stigande vakanserna.

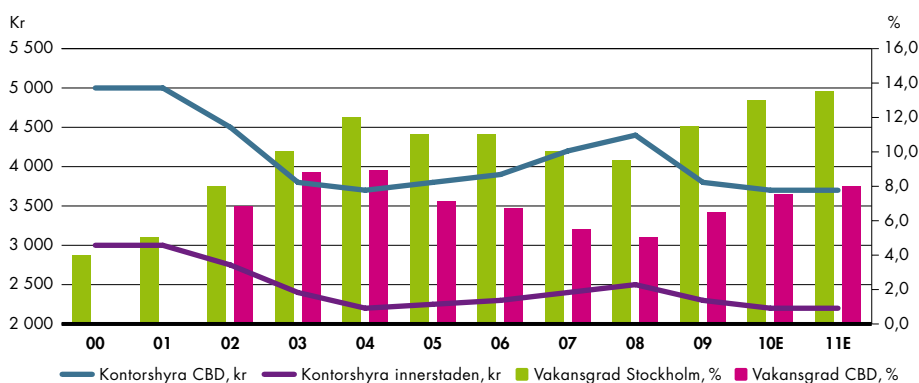
HYROR

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter påverkas framförallt av sysselsättningsutveckling, kontorsbundenheten bland de sysselsatta och nyproduktionen av kontor. Ekonomisk tillväxt leder normalt till ökad sysselsättning, vilket i sin tur ger ökad efterfrågan på lokaler, minskade vakanser och potential för stigande marknadshyror.

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm har utvecklats starkt under senare år. Aktiviteten på marknaden har varit relativt god under 2009 och nyuthyrningsvolymen av kontorslokaler uppgick till omkring 300 000 kvm. Fabege tecknade det mest omfattande hyresavtalet under året i och med uthyrningen till Vattenfall i Arenastaden i Solna. Lokalerna omfattar sammanlagt cirka 43 000 kvm.

Hyrorna stabiliserades i slutet av 2008 och under 2009 har hyrorna fallit med omkring 5–10 procent i de flesta delmarknader, till stor del beroende på bättre förhandlingsläge för hyresgästerna i kombination med en acceptans för lägre hyror hos fastighetsägarna. Det största hyresfallet har ägt rum för moderna lokaler i city, med ett fall på omkring 15 procent medan nedgången för moderna lokaler i Solna och Hammarby sjöstad ligger mellan 2–5 procent. Den största delen av hyresnedgången är nu bakom oss och endast en svag minskning är väntad under 2010.

Hyror och vakanser



Källa: Newsec



"Fabege är den näst största ägaren av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 45 fastigheter om 547 000 kvm."

Marknadsandel

10%

Stockholms innerstad

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. Delmarknaden omfattar cirka 6,1 miljoner kvm vilket motsvarar drygt 50 procent av Storstockholms totala utbud. Innerstaden är attraktivt för hyresgäster tack vare det centrala läget, prestigefyllda adresser, utmärkta kommunikationer och hög servicenivå.

Fabege är den näst största fastighetsägaren i Stockholms innerstad med 45 fastigheter om 547 000 kvadratmeter och en marknadsandel om 10 procent. Fastighetsbeståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag utgörs 74 procent av lokalerna av kontor.

Hyresvärdet på Fabeges bestånd i Stockholms innerstad uppgår till 1 248 Mkr vilket motsvarar 52 procent av koncernens totala hyresvärde. Uthyrningsgraden i området var i slutet av 2009 cirka 91 procent.

Beståndets tyngdpunkt ligger i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. Runt Drottninggatan består beståndet av tolv fastigheter. I området Kungsgatan–Norrandsgatan–Lästmakargatan, nära Stureplan, finns ett sammanhållet bestånd om åtta fastigheter. I dessa kvarter har Fabege befäst sin ställning bland hyresgäster med höga krav på moderna och effektiva lokaler, exempelvis genom uthyrningen till Carnegie och Max Matthiessen i september 2009. För många branscher är ett centralt läge av mycket hög prioritet och

priskänsligheten är låg, vilket återspeglas i en hög hyresnivå.

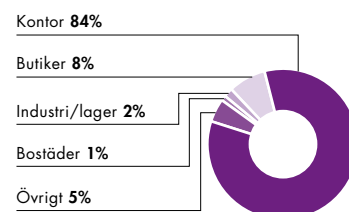
Ytterligare ett prioriterat område för Fabege är Norrtull/Norra stationsområdet där företaget nu äger fem fastigheter, med Wenner-Gren Center som den mest kända.

På Kungsholmen äger Fabege bland annat DN-huset och har fastigheter vid Kungsholmstorg. På östra Kungsholmen, vid Kungsbroplan och början av Flemingsgatan stiger efterfrågan på lokaler då området knyter an till ett område runt Stockholms Central som är under stark utveckling.

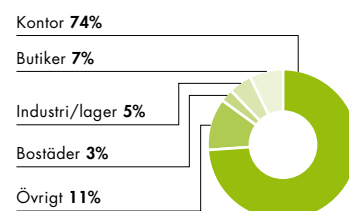
Fabeges hyror har varit stabila under året och förväntas vara fortsatt stabila under 2010.

En stor andel av hyresgästerna i city är företag inom finansvärlden, advokatbyråer, managementkonsulter och andra konsultföretag. Även i Norra stationsområdet är konsulter, finansföretag och mäklare väl representerade, medan området runt Centralstationen inte är lika utpräglat dominerat av några enskilda branscher.

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2009
Antal fastigheter	45
Marknadsvärde, Mkr	16 417
Uthyrningsbar area, tkvm	547
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Kvarvarande avtalslängd, år	3,6
Hyresvärde, Mkr	1 248

Största hyresgäster	kvm
Nasdaq OMX	34 000
Bonnierföretagen	29 000
Sveriges Utbildningsradio AB	15 000
Lantbrukarnas Ekonomi AB	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000

Newsec om marknaden

Stockholms innerstad har en total kontorsstock om cirka 6,1 miljoner kvm. Den största hyresgästgruppen är verksam inom bank och finans, tillsammans med advokatbyråer och konsulter.

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm utvecklades starkt mellan 2005 och 2007. Marknadshyrorna stabiliserades dock i slutet av 2008, då den finansiella krisen fick ett starkt grepp om den reala ekonomin. Under 2009 har hyrorna sjunkit med omkring 5–10 procent i innerstaden, medan den största hyresnedgången har ägt rum

för moderna kontor i det attraktiva området CBD, med en nedgång på omkring 15 procent. Under hösten 2009 ökade dock aktiviteten på hyresmarknaden igen och den största delen av hyresnedgången bedöms nu vara passerad. I slutet av 2009 bedöms marknadshyran i innerstaden utanför CBD ligga i intervallet 1 700–2 400 kr/kvm och för moderna kontor i CBD mellan 3 200–3 800 kr/kvm. Under 2010 väntas hyresmarknaden stabiliseras och på helårsbasis prognostiseras endast en svagare nedgång.

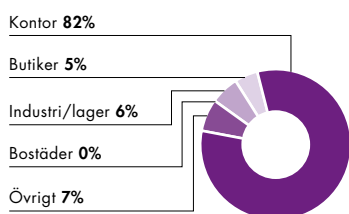
I och med att sysselsättningen bedöms fortsätta utvecklas svagt under 2010

väntas en fortsatt vakansökning för kontor. Bedömningen är dock att tjänstesektorn, som är betydande i Stockholm, kommer klara denna konjunkturedgång bättre än exempelvis tillverkningsindustrin. Med beaktande av det väntas vakansökningen för kontorslokaler bli lindrigare och främst drabba fastigheter i sämre lägen, med äldre och omoderna lokaler. Vakansen i innerstaden utanför CBD bedöms vid årsskiftet 2009/2010 uppgå till 10,5 procent och i CBD till 6,5 procent. Prognosen är att vakansen kommer att kulminera under 2011 på cirka 12 procent i innerstaden utanför CBD och cirka 8 procent i CBD.

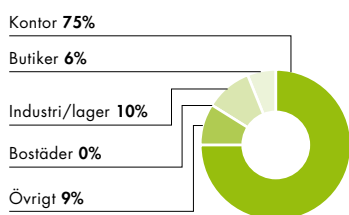
Solna

Solna utsågs till Sveriges mest företagsvänliga kommun för fjärde gången under 2009 av Svenskt Näringsliv. I Solna är näringslivet dynamiskt och framträdande sektorer är tjänsteföretag och kunskapsintensiva branscher. Till Solna pendlar dagligen cirka 35 000 människor. Den totala kontorsmarknaden uppgår till cirka 1,5 miljoner kvm, vilket motsvarar cirka 13 procent av Storstockholms totala kontorsutbud.

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2009
Antal fastigheter	36
Marknadsvärde, Mkr	8 502
Uthyrningsbar area, tkvm	494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Kvarvarande avtalslängd, år	3,9
Hyresvärde, Mkr	735

Största hyresgäster	kvm
Skatteverket	41 000
ICA	27 000
Svenska Spel AB	18 000
EDB Business Partner Sverige AB	15 000
Coop	13 000

Som Solnas största ägare av kommersiella fastigheter med en marknadsandel om nästan 40 procent på kontor har Fabege en unik möjlighet att vara med och förnya stadsdelar.

Totalt äger Fabege 36 fastigheter om totalt 494 000 kvm i Solna. Idag utgörs 75 procent av lokalerna av kontor, i övrigt finns butiker, lager, hotell och lättare industri. Hyresvärdet uppgår till cirka 735 Mkr vilket motsvarar 30 procent av bolagets totala hyresvärde.

Solna Business Park är idag ett i stort sett färdigutvecklat fastighetsområde som utgör en etablerad företagspark med attraktiva hyresgäster som ICA, EDB och Coop som har lokaliserat sina huvudkontor i området. Uthyrningsgraden uppgår till 96 procent.

Kring Solna station växer Arenastaden, en helt ny stadsdel, fram. Fabege ser en stor framtidspotential för en levande stadsdel med kontor, handel och bostäder i en attraktiv miljö. Ambitionen är att

skapa ett område med huvudkontor för bolag som på grund av sin relativa storlek väljer bort centrala Stockholm.

Området har goda kommunikationer tack vare pendeltågstrafiken som har en station centralt i området, samt flertalet busslinjer.

I Arenastaden, där området är i början av sin utvecklingsfas, är Fabeges hyresnivåer något lägre än i Solna Business Park och vakansgraden högre. Många hyresgäster i Solna Business Park är stabila kunder med långa hyreskontrakt, liksom i Arenastaden. Uthyrningsgraden i området var i slutet av 2009 cirka 91 procent.

Fabege har även ett tiotal fastigheter i andra delar av Solna, i Solna Strand, Huvudsta, Järva och Bergshamra.

Generellt har hyresnivåerna stigit de senaste åren och förutspås kunna öka på sikt. Fabeges hyror har varit stabila under året och förväntas vara fortsatt stabila under 2010.

Newsec om marknaden

Marknadshyran för kontor i Solna har varit relativt stabil under de sista åren, och generellt bedöms nedgången under 2009 ha varit mindre jämfört med innerstaden och CBD. Bedömningen är att marknadshyran för Solnas kontorsdelmarknader har sjunkit med drygt 5 procent. I de mest attraktiva delmarknaderna, dit bland annat Solna Business Park räknas, ligger marknadshyran för moderna kontor i intervallet

1 700–2 000 kr/kvm. I Arenastaden ligger marknadshyran något lägre, och återfinns i spannet 1 400–1 700 kr/kvm. I takt med att Arenastaden utvecklas och områdets nya karaktär tydliggörs kommer marknadshyran att stiga, för att på sikt kunna nå de nivåer som återfinns i Solna Business Park.

Vakansen om 10–12 procent i Solna Business Park är den lägsta av alla delmarknader i Solna. I Arenastaden är den något högre och uppgår till 11–13 procent.

"Fabège är den största
ägaren av kommersiella
fastigheter i Solna med
36 fastigheter om totalt
494 000 kvm."

Marknadsandel

40%



Marknadsandel

77%

"Fabege är den största
ägaren av kommersiella
fastigheter i Hammarby
sjöstad med 13 fastigheter
om 146 000 kvm."

Hammarby sjöstad

Hammarby sjöstad har under det senaste decenniet varit ett av Storstockholms mest intressanta utvecklingsområden. En helt ny stadsdel har uppförts och totalt har cirka 20 000 människor flyttat hit. Hammarby sjöstads totala kontorsmarknad uppgår till cirka 120 000 kvm.

Fabege är den största aktören på kommersiella lokaler i Hammarby sjöstad och har 77 procent av kontorsmarknaden. Totalt äger Fabege 13 fastigheter om totalt 146 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 184 Mkr vilket motsvarar 8 procent av bolagets totala hyresvärde. 60 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor och där utöver finns butiker, lager och lättare industri. Uthyrningsgraden i området var i slutet av 2009 cirka 81 procent.

Hammarby sjöstad har på några få år utvecklats till en ny stadsdel med främst bostäder men även en väsentlig andel kommersiella lokaler. Kommunikationerna är goda med tvärbana, färjor och bussar. Detta i kombination med närhet till innerstaden lockar allt fler tjänste-

producerande företag. Idag finns totalt närmare 500 företag i Hammarby sjöstad (400)¹⁾, fullt utbyggt beräknas antalet fördubblas.

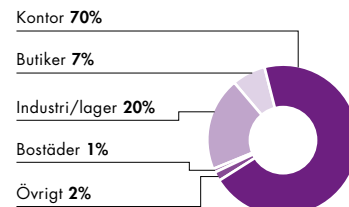
Då Fabege är den enskilt största ägaren och förvaltaren av kontorslokaler i området har bolaget goda möjligheter att påverka stadsbilden. Successivt ändras beståndets skepnad från lättare industri- verksamhet till tjänsteföretag.

Portföljen består i huvudsak av många mindre kunder.

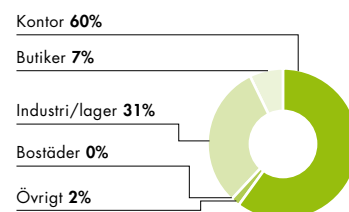
Hyresnivåerna har stigit de senaste åren och förutspås kunna öka på sikt. Närheten till innerstaden, goda kommunikationer samt det exklusiva sjöläget ger området en särskild karaktär som bland annat attraherar kreativa tjänsteföretag som arkitekter, reklambyråer, TV-produktionsbolag etc.

¹⁾ Källa: PAR

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2009
Antal fastigheter	13
Marknadsvärde, Mkr	1 943
Uthyrningsbar area, tkvm	146
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81
Kvarvarande avtalslängd, år	2,4
Hyresvärde, Mkr	184

Största hyresgäster	kvm
WSP Sverige AB	4 000
Vitvaruspecialisten Nordin & Ölwing AB	3 000
Point Transaction Systems AB	3 000
MTG	3 000
Wallmans Nöjen AB	2 000

Newsec om marknaden

I takt med utvecklandet av Hammarby sjöstad har marknadshyrorna stigit och idag ligger de i spannet 1 500–1 800 kr/kvm.

Marknadshyran är dock fortfarande lägre jämfört med Globen, och skillnaden mot de södra delarna av Södermalm är ytterligare något större. På grund av hyresskillnaden på ett par hundra kr/kvm före-

kommer det att hyresgäster väljer att lämna Södermalm för att istället etablera sig i Hammarby sjöstad. Samma trend kan ses för Globen även om skillnaden i hyresnivå jämfört med Södermalm är något mindre.

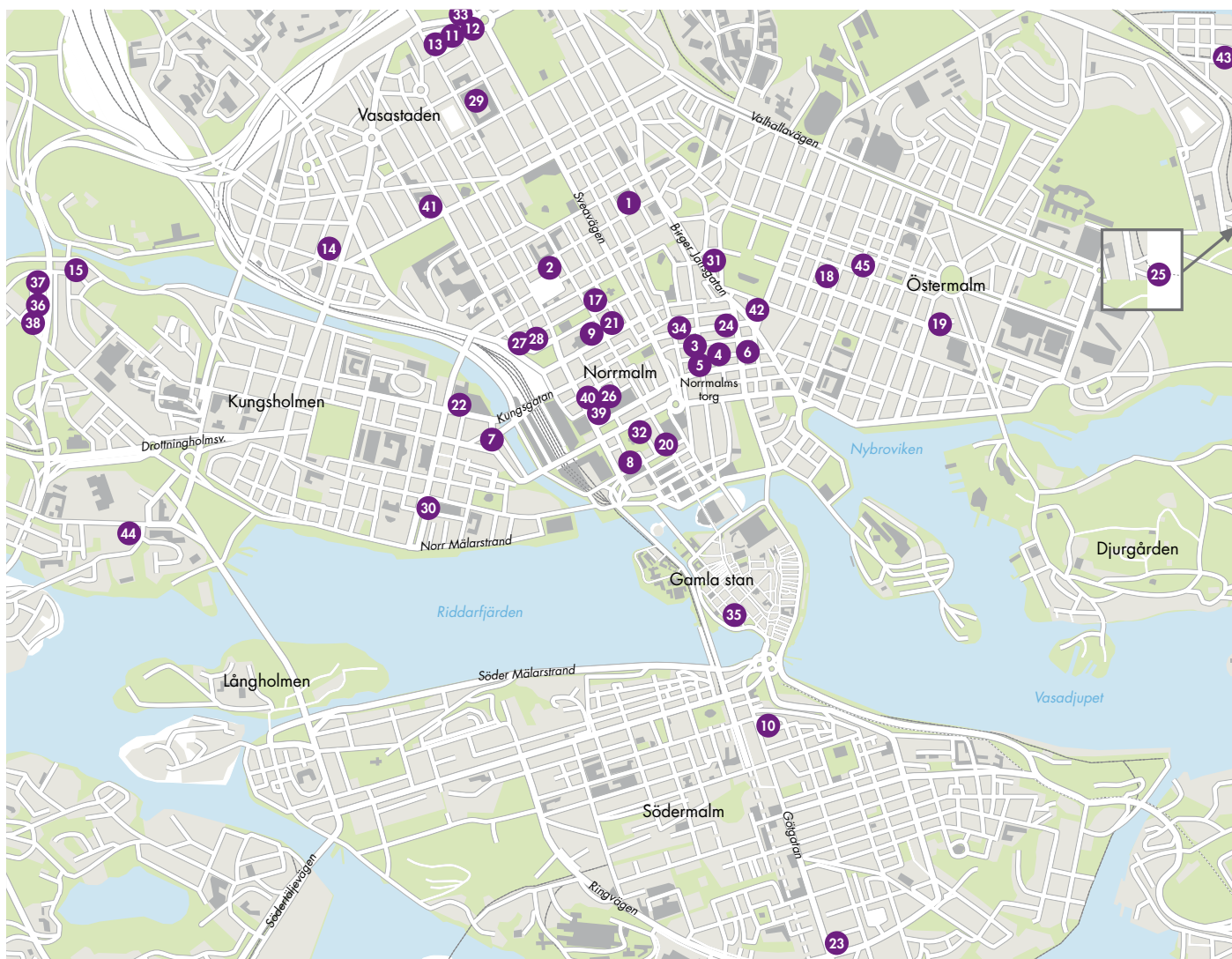
Vakansgraden i Hammarby sjöstad är högre jämfört med Globen och Södermalm, och bedöms för närvarande uppgå till 12–15 procent.

Fabege på övriga marknader

I övriga stockholmsområdet har Fabege sammanlagt 54 fastigheter med totalt 242 000 kvm uthyrbar yta. De flesta kommersiella fastigheterna finns i Täby, Bromma och Järla Sjö (Nacka).

Fastighetsförteckning

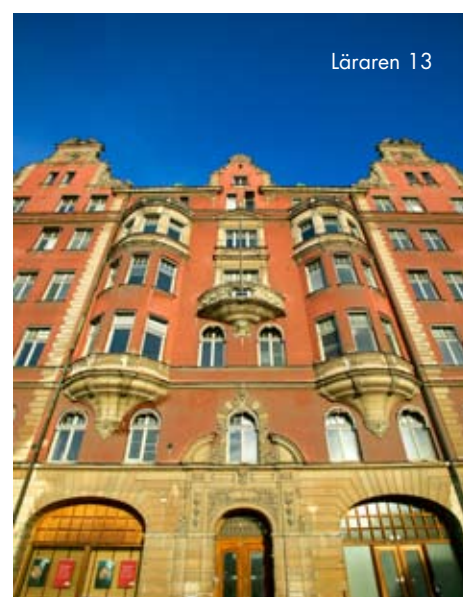
Stockholms innerstad per 31 december 2009



Trängskären 7



Ladugårdsgärdet 1:48



Läraren 13

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/ärenden Bryggar	Bostad, kvm	Kontor, kvm	Bulk, kvm	Hotell, kvm	Industri/lager kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm	Förvärringsvärde t/k
INNERSTADEN												
1 Apotekaren 22 ¹⁾	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A–B, 13	1902/2002	0	27 547	0	0	821	0	1 055	29 423	0
2 Barnhusväderkvarnen 36 ¹⁾	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	0	13 889	1 270	0	1 518	163	8 544	25 384	402 000
3 Bocken 35 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakarg 22–24	1951	0	16 046	0	0	517	0	0	16 563	110 000
4 Bocken 39 ²⁾	Norrmalm	Lästmakarg 14, Kungsg 7–15	1931	1 182	16 906	2 272	0	1 587	0	0	21 947	622 600
5 Bocken 46 ¹⁾	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	3 146	0	0	0	0	0	3 146	74 000
6 Bocken 47 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakargatan 8	T 1929	0	361	665	0	0	0	0	1 026	31 600
7 Drabanten 3 ¹⁾	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	0	6 478	0	0	49	0	0	6 527	108 000
8 Duvan 6 ¹⁾	Norrmalm	Klara Södra Kyrkogata 1	1975	0	10 106	0	0	100	0	0	10 206	326 000
9 Fenix 1 ¹⁾	Norrmalm	Barnhusgatan 3	T 1929	0	3 385	48	0	238	0	0	3 671	82 000
10 Fiskaren Större 3 ¹⁾	Södermalm	Gätgatan 2	1930	1 375	235	987	0	0	0	0	2 597	42 000
11 Gefingen 13 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 149	T 1963	0	10 720	562	0	2 904	0	0	14 186	186 000
12 Gefingen 14 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 143–147	T 1953	0	10 789	0	0	473	365	0	11 627	125 000
13 Gefingen 15 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 159	T 1963	0	12 674	2 711	0	6 352	0	5 000	26 737	90 980
14 Gjutaren 27 ¹⁾	Vasastan	Rörstrandsgratan 6	1914	1 380	0	202	0	34	0	0	1 616	26 401
15 Glädjen 12 ¹⁾	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	T 1949	0	12 240	0	0	0	0	0	12 240	198 000
16 Glädjen 13 ³⁾	Stadshagen		T 0	0	0	0	0	0	0	0	0	57 000
17 Grönlandet Södra 13 ¹⁾	Norrmalm	Adolf Fredriks Kyrkogata 8	1932	0	8 193	0	0	0	0	0	8 193	221 000
18 Guldvisken 18 ¹⁾	Östermalm	Nybrogatan 57	1936	699	4 393	0	0	0	0	0	5 092	117 400
19 Harpan 51 ¹⁾	Östermalm	Gumshornsg 2, Linnég 69–71	1920	2 106	2 199	356	0	0	0	0	4 661	0
20 Hägern Mindre 7 ¹⁾	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	T 1971	0	8 477	1 675	0	928	2 167	0	13 247	324 000
21 Islandet 3 (50%) ¹⁾	Norrmalm	Holländargatan 11–13	T 1904	0	4 189	10	0	0	0	0	4 199	86 000
22 Klamparen 10 ²⁾	Kungsholmen	Fleminggatan 12	1986	0	22 381	0	0	149	0	0	22 530	363 000
23 Kolonnen 7 ¹⁾	Södermalm	Gätgatan 95, m fl	1965	1 082	2 161	116	0	67	0	700	4 126	65 200
24 Käkenhusen 38 ¹⁾	Östermalm	Brunnsgatan 3, Norrlandsgatan 31–33	1932	0	5 581	1 096	0	0	4	0	6 681	272 000
25 Ladugårdsgården 1:48 ¹⁾	Värtahamnen	Tullvaktsgatan 9	1930/49	0	37 765	0	0	0	0	1 570	39 335	539 698
26 Lammet 17 ¹⁾	Norrmalm	Bryggarg 4, G:a Brog 13A, Korgmakarg 4	T 1982	0	5 226	137	0	1 620	0	0	6 983	0
27 Läraren 13 ¹⁾	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	0	6 898	0	0	0	0	0	6 898	172 000
28 Läraren 5 ²⁾	Norrmalm	Torsgatan 2	1904/29	524	3 689	0	0	68	1	0	4 282	73 895
29 Mimer 5 ¹⁾	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	0	11 491	0	0	256	5	0	11 752	0
30 Murmästaren 7 ¹⁾	Kungsholmen	Kungsholmstorg 16	1898	0	2 519	502	0	67	0	0	3 088	60 200
31 Norrtälje 24 ¹⁾	Norrmalm	Engelbrektsgratan 5–7	1881	0	6 416	0	0	90	1	680	7 187	201 000
32 Orgelpipan 4 ¹⁾	Norrmalm	Klarabergsgatan 33–35	T 1957	0	3 103	1 768	0	676	0	1 311	6 858	166 000
33 Ormräsket 10 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	0	13 803	3 706	0	526	0	0	18 035	223 200
34 Oxen Mindre 33 ¹⁾	Norrmalm	Lunmakarg 18, Malmkillnadsgr 47 A, B	1979	2 823	9 337	0	0	154	3	1 053	13 370	227 000
35 Pan 1 ¹⁾	Gamla Stan	S Nygatan 40–42, L Nygatan 23	1929	102	2 326	721	0	0	0	0	3 149	49 507
36 Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	0	8 695	316	0	3 294	5	0	12 310	144 000
37 Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	0	19 968	3 977	0	1 016	4	3 800	28 765	344 000
38 Paradiset 29 (50%) ¹⁾	Stadshagen	Lindhagensg 120, Strandbergsg 45	1946	0	5 093	6 376	0	30	5 000	1 250	17 749	111 000
39 Pilen 27 ¹⁾	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	0	1 965	0	0	116	0	0	2 081	67 000
40 Pilen 31 ¹⁾	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	T 1988	0	5 148	1 134	2 577	60	0	760	9 679	307 000
41 Resedan 3 ¹⁾	Vasastan	Dalagatan 13	1929	1 007	2 473	0	0	0	0	0	3 480	64 000
42 Sparven 18 ¹⁾	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	0	1 936	1 642	5 097	0	0	0	8 675	274 000
43 Stralsund 1 (50%) ³⁾	Värtahamnen	Fjärde Bassängvägen 10		0	0	0	0	0	0	0	0	0
44 Trängskåren 7 ¹⁾	Marieberg	Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15	1963	0	49 563	1 927	0	4 888	49	20 000	76 427	795 000
45 Ynglingen 10 ¹⁾	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1929	2 399	7 102	1 308	0	236	0	0	11 045	253 000
SUMMA INNERSTADEN				14 679	406 612	35 483	7 674	28 834	7 766	45 723	546 771	8 001 681

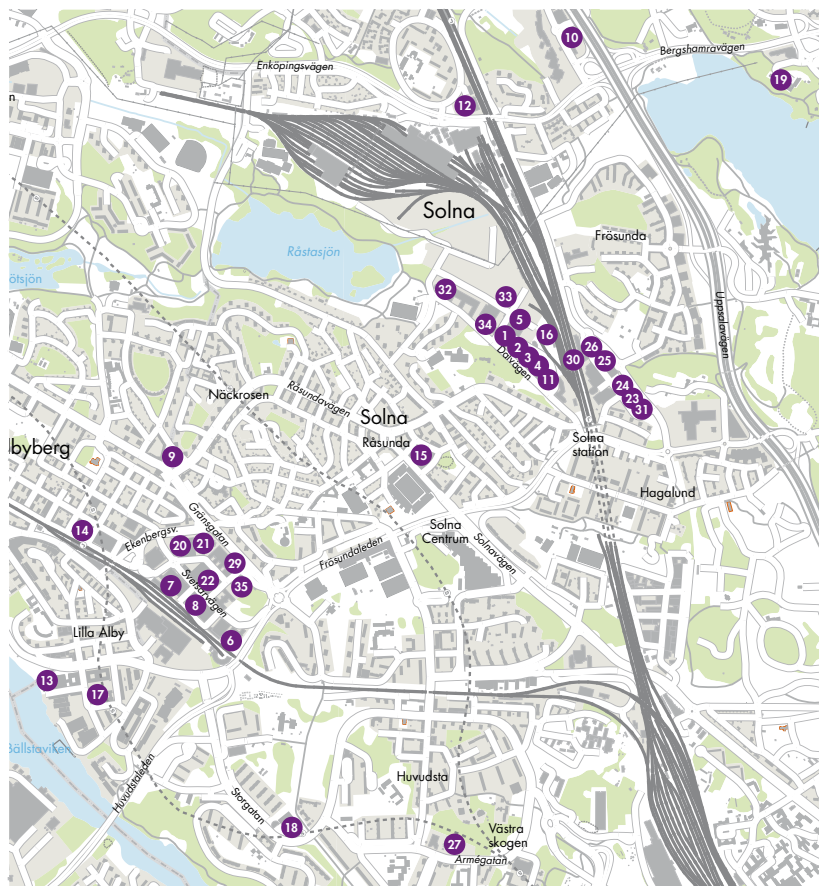
¹⁾ Förvaltningsfastighet – Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning

²⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

³⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

Solna och Hammarby sjöstad per 31 december 2009



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomtrikt/lärande Byggar										Taxeringsvärde Tkr
				Bostad, kvm	Kontor, kvm	Bulik, kvm	Hotell, kvm	Industi/lager kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm		
SOLNA													
1 Farao 14 ²⁾	Solna Station	Dalvägen 10, Pyramidvägen 9	1967	0	9 239	406	0	1 937	0	0	11 582	129 400	
2 Farao 15 ¹⁾	Solna Station	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	0	7 026	708	0	462	1 740	319	10 255	77 400	
3 Farao 16 ²⁾	Solna Station	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	0	3 123	1 409	0	1 369	877	0	6 778	49 600	
4 Farao 17 ²⁾	Solna Station	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	0	4 622	0	0	665	316	520	6 123	36 800	
5 Farao 20 ³⁾	Solna Station	Pyramidvägen 7	1964	0	6 052	0	0	1 892	0	0	7 944	0	
6 Fräsaren 10 ³⁾	Solna	Svetsarvägen 24	1964	0	10 348	0	0	0	9	0	10 357	61 400	
7 Fräsaren 11 ¹⁾	Solna	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	0	32 255	0	1 840	2 625	1 152	2 400	40 272	404 000	
8 Fräsaren 12 ¹⁾	Solna	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	0	19 404	10 109	0	173	60	0	29 746	394 946	
9 Hallen 6 ¹⁾	Solna	Råsundavägen 175	1992	0	0	0	4 600	0	0	0	4 600	39 600	
10 Järvakrogen 3 ³⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	2 328	
11 Kairo 1 ¹⁾	Solna Station	Pyramidvägen 2	1983	0	10 741	0	0	0	0	0	10 741	107 400	
12 Karlsro 1 ¹⁾	Järva	Karlsrogatan 2	1968	0	1 824	0	0	11 141	0	0	12 965	41 400	
13 Nöten 4 ¹⁾	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	0	38 899	670	0	7 319	259	11 736	58 883	406 000	
14 Orgeln 7 ¹⁾	Sundbyberg	Järnvägsgr 12–20, Lysgränd 1, Roseng2,4, Stureg 11–19	1966	0	23 154	3 694	0	166	74	0	27 088	280 000	
15 Planen 4 ¹⁾	Råsunda	Bollgatan 1–5, Solnavägen 102 A–C	1992	0	4 509	389	0	115	61	0	5 074	54 800	
16 Pyramiden 4 ²⁾	Solna Station	Pyramidvägen 20	1960	0	3 075	0	0	75	10	0	3 160	38 000	
17 Pärönet 8 ²⁾	Solna Strand	Solna strandväg 13–15, Torggatan	1976	0	19 700	0	0	915	0	0	20 615	180 000	
18 Rovän 1 ³⁾	Huvudsta	Storgatan 60–68	1972	626	2 115	6 153	8 176	0	11	0	17 081	159 000	
19 Skogskarlen 1 & 3 ¹⁾	Bergshamra	Björnstigen 81, Pipers väg 2	1929/1971	0	7 579	814	0	880	0	0	9 273	109 895	
20 Sliparen 1 ²⁾	Solna	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	0	4 586	0	0	0	0	0	4 586	17 151	
21 Sliparen 2 ¹⁾	Solna	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	0	18 704	0	0	464	783	0	19 951	201 800	
22 Smeden 1 ¹⁾	Solna	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	432	34 522	4 894	0	1 454	18	4 000	45 319	371 718	
23 Stigbygeln 2 ¹⁾	Solna Station	Gårdsvägen 6	1955	0	8 898	0	0	0	0	0	8 898	87 600	
24 Stigbygeln 3 ¹⁾	Solna Station	Gårdsvägen 8	1960	0	5 794	0	0	0	0	0	5 794	59 600	
25 Stigbygeln 5 ¹⁾	Solna Station	Gårdsvägen 10 A, B	1963	0	6 701	0	0	635	0	0	7 336	78 600	
26 Stigbygeln 6 ¹⁾	Solna Station	Gårdsvägen 12–18	2001	0	6 732	581	0	170	6	2 702	10 191	156 200	
27 Styckjunkaren 3 ¹⁾	Huvudsta	Armégatan 38	1974	0	12 548	304	0	1 222	0	0	14 074	132 200	
28 Styckjunkaren 4 ³⁾	Huvudsta		1974	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
29 Svetsaren 1 ¹⁾	Solna	Englundavägen 7–13	1964	0	31 386	329	0	2 372	0	0	34 087	327 000	
30 Tygeln 3 ³⁾	Solna Station	Gårdsvägen 13–21	2001	0	2 711	0	0	0	0	0	2 711	44 200	
31 Tömmen 2 ²⁾	Solna Station	Solna Station		0	0	0	0	0	0	2 100	2 100	0	
32 Uarda 1 ²⁾	Solna Station	Dalvägen 22A–C, 22–30	1987	0	19 935	980	0	5 963	0	0	26 878	180 000	
33 Uarda 2 ³⁾	Solna Station	Dalvägen 18, Magasinvägen 1	1978	0	0	0	0	5 586	0	0	5 586	21 000	
34 Uarda 4 ¹⁾	Solna Station	Dalvägen 14–16	1992	0	6 355	0	0	1 549	0	0	7 904	89 200	
35 Yrket 3 ¹⁾	Solna Station	Smidesvägen 2–8	1982	0	6 273	0	0	145	0	0	6 418	32 725	
SUMMA SOLNA				1 058	368 810	31 440	14 616	49 293	5 376	23 777	494 369	4 370 963	
HAMMARBY SJÖSTAD													
1 Fartygsstrafiken 2 ²⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Allé 91–95	1955	0	6 769	1 764	0	136	0	0	8 669	63 800	
2 Godsfinkan 1 ¹⁾	Hammarby- hamnen	Heliosvägen 1	T 1990	0	7 779	0	0	55	28	0	7 862	56 359	
3 Hammarby Gärd 7 ³⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kajv 2–8,12–18	1937	0	16 163	0	0	3 982	0	0	20 145	159 800	
4 Korphoppet 1 ²⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 41–43	1949	0	3 035	372	0	9 795	17	1 200	14 419	35 372	
5 Korphoppet 5 ³⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 37–39	T 1968	0	0	359	0	3 143	65	0	3 567	11 321	
6 Korphoppet 6 ²⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 33	T 1988	0	2 327	2 355	0	0	40	0	4 722	31 800	
7 Luma 1 ²⁾	Hammarby- hamnen	Ljusslingan 1–17, 2–36, Glödlampsgränd 1–6, Luma- parksv 2–18, 5–21, Kölnag 3	1930	691	23 741	2 314	0	7 706	0	0	34 452	193 586	
8 Påsen 10 ¹⁾	Hammarby- hamnen	Heliosg 11–13, Virkesv 9	1942	0	3 698	1 445	0	4 696	0	0	9 839	34 692	
9 Påsen 8 ¹⁾	Hammarby- hamnen	Virkesvägen 5	T 1974	0	0	0	0	3 105	0	0	3 105	13 096	
10 Trikäfabriken 12 ³⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	679	0	0	345	17	0	1 041	4 355	
11 Trikäfabriken 4 ¹⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 25	1991	0	5 402	0	0	4 535	0	0	9 937	67 400	
12 Trikäfabriken 8 ¹⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 29–31	1930	0	10 185	692	0	4 535	12	0	15 424	60 400	
13 Trikäfabriken 9 ¹⁾	Hammarby- hamnen	Hammarby Fabriksväg 19–21	1928	0	7 720	820	0	2 874	0	1 186	12 600	43 249	
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD				691	87 497	10 121	0	44 907	179	2 386	145 781	775 230	

¹⁾ Förvaltningsfastighet – Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning

²⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

³⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

Övrigt per 31 december 2009

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tamhätt/arende	Byggtår	Bostad, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Hotell, kvm	Industri/Lager, kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm	Skattvärde Tkr
ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM													
Berga 6:558 ³⁾	Åkersberga				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bordduken 7 ¹⁾	Brommaplan	Klädesvägen 12-14	T	1984	0	5 572	2 661	0	92	0	0	8 325	88 800
Brandsprutan 2 ¹⁾	Näsby Park	Nytorpsvägen 5-7		1988	0	9 977	256	0	37	0	3 000	13 270	0
Domnarvet 18 ¹⁾	Lunda	Fagerstagatan 11-13	T	1991	0	5 254	103	0	267	0	0	5 624	0
Domnarvet 36 ¹⁾	Lunda	Fagerstagatan 15	T	1991	0	3 790	0	0	0	0	0	3 790	17 695
Elementet 1 ¹⁾	Ulvunda	Ulvundavägen 106		1938	0	3 282	2 612	0	3 636	0	0	9 530	55 076
Ferdinand 9 ¹⁾	Bromsten	Bromstensvägen 168-172		1956	0	0	0	0	4 643	0	0	4 643	17 593
Folkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Sunnanbyplan 9 - 10	T	1970	8 858	454	0	0	0	0	0	9 312	28 320
Folkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Sunnanbyplan 3-25, 6-16	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000
Grammet 1 ¹⁾	Brommaplan	Tunnlandet 3, 11-13		1962	0	4 559	2 239	0	233	29	0	7 060	66 800
Hammarby Smedby 1:464 ³⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Handkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Sörbyplan 3-13, 4-32	T	1970	9 428	314	0	0	721	0	0	10 463	90 497
Hjulkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan 9-11	T	1970	5 215	361	0	0	242	0	0	5 818	19 158
Hjulkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan 8-10	T	1970	5 451	360	0	0	229	0	0	6 039	28 535
Hjulkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	1 333
Hyppinge 1 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	478
Induktorn 28 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 24	T	1942	0	2 773	1 118	0	1 497	0	0	5 388	17 698
Induktorn 33 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 16-18		1943	0	4 116	640	0	12 299	360	0	17 415	59 879
Jollen 4 ¹⁾	Näsby Park	Kuttervägen 1-3		1970	0	7 549	0	0	742	0	0	8 291	32 000
Kullinge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 9-11	T	1970	13 004	512	64	0	144	0	0	13 724	44 350
Linneduken 5 ¹⁾	Brommaplan	Brommaplan 403-405	T	1948	0	2 154	222	0	232	0	0	2 608	23 996
Masugnen 7 ²⁾	Bromma	Karlsbodavägen 18-20		1991	0	10 862	0	0	0	21	825	11 708	0
Märsta 15:5 ³⁾	Märsta				0	0	0	0	0	0	0	0	570
Racketen 11 ³⁾	Alvik	Gustavslundsvägen			0	0	0	0	0	0	0	0	7 984
Rinkeby 2:1 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rinkeby 2:13 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rinkeby 2:14 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risinge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 8-10	T	1970	13 440	252	163	0	83	0	0	13 938	82 741
Sjukhuset 9 ¹⁾ och 10 ³⁾	Danderyd	Mörbylund 3-5		1972	0	0	0	0	1 410	0	0	1 410	6 200
Skvaltkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan 9-11	T	1970	8 336	423	0	0	45	0	0	8 804	26 654
Skvaltkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan 8-10	T	1970	4 542	0	0	0	0	0	0	4 542	13 327
Skvaltkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	1 249
Tekniken 1 ³⁾	Sollentuna				0	0	0	0	0	0	0	0	6 600
Täby Näsbypark 73:5 ³⁾	Näsby Park				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ulvunda 1:1 ¹⁾	Bromma flygplats	Flygplansinfarten 27	A	2004	0	0	0	0	1 241	0	0	1 241	0
Vallentuna Rickeby 1:327 ³⁾	Vallentuna				0	0	0	0	0	0	0	0	349
Vallentuna Rickeby 1:477 ¹⁾	Vallentuna			2009	0	0	0	0	1 167	0	0	1 167	5 600
Vallentuna Rickeby 1:488 ³⁾	Vallentuna				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veddesta 2:68 ¹⁾	Veddesta	Fakturavägen 6		1990	0	998	0	0	1 779	0	0	2 777	14 889
Vättinge 1 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 8-10	T	1970	6 780	292	75	0	76	0	0	7 223	23 217
Vättinge 2 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 20-31	T	1970	5 250	108	0	0	0	0	0	5 358	14 996
Vättinge 3 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 9-11	T	1970	6 725	387	1 983	0	395	0	0	9 490	62 425
Vänadén 1 ¹⁾	Brommaplan	Tunnlandet 2	T	1987	0	0	299	0	0	0	0	299	6 084
Öninge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 3-31, 4-32	T	1970	0	0	0	0	0	0	0	0	674
SUMMA ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM					87 028	64 348	12 435	0	31 210	410	3 825	199 255	866 767

¹⁾ Förvaltningsfastighet - Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning

²⁾ Förädlingsfastighet - Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

³⁾ Mark & Projektfastighet - Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomthävt/arende	Byggtår	Bostad, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Hotell, kvm	Industri/Lager, kvm	Övrigt, kvm	Garageyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde Tkr
ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM													
Lillsätra 3 ¹⁾	Sätra	Storsätragränd 5	T	2008	0	0	0	0	8 519	0	0	8 519	26 100
Näsby 4:1472 ³⁾	Tyresö	Studiosvägen 1			0	0	0	0	0	0	0	0	124
Pelaren 1 ³⁾	Globen	Pastellvägen 2-6			0	0	0	0	0	0	0	0	4 208
Sicklaön 145:17 ¹⁾	Nacka	Garverigränd 7-13, Winborgs väg 26-30		1888	0	67	4 730	0	290	0	0	5 087	54 200
Sicklaön 145:19 ¹⁾	Nacka	Turbinv 1-11		1900	0	2 119	11 913	0	167	9	2 818	17 026	146 400
Sicklaön 145:2 ³⁾	Nacka	Turbinv 1			0	2 100	0	0	0	0	0	2 100	0
Sicklaön 392:1 ³⁾	Danvikstull	Kvarnholmsvägen 12		1986	0	0	0	0	0	0	0	0	4 252
Söderbymalm 3:405 ³⁾	Haninge	Nynäsvägen 65, Stores Gränd 20-22		1972	0	6 226	1 386	0	2 351	40	0	10 003	151 421
Söderbymalm 3:405 ³⁾	Haninge	Nynäsvägen 65, Stores Gränd 20-22		1972	0	6 226	1 386	0	2 351	40	0	10 003	151 421
SUMMA ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM					0	10 512	18 028	0	11 327	49	2 818	42 734	386 705
ÖVRIGT UTANFÖR STOCKHOLM													
Grimbergen ³⁾	Belgien	St Annastraat			0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA ÖVRIGT UTANFÖR STOCKHOLM					0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA ÖVRIGT TOTALT					103 456	937 779	107 507	22 290	165 569	13 780	78 529	1 428 910	14 401 346



Ansvarsfullt företagande

Fabege strävar efter att vara ett ansvarsfullt och miljömedvetet företag. Genom omfattande insatser bland annat för att minska energiförbrukningen vill bolaget arbeta för att minska sin miljöpåverkan. Fabege tar ansvar för medarbetare och strävar efter att vara lyhörda för deras behov. Bolaget har också valt att ta ett socialt ansvar genom att engagera sig i olika projekt för barn och ungdomar. På detta sätt vill Fabege tydliggöra sin profil som samhällsmedvetet bolag.



Några höjdpunkter ur Fabeges ansvarsår 2009

- Fabege minskade energianvändningen med 5 procent.
- Koldioxidutsläppen har minskat från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 5 000 ton 2009.
- Medarbetarundersökningen påvisar positivt arbetsklimat.
- Fabeges familjehus i Burundi öppnade dörrarna för sju föräldralösa och övergivna barn i september.



För att skapa en hållbar samhällsutveckling har ett antal lagar och regler instiftats som gäller för både individer och företag. Inom miljö och arbetsrätt finns omfattande lagstiftning och tydliga riktlinjer med myndigheter och etablerade organisationer som kontrollerar efterlevnad och driver utvecklingen framåt. Att ta ansvar inom miljö- och arbetsrättsliga frågor är idag en hygienfaktor.

Vår omvärld befinner sig dock ständigt i förändring och nya förväntningar uppstår. Från att företagen under 90-talet främst haft som målsättning att skapa aktieägarvärde, har kraven de senaste åren ökat på att även ta ett socialt ansvar. Normen har blivit FNs konventioner för mänskliga rättigheter, initiativ som Global Compact och liknande.

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av den totala energikonsumtionen och för stora koldioxidutsläpp. Därför är det av största vikt att alla fastighetsbolag tar sitt miljöansvar och målinriktat och strukturerat arbetar med energifrågor. Fabege har systematiskt arbetat med miljöfrågor sedan 2002 och bedriver idag ett målstyrt, systematiskt och förebyggande miljöarbete, i syfte att ständigt minska och förebygga negativ miljöpåverkan. Till stöd för detta arbete ligger Fabeges miljöpolicy.

Förutom de arbetsrättsliga lagar som gäller i Sverige, strävar Fabege dessutom efter att ta ansvar för sina medarbetares kompetensutveckling samt att erbjuda möjlighet till eget ansvar och påverkan.

Fabeges etiska riktlinjer ligger i linje med FNs uppförandekod Global Compact och dess principer. Riktlinjerna ska, tillsammans med övriga policydokument, ge Fabeges chefer och övriga medarbetare vägledning vid genomförandet av sin yrkesutövning.

Fabeges miljöansvar

Fabeges miljöarbete bedrivs på ett målstyrt, systematiskt och förebyggande sätt, för att ständigt minska och förebygga negativ miljöpåverkan. Detta innebär hantering av klimatpåverkande faktorer, inomhusmiljö, avfallshantering, val av byggmaterial med mera.

Miljöarbetet ska vara en naturlig och integrerad del i verksamheten enligt bolagets miljöpolicy. Fabeges miljöarbete är långsiktigt och väl integrerat i det dagliga arbetet inom såväl förvaltning, projektutveckling som fastighetsaffärer. Inom förvaltning bedrivs arbetet systematiskt med utgångspunkt i miljöledningssystemet ISO 14001 och rutiner, besiktningar

och kontroller samlas sedan flera år i en databas för egenkontroll. Även vid förvärv får en fastighets energiförbrukning och förbättringspotential allt större betydelse. I förvärvsprocessen analyseras fastigheternas energiförbrukning och miljörisker av Fabeges energi- respektive miljöspecialister för att bedöma deras värde.

Resultatet av Fabeges hållbarhetsarbete redovisas utifrån GRI, Global Reporting Initiatives, riktlinjer för hållbarhetsrapportering (G3). Rapportering enligt GRI kan göras på flera olika nivåer där C utgör lägsta nivå och A den högsta. Fabege har valt att redovisa utifrån nivå C.

Energi- och miljömål

Minskad energianvändning genom systematisk energieffektivisering är sedan några år tillbaka ett av Fabeges viktigaste miljömål. Sedan 2002 har energianvändningen minskat med cirka 5 procent per år. Framgången beror dels på intensivt arbete med driftoptimering, dels på investeringar i energieffektiv teknik. Fram till 2014 är målsättningen att minska energiförbrukningen med ytterligare 20 procent.

- Långsiktigt energioptimeringsmål på minst 20 procent till och med 31 december 2014 utifrån 2009 års nivå med bibehållet inomhusklimat.
- En dokumenterad energistrategi per fastighet ska tas fram för perioden 2010 till 2014.
- Minska Fabeges värmeanvändning från i genomsnitt 83 kwh/kvm (2009) till 70 kwh/kvm till 31 december 2014.
- All nybyggnation samt större ombyggnation av kontorsfastigheter sker enligt principerna för GreenBuilding.
- Fabege strävar efter att uppfylla kraven för en GreenBuilding-certifiering för hela företaget under 2010.

Miljöpolicy

Fabege ska skapa värde för företagets aktieägare och omsorg om miljön ska vara en naturlig och integrerad del av Fabeges arbete med förvaltning, projektutveckling och fastighetsaffärer. Fabege ska erbjuda tilltalande fastigheter som ger en låg belastning på miljön och god brukarkomfort.

För att uppnå detta ska Fabege:

- Säkerställa att användningen av energi, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt.
- Erbjuder möjlighet till källsortering och underlätta för en effektiv, miljöriktig avfallshantering.
- Sträva efter att minska den totala mängden avfall.
- Ställa tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster.
- Ersätta miljöfarliga kemikalier med mindre farliga där det är möjligt.
- Minska miljöbelastningen från transporter både vid tjänsteuppdrag och vid varuleveranser.
- Välja byggmetoder och byggmaterial med miljöhänsyn och i enlighet med Fabeges miljöprogram för ny- och ombyggnationer.
- Förebygga uppkomst och spridning av föroreningar.
- Öka miljökompetensen hos anställda genom utbildning och kommunicera miljöfrågorna internt såväl som externt.
- Regelbundet dokumentera, följa upp, utvärdera och förbättra miljöarbetet.
- Följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra krav som berör verksamheten.



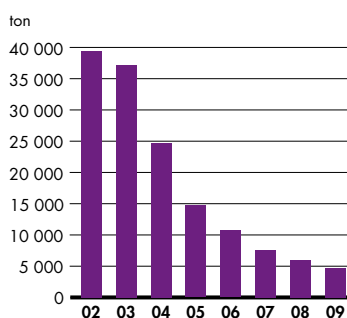
All nybyggnation sker med principerna för GreenBuilding som minimikrav.

Förbrukningsstatistik, totalt 2009

Vattenförbrukning, kbm	931 262
Energiförbrukning, MWh*	220 127
Varav	
Värme	115 972
Kyla	24 623
El	79 532
Förnyelsebar energi, MWh	200 203
CO ₂ -utsläpp, ton (värme, el, kyla)	39 447

* Siffror utgår ifrån identiskt bestånd 2009, 122 fastigheter, 1 395 035 kvm.

Koldioxidutsläpp



Koldioxidutsläppen har minskats drastiskt till följd av energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme, val av miljövarudeklarerad el samt ett förändrat fastighetsbestånd.

Energislag vid elproduktion

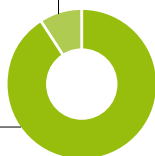
Vattenkraft 100%



Total andel förnyelsebar energi

Ej förnyelsebart 9%

Förnyelsebart 91%



MILJÖORGANISATION

Ansvar för Fabeges miljöpolicy ligger hos verkställande direktören och koncernledningen. Den operativa verksamheten stöds av motsvarande tre heltidsanställda inom områdena miljö och energi. Miljö- och energiavdelningen arbetar som en resurs- och kompetensstab till bolagets avdelningar för Förvaltning, Projekt, Affärsutveckling och Kommunikation. Avdelningen stöder arbetet i den befintliga verksamheten samt leder och deltar i utredningar som bidrar till företagets utveckling.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING OCH MILJÖCERTIFIERING

Att kunna erbjuda kunder bra lokaler ur ett miljö- och energiperspektiv ökar konkurrenskraften på en alltmer miljömedveten marknad. Därför bedriver Fabege flera utvecklingsprojekt som syftar till att bidra till hållbar stadsutveckling.

Kraven på energivänliga val från kunder och andra intressenter blir allt högre. Därför har Fabege som mål att hela företaget ska uppfylla kraven för en GreenBuilding-certifiering under 2010.

Fabege hade vid årsskiftet två GreenBuilding-certifierade fastigheter; Projektet Lindhagen i fastigheten Paradiset 29 på Kungsholmen och fastigheten Pärönet 8 i Solna. Under 2009 har Fabege även beslutat att ansluta sig till Klimatpakten, ett samarbete mellan Stockholm stad och näringslivet. Pakten är en plattform för samarbete kring klimatfrågor med syfte att minska växthusgasutsläppen. Ett liknande samarbete bedrivs även med Solna stad, Hållbart resande Solna.

POSITIVA RESULTAT AV MILJÖARBETET

Genom de senaste årens arbete med systematisk energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme samt konvertering från egna kylmaskiner till fjärrkyla med bättre miljöprestanda, övergång till miljövarudeklarerad el och förändrat fastighetsbestånd har utvecklingen inom Fabege varit mycket positiv och koldioxidutsläppen har minskat från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 5 000 ton 2009.

Under 2009 fortsätter Fabege att minska sin energianvändning med ytterligare 5 procent från en redan låg nivå. Fabege

har också minskat sin värmeanvändning med mer än 30 procent sedan 2002 (cirka 5 procent per år). Detta har främst skett genom energioptimeringar men också till viss del genom investeringar i energieffektiv teknik.

Fabege har även arbetat med sin tjänstebilspark. Under senaste året har koldioxidutsläppen minskat med 6 procent per km, från 12 557 gr/km till 11 814 gr/km.

GRÖN EL

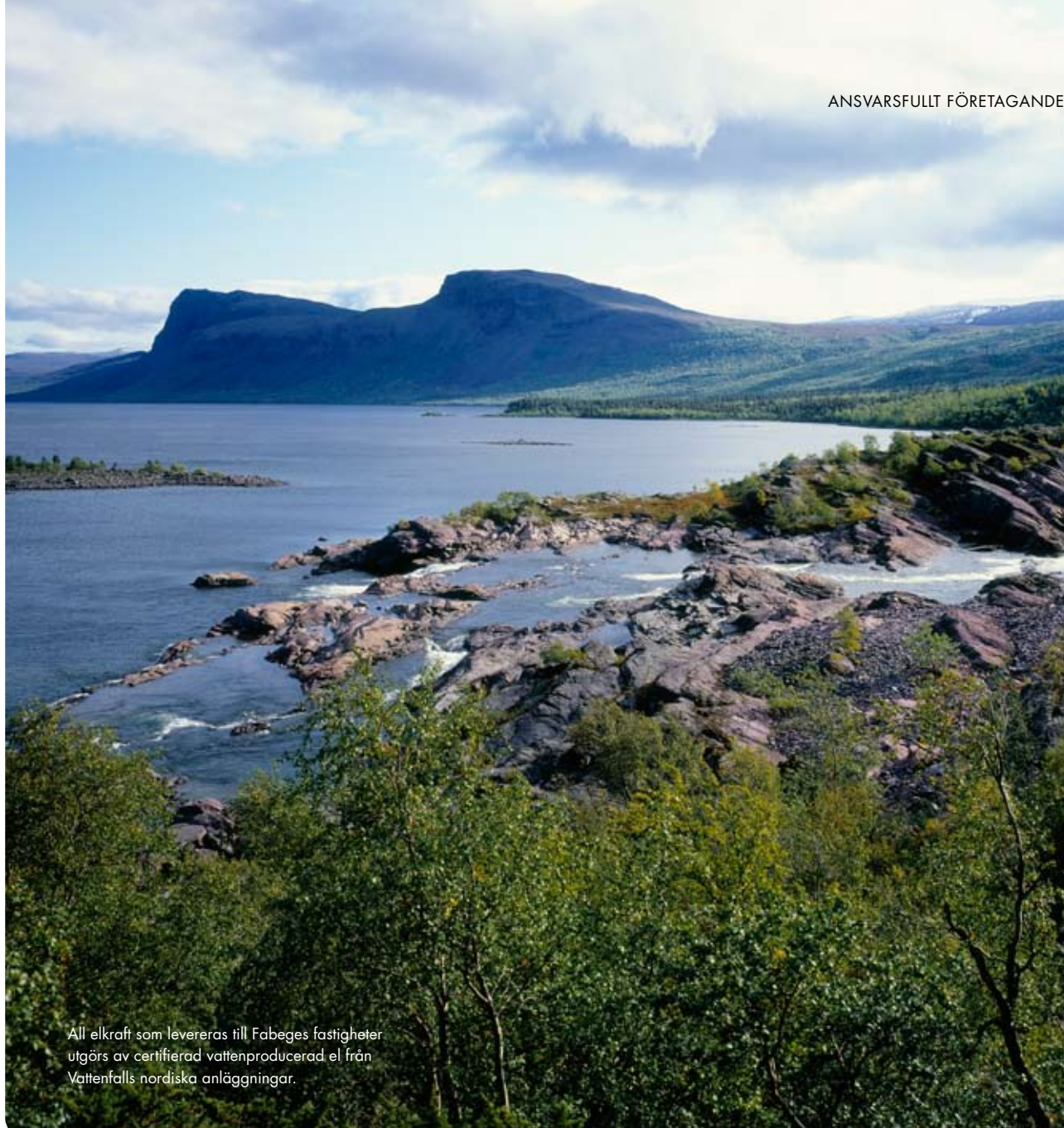
En del av miljöansvaret rör också miljövänligt producerad el. All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter utgörs av certifierad vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme märkt "Bra Miljöval". Fabege har sedan tidigare även konverterat de sista oljepannorna till fjärrvärme.

ENERGIDEKLARATIONER

Under 2007 införde Boverket ett krav på att fastighetsägare ska genomföra energideklarationer för sina fastigheter. I praktiska termer innebär detta att analysera varje fastighets energiförbrukning och utfärda certifikat som visar hur mycket energi fastigheten använder. Detta myndighetskrav är idag en del av Fabeges energioptimeringsarbete. Fabege har ställt höga krav på de externa experter som anlitas. Uppgiften har varit att ifrågasätta energianvändningen och att utifrån detta skapa omfattande underlag för optimeringsinsatser och investeringar i energieffektivisering. Detta var bland annat en av de bakomliggande framgångsfaktorerna då Fabege år 2008 sänkte sin energiförbrukning med hela 8 procent (värme, kyla och el) och under 2009 med ytterligare 5 procent.

KONTINUERLIG FÖRBÄTTRING AV AVFALLSHANTERING

Vid förvärv och hyresgäst Anpassningar studerar Fabege möjliga ytor för källsortering dels centralt, dels hos varje hyresgäst samt ytornas placering i fastigheten i förhållande till materialflöden, transporter, ytindelningar med mera. Fabeges fastighetsbestånd har källsortering för i genomsnitt nio avfallstyper.



All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter utgörs av certifierad vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar.

MILJÖSTYRNING AV BYGGPROCESSEN

Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram integrerat i Fabeges ramprogram rörandes bland annat val av material, avfallshantering och byggmetod. Målet är att konkret omsätta Fabeges miljöpolicy i en miljöstyrning av byggprocessen. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. En restprodukthantering utformas för alla projekt i samverkan med byggentreprenör och avfallsentreprenör. Vid ny- och ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan.

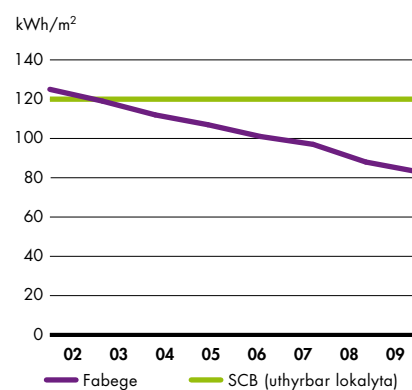
KRAV PÅ LEVERANTÖRER

Inköpsarbetet och leverantörernas miljöprestanda är en viktig hörnsten i Fabeges

miljöarbete. Inköps- och leverantörsavtal ska säkra starka kommersiella villkor och priser, god kvalitet och hög leveranssäkerhet samt präglas av omtanke om människor och miljö. Den allmänna principen är att leverantören ska följa landets gällande arbetslagar samt andra tillämpliga lagar, regler och föreskrifter. Leverantörer ska även tillåta Fabege att kontrollera att så sker. Fabege står bakom FNs konvention om barnens rättigheter, artikel 32:1.

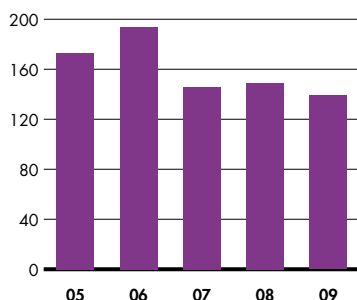
För att klargöra bolagets ståndpunkt för leverantörer, egen personal och andra intressenter, har Fabege upprättat en upphandlingspolicy som finns tillgänglig på bolagets hemsida www.fabeg.se under Om Fabege/Upphandling.

Värmeanvändning i lokaler

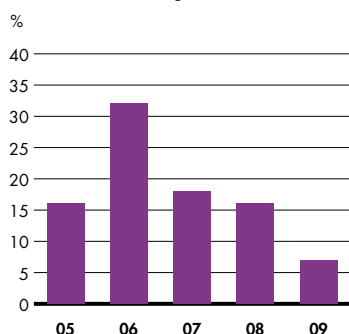


Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen med mer än 30 procent.

Antal anställda, genomsnitt



Personalomsättning

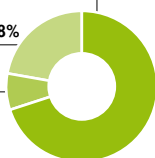


Andel anställda inom respektive område

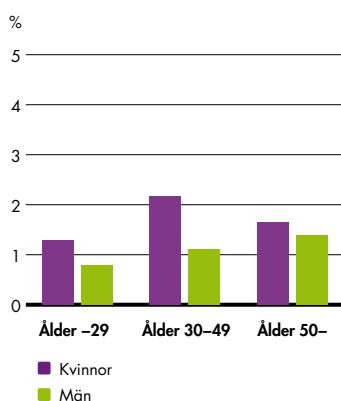
Förvaltning 70%

Projekt/Affärsutveckling 8%

Ledning /
Administration 22%



Sjukfrånvaro 2009



Åldersfördelning Fabegekoncernen 2009

%	Totalt	Ålder	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Kvinnor	37,8		11,8	37,3	29,4	11,8	9,8
Män	62,2		4,8	35,7	36,9	11,9	10,7
Totalt	100,0		7	36	35	12	10



Att vara en attraktiv arbetsgivare

Att vara en attraktiv arbetsgivare innebär att ta ansvar för medarbetare och vara lyhörda för deras behov. Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för företagets framtida utveckling och Fabege vill genom att erbjuda goda utvecklingsmöjligheter skapa nöjda medarbetare. Engagerade och nöjda medarbetare är en förutsättning för nöjda kunder, vilket i sin tur har en direkt påverkan på affärsmålen.

Fabège hade 135 anställda vid utgången av 2009. Ledarskapsutveckling, förbättrad miljö för medarbetare samt intern förankring av Fabeges värderingar har varit i fokus för Fabeges personalarbete under 2009.

Genom en platt organisation och korta beslutsvägar har Fabège skapat möjligheter till snabbt och självständigt agerande för de anställda. Bolaget präglas av en entreprenöriell anda där egna initiativ belönas. Medarbetarna ges därför stor frihet och uppmuntras till nytänkande. Fabège och dess medarbetare ska erbjuda det stora företags resurser men samtidigt ha det lilla företags närhet och personliga relation till kunderna.

FABEGES VÄRDEGRUND – SPEAK

Fabeges företagskultur och relationer ska präglas av öppenhet, sanningsenlighet, hederlighet och ansvarsfullt agerande. Därigenom byggs förtroende och tillit. Bolagets värdeord ligger till grund för vår företagskultur, vilken stimulerar och uppmuntrar till egna initiativ och kreativa lösningar. Det finns en stark övertygelse att en positiv och uppskattande affärskultur främjar utvecklingen av företaget och visar vägen mot affärsmässig framgång.

I linje med ambitionen att vara en attraktiv arbetsgivare har Fabège sedan 2008



Personalstrategi

- Vår värdegrund SPEAK ska prägla vårt förhållningssätt såväl internt inom organisationen som externt mot kunder och andra intressenter.
- Vi ska ha ett starkt fokus på personalvård, trivsel och säker arbetsmiljö.
- Våra medarbetare ska ges möjlighet att verka i en öppen miljö som uppmuntrar till engagemang och egna initiativ genom tydliga mål, delegerat ansvar och belöning.
- Vi ska verka för att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.



haft som mål att implementera företagets värdegrund i hela företaget i syfte att förstärka samhörigheten kring värdegrunden SPEAK (Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet). Under 2009 har Fabege aktivt arbetat vidare med SPEAK.

KARRIÄR INOM FABEGE

Fabeges ambition är att utveckla och behålla medarbetare. Våra medarbetare ska kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade arbetsuppgifter och ansvarsområden.

Internrekrytering är en naturlig del av Fabeges företagskultur. Det är vanligt att medarbetare under sin karriär har ett flertal arbetsuppgifter och tjänstgör på ett antal olika platser inom organisationen. Det är inte ovanligt att en del av de vakanser som uppkommer inom högre befattningar tillsätts genom internrekrytering. Det är det egna arbetsresultatet och intresset som avgör hur medarbetaren utvecklas och vill gå vidare i sin karriär. Fabege strävar efter att skapa ett arbetsklimat som stimulerar kompetensutveckling och utbyte av information genom hela organisationen.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Utifrån verksamhetsmålen fastställer chef och medarbetare gemensamt personliga mål för medarbetarens utveckling vid regelbundna utvecklingssamtal. Fabeges medarbetare förväntas visa vilja och initiativförmåga och själva ta tillvara på möjligheterna att vidareutvecklas för att på bästa sätt bidra till Fabeges verksamhet.

TRYGG ARBETSMILJÖ

Fabege erbjuder en säker och hälsosam arbetsmiljö. Arbetsmiljökommittén har fortsatt sitt framgångsrika arbete med att säkerställa ett kontinuerligt utvecklingsarbete inom arbetsmiljö. Därmed främjas intresset för frågor som berör fysisk och psykiskt trygghet på jobbet. Rutinerna för brandskydd och säkerhetsfrågor har förbättrats, och alla åtgärder blir dokumenterade i ett stödsystem, Nyckelknippan, som är tillgängligt för samtliga medarbetare. En skräddarsydd utbildning inom arbetsmiljöområdet kommer under 2010 att erbjudas intresserade medarbetare. I kommittén ingår både chefer och

SPEAK Vår värdegrund

Snabbhet

- Vi är effektiva, prioriterar snabba beslut, ger snabb återkoppling och erbjuder enkla lösningar.
- Vi agerar med tydlighet, är handlingskraftiga och är noga med att hålla angivna tidsramar.

Prestigelöshet

- Vi visar respekt genom att vara öppna och lyhörda mot våra arbetskamrater, kunder och leverantörer.
- Vi är viktigare än jag. Vi är lagspelare och strävar efter samarbete och sammanhållning i laget.
- Vi är ödmjuka och visar mod genom att våga be om hjälp och dela med oss av våra kunskaper.

Entreprenörskap

- Vi ser möjligheter och fastnar inte i problemen.
- Vi är kreativa, inspirerar till nya idéer och vågar pröva okonventionella lösningar.
- Vi visar engagemang genom att beslut blir genomförda.

Affärsmässighet

- Vi sätter och förankrar tydliga mål och följer aktivt upp dessa.
- Vi agerar kompetent och söker win-win-lösningar.
- Vi ser till att använda de resurser som finns i form av kunskap, kompetens och verktyg.

Kundnähet

- Vi skapar förtroende och långsiktiga kundrelationer genom att komma i tid, vara pålästa och ge bästa möjliga service utifrån kundens behov.
- Vi lär känna kunder, medarbetare och leverantörer genom ett öppet, lyhört och personligt bemötande.

medarbetare ifrån olika arbetsområden, och alla möten protokollförs.

HÄLSA, FRISKVÅRD OCH BALANS I LIVET

Fabege arbetar målinriktat med friskvård och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion. Därför erbjuds möjlighet till medlemskap hos en kedja med träningsanläggningar. Som alternativ finns friskvårdscheckar som kan användas vid ett flertal olika motionsanläggningar. Fabege har också en gruppsjukvårdsförsäkring som säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom.

Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Fabeges strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege uppmuntrar både kvinnor och män att vara föräldralediga.

DIALOG OCH TRIVSEL

Fabege strävar efter att alla medarbetare ska känna delaktighet i företagets utveckling, och för att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar Fabege de anställda att ha en aktiv och öppen dialog med sina chefer. Fabege genomför regelbundet en omfattande medarbetarundersökning för att mäta hur företaget uppfattas som arbetsgivare. Svarsfrekvensen 2009 var 93 procent (88), vilket får

betraktas som ett högt värde. För andra året i rad användes en undersökningsmetod vars resultat påvisar hur rådande arbetsförutsättningar påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv, ett så kallat prestationsindex. Jämfört med referensdatabasens branschindelning för fastighetsverksamhet ligger Fabege en god bit över snittvärdet för branschen i övrigt. Fabeges värde på prestationsindex blev 3,9, att jämföra med branschens 3,3.

Fabege har under året initierat flera projekt i syfte att skapa vi-känsla bland medarbetarna, till exempel en familjedag med sporttema, personalkonferens med teambuilding-aktiviteter med SPEAK-andan som grund.

JÄMSTÄLLDHET

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara en mansdominerad bransch, men sedan några år tillbaka söker sig allt fler kvinnor till branschen. Fabege vill främja en jämnare könsfördelning och att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar för olika tjänster inom företaget. Vid årets slut hade Fabege två kvinnor i koncernledningen av totalt sju, vilket motsvarar cirka 28 procent (12,5).

RELATIONEN MED

SKOLOR OCH UNIVERSITET

Fabege har under året deltagit i arbetsmarknadsdagar samt arbetat med att stärka bolagets image som attraktiv arbetsgivare. Fabege erbjuder kontinuerligt praktikplatser och examensjobb, för att ge ungdomar en inblick i arbetslivet. En annan aktivitet där Fabege deltagit är Framtidståget där elever i årskurs 9 informeras om sambandet mellan gymnasie-/vidareutbildningar och arbetsmarknaden. Där berättar inspiratörer från olika branscher och företag om sitt arbete och vad de tror om framtiden för respektive yrkeskategori.

ÖKAD DELAKTIGHET

GENOM VINSTANDELSSTIFTELSE

För att öka samtliga medarbetares delaktighet i Fabeges verksamhet finns sedan år 2000 en vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen.

Arbetsmiljöpolicy

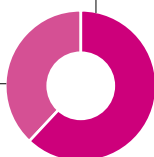
Fabege arbetar för en säker arbetsmiljö för att

- befrämja medarbetarnas engagemang och samverkan
- befrämja personlig och yrkesmässig utveckling
- förebygga och undanröja risker för skada och ohälsa
- befrämja att resor i tjänsten med företagets bilar kan ske på ett säkert sätt.

Könsfördelning chefsbefattningar

Män 62%

Kvinnor 38%



Vårt sociala ansvar

Samhällsengagemang är en naturlig del av Fabeges sociala ansvar och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. På olika sätt engagerar sig Fabege i lokalsamhället, men också i projekt som förändrar och påverkar omvärlden i ett större perspektiv. Här är ett axplock av det sociala ansvar vi på Fabege valt att ta.

Fabeges etiska riktlinjer ligger i linje med FNs uppförandekod Global Compact och dess principer. Riktlinjerna ska, tillsammans med övriga policydokument, ge Fabeges chefer och övriga medarbetare vägledning i sin yrkesutövning.

Fabege är sedan 2008 medlem i CSR Sweden, ett företagsnätverk som genom dialog vill inspirera företag till aktiviteter inom socialt företagsansvar, CSR, och strävar efter att utveckla de mjuka riktlinjer som reglerar företagets sociala ansvar. Fabege deltar i seminarier och hearings med andra bolag i syfte att dela med sig och få nya erfarenheter av hur andra bolag aktivt arbetar med ansvarsfrågor.

ANSVAR FÖR SJU BARN I BURUNDI

Man kan bry sig om sin omvärld på många olika sätt. På Fabege har vi valt att bry oss lite extra om föräldralösa och övergivna barn i Burundi. Sedan 2008 är Fabege partner till SOS-Barnbyar och finansierar därmed byggnationen av ett familjehus i Cibitoke i Burundi, Afrika. Burundi är ett av världens fattigaste länder. Fram till 2004 genomled landet ett elvaårigt inbördeskrig med ödesdigra konsekvenser. Nu har en bräcklig fred uppnåtts men många barn har mist sina föräldrar i kriget, i svält och i aids.

Totalt kommer SOS-Barnby i Cibitoke att ge cirka 150 barn ett hem, en ny familj, utbildning och en chans till ett värdigt liv. Här byggs skolor och en medicinklinik som både barnen i barnbyn och i närområdet får tillgång till. Vi har finansierat byggnationen av ett familjehus som rymmer en familj bestående av en SOS-mamma och hennes sju barn. På så sätt hoppas vi att vi kan bidra till att skapa en bättre värld.



Fabege har bland annat valt att hjälpa föräldralösa och övergivna barn i Burundi, Afrika. Genom vårt samarbete med SOS-Barnbyar finansierar vi ett eget familjehus som rymmer en familj med sju barn.

ANSVAR FÖR BARN OCH UNGDOMAR I VÅRT NÄROMRÅDE

Solna Vikings – Tjejkraft

Fabege är sedan 2008 huvudsponsor till Solna Vikings herr- och dambasketlag. Solna Vikings damlag representerar framgång, en sund livsstil och stolthet och Fabege stödjer deras satsning på projektet Tjejkraft. Detta framgångsrika projekt är nu inne på sin femte säsong och är ett förebyggande arbete med unga flickor där Solna Vikings damlagsspelare jobbar som mentorer och förebilder i tre skolor i Solna. Genom individstärkande övningar, mentorskap, fysisk aktivitet och gruppdynamik hjälper projektet tjejer att stärka sin självkänsla och självtillit. Projekt Tjejkraft har starkt bidragit till att stärka dessa unga flickor, och därmed förbättra klimatet i klassrummen.

Stockholms Ishockeyförbund – Fair play och Respekt

Fabege är huvudsponsor till Stockholms Ishockeyförbund och deras satsning "Fair Play och Respekt" under perioden 2009–2011. Satsningen riktar sig till hockeyungdomar i åldrarna 8–15 år och handlar om att uppträda sportsligt, sköta sig på läktaren och att visa respekt för domare och andra spelare.

Dessutom arbetar man aktivt med att ta ställning för rent spel, mot fusk,

våld, mobbning, rasism, grovt språkbruk, dopning, alkohol och droger. På så sätt utvecklas hockeyungdomarna på och utanför rinken.

Stockholms Fotbollsförbund – Nolltolerans

Inom Stockholms Fotbollsförbunds projekt Nolltolerans är Fabege med som sponsor sedan 2009. Projektet syftar till att förebygga våld och oacceptabelt språkbruk mellan domare, spelare, ledare och föräldrar. Projektet innebär att 4 000 spelare i åldrarna 8–19 år genomgår utbildningen inom Nolltoleransprojektet med stöd av utbildningslitteraturen "Sila Snacket". Lagledare och föräldragrupper genomgår samma utbildning.

Ett Narkotikafritt Sverige 2000

Fabege har valt att stödja Kampanjen Ett Narkotikafritt Sverige (ENS) 2000 sedan 2009. Kampanjen sjösattes redan 1989 med målsättning att varje skola ska ha tillgång till professionell och aktuell information om droger/missbruk och åtgärdsprogram. Stödet som kampanjen får har resulterat i att ENS 2000 kontinuerligt distribuerar informationsmaterial mot droger och missbruksfrågor helt kostnadsfritt till landets samtliga mellanstadie-, högstadie- och gymnasieskolor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2009.

VERKSAMHETEN

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Koncentrationen till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad har fortsatt genom de affärer och investeringar som genomförts under 2009. Den 31 december 2009 ägde Fabege 148 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,4 miljoner kvm och ett bokfört värde om 29,2 Mdkr varav projektfastigheter 6,2 Mdkr.

Av hyresvärdet avsåg 96 procent kommersiella lokaler, främst kontor, och 4 procent bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 90 procent (93). Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 8 procent (5). Nyuthyrningen under året uppgick till 299 Mkr (193) medan nettouthyrningen var 112 Mkr (–6). Uthyrningen av 43 000 kvm i Arenastaden, Solna till Vattenfall påverkade väsentligt nettouthyrningen. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 4 procent.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat förbättrades med 936 Mkr från –511 Mkr till 425 Mkr. Lägre räntenetto bidrog med +244 Mkr och lägre negativa värdejusteringar med +1 753 Mkr medan skattebelastningen ökade med –1 084 Mkr. Före skatt visade Förvalt-

ningen ett resultat om 561 Mkr (–1 285) och Förädlingen 119 Mkr (–55), sammanlagt 680 Mkr (–1 340). Resultat per aktie blev efter skatt 2:59 kr (–3:07).

Hyresintäkterna var 2 194 Mkr (2 214) och driftsöverskottet 1 465 Mkr (1 438). Minskningen av hyresintäkter beror på nettoförsäljning av fastigheter. Färdigställda projekt bidrog till ökade hyresintäkterna under andra halvåret. Genom effektiviseringar inom förvaltningen minskades driftskostnaderna och ökades överskottsgraden till 67 procent (65). I jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 3 procent och driftsöverskottet med drygt 6 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 57 Mkr (143) och orealiserade till –310 Mkr (–1 545). De negativa värdeförändringarna var följden av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka. Positiva värdeförändringar hänförliga till projektportföljen motverkade detta. Avkastningskraven har nu stabiliserats på Fabeges delmarknader. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 95 Mkr (–506) och räntenettot minskade till –560 Mkr (–804) till följd av lägre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering nedan).

SKATT

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till –255 Mkr (829). I beloppet ingår 98 Mkr betald skatt till följd av Regeringsrättens beslut att inte lämna prövningstillstånd i ett skatteärende, vilket belastade resultatet under första kvartalet. Skatt på negativa justerade anskaffningsutgifter på vissa handelsbolagsandelar som ska återföras till beskattning har beaktats. Denna regelverksförändring medförde inte någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella ställning.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 789 Mkr (640). Efter ökning av rörelsekapitalet med 288 Mkr (1 104), som

främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsökning om 501 Mkr (–464). Förvärv och investeringar översteg försäljningar med 259 Mkr (217). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 242 Mkr (–681). Kassaflödet belastades med en utbetald utdelning om 329 Mkr (670). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (361). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 173 Mkr (54).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,6 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 109 Mkr (18 902) med en genomsnittlig ränta om 2,48 procent exklusive och 2,57 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. För 41 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 24 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 45 dagar.

Fabege innehar stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 3,33 och 3,98 procent. Utöver dessa har bolaget performanceswapar om 300 Mkr med löptid till maj 2011. Derivatens tecknades sommaren 2008 för att förbättra kassaflödet i ett läge då marknaden förutspådde stigande räntenivåer. Syftet var att uppnå en ränterabatt alternativt en räntebindning på en långsiktigt attraktiv nivå.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2009 till 373 Mkr (471). Derivatportföljen har värderats till nuvär-

det av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Outnyttjade länelöften uppgick per den 31 december 2009 till 3 939 Mkr.

Under fjärde kvartalet erhöll Fabege en ny låneram om 1 Mdkr. Under första kvartalet 2010 kommer låneramarna minskas med 450 Mkr, utöver neddragning om cirka 300 Mkr i samband med försäljning av bostadsbeståndet.

Efterfrågan på Fabeges certifikat fortsatte öka under det fjärde kvartalet i takt med de finansiella marknadernas återhämtning. Mängden utestående certifikat uppgick till 2 855 Mkr, att jämföras med 727 Mkr vid föregående årsskifte. I slutet av januari 2010 översteg utnyttjandet 3,5 Mdkr. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 791 Mkr, vars räntor om 20 Mkr har aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 969 Mkr (9 873) och soliditeten till 32 procent (32).

Eget kapital per aktie uppgick till 61:00 kr (60:00). Exklusive uppskjuten skatt på övertärdet av fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 67:00 kr (67:00).

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringarna under 2009 uppgick till 1 138 Mkr (2 164), varav förvärv av fastigheter 56 Mkr (201) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 082 Mkr (1 963). En fastighet förvärvades för 56 Mkr och fjorton fastigheter avyttrades för 1 234 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 57 Mkr och efter skatt om 91 Mkr.

Större avyttringar avsåg en fastighet i Gamla Stan (360 Mkr) samt två färdigförädlade fastigheter i innerstaden (299 respektive 150 Mkr). Fastighetsaffärerna under året medförde ytterligare koncen-

tration av koncernens fastighetsbestånd till de prioriterade delmarknaderna som därmed svarade för 92 procent av det totala fastighetsvärdet.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2009 minskades förädlingsstakten. Beslut fattades om större projektinvesteringar för 1 230 Mkr, varav Vattenfalls nya kontor i Uarda 2, Solna utgjorde 1 050 Mkr. Investeringar om 1 082 Mkr (1 963) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. Större investeringar under året avsåg bland annat Bocken 35 och 46 (Norrmalm), Paradiset 29 (Stadshagen) samt Pärnet 8 (Solna strand). Projektet i Uarda 2, Solna startas under första kvartalet 2010.

MODERBOLAGET

Omsättningen under året uppgick till 89 Mkr (108) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -437 Mkr (-25). Nettoinvesteringar i inventarier och andelar uppgick till -1 659 Mkr (-140). Bolagets likvida medel ökade till 161 Mkr (43).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 096 Mkr (5 096) fördelat på 169 320 972 aktier (169 311 554). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Den 1 oktober 2009 förföll och återbetalades resterande del av konvertibelt förlagslån om nominellt 45 Mkr.

Följande indirekta eller direkta aktieinnehav i bolaget per den 31 januari 2009 representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet %
Brinova	14,2

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 445 322 aktier motsvarande 0,3 procent i bolaget.

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2009 beslutade att ge styrelsen bemyndigande 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 antal utestående aktier. Under året har inga aktier återköpts (6 444 451). Bolagets innehav av egna aktier var oförändrat 4 929 400 aktier (4 929 400). Innehavet motsvarar 2,9 procent av antalet registrerade aktier. Kvotvärdet uppgår till 30:10 kr per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En annan slags osäkerhetsfaktor utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Förändringarnas effekt på koncernens kassaflöde, resultat och nyckeltal redovisas mer utförligt i känslighetsanalyserna.

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i not 3.

Känslighetsanalysen avser Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 31 december 2009. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

Mkr	Förändring	Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	1%	20,8
Hyresnivå, bostäder	1%	0,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	1%-enhet	24,2
Fastighetskostnader	1%	7,3
Räntekostnader 2010 ¹⁾	1%-enhet	109,0
Räntekostnader, längre perspektiv ²⁾	1%-enhet	191,0

¹⁾ Effekten av förändringen på 2010 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procent, oförändrad lånevolym och räntebindning, med genomslag från och med 2010-01-01.

²⁾ Förändring om 1 procent på total utestående lånevolym.

Hyresintäkter

Fabeges verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt koncentrerad till delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i och kring Stockholm. Efter avyttring av huvuddelen av bostadsbeståndet i februari 2010 uppgår andelen kommersiella hyresintäkter i Fabeges bestånd till 99 procent. Eftersom de kommersiella hyreskontrakten löper över ett visst antal år får förändring i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Genomsnittlig kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,6 år. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktssstocken varje år. Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen och stabila kunder. De värdemässigt största hyresgästerna utgör en liten andel av totala antalet. Hyresförlusterna är ringa.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgälder och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege genomför avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 24 månader. Fabege använder finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Värdeför-

ändringar i derivaten redovisas löpande i resultaträkningen. En utförligare beskrivning av finansiella risker framgår av not 3.

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. Fabeges fastigheter är koncentrerade till centrala Stockholm och närområden. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda möjligheter att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projektfastigheterna skapar värdetillväxt. I tabellen nedan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	215	33,0	64,8
0	–	32,5	65,5
–1	–215	32,0	66,1

KAPITALFÖRVALTNING

Kapitalstruktur

Fabege förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna, som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0 (inklusive realiserade värdeförändringar). Aktuella nyckeltal framgår av femårsöversikten på sid 80.

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bankmarknaden och på kapitalmarknaden vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, väl avvägd

och kostnadseffektiv finansiering. Bolagets finanspolicy anger hur de finansiella riskerna ska hanteras, vilket beskrivs mer utförligt i not 3.

Utdelning

Bolaget ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster 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.

SKATTESITUATION

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,3 Mdkr (4,7).

Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Till följd av Regeringsrättens beslut att inte lämna prövningstillstånd i ett skatteärende, belastades resultatet med en skattekostnad på 98 Mkr avseende betald skatt.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2009 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 8,7 Mdkr (8,8). IFRS regler angående uppskjuten skatt innebär i korthet att skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden ska värderas till nominell skattesats (26,3 procent) utan diskontering. Undan-

tag finns dock för bolagsförvärv som kan klassificeras som tillgångsförvärv. Se även redovisningsprinciper på sidan 54 samt not 29 på sidan 63 avseende uppskjuten skatt.

Per 31 december 2009 uppgick netto uppskjutna skattefordringar till 99 Mkr (244) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	1 131
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	–1 126
– undervärde derivat	98
– övrigt	–4
Nettofordran uppskjuten skatt	99

Pågående skatteärenden

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabegekoncernen upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2009 till 4 854 Mkr (4 045). Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 359 Mkr (1 132) plus skattetillegg om 182 Mkr (170), dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillegg om 1 541 Mkr (1 302) exklusive ränta.

Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten har överklagats till Länsrätten. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning. Beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventalförpliktelse.

Respektive delägare till kommanditbolagen har redovisat och deklarerat sin andel av köpeskillingen helt i enlighet med gällande skatteregler. Försäljningarna medförde en mycket låg inkomstbeskattning men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet

och accepterat att sälja kommersiella fastigheter skattefritt i paketerad form, dvs den låga skattebelastningen vid försäljningarna är inte oväntad eller kontroversiell. Sättet på vilket fastigheterna avyttrades valdes på strikt affärsmässiga grunder, inte för att betala lägre skatt. Det alternativ som låg närmast till hands, försäljning av fastigheterna via aktiebolag, hade inte inneburit högre beskattning för något bolag inom koncernen. Den typ av fastighetsförsäljningar via handels-/kommanditbolag som Skatteverket fattat taxeringsbeslut om, har varit vanligt förekommande i branschen.

Regeringsrätten meddelade i maj 2009 beslut i tre ärenden som avser andra bolag än Fabege. Det är Fabeges uppfattning att det inte går att tillämpa de avgöranden om förhandsbesked som har behandlats i Regeringsrätten på Fabeges ärenden eftersom Fabeges ärenden avviker från de ärenden som prövats. Under tredje kvartalet har Skatteverket skickat in yttranden till Länsrätten med yrkan om prövning enligt skatteflyktslagen. Fabege har lämnat in svar på dessa yttranden. Under fjärde kvartalet har ytterligare ärenden tillkommit för prövning mot skatteflyktslagen. För närvarande pågår skriftväxling avseende parternas yttranden till Länsrätten.

Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och skatteverkets argumentation.

För bolag inom Fabegekoncernen omfattar Skatteverkets beslut de enskilt största affärerna och såvitt Fabege kan bedöma en betydande del av totalt potentiellt belopp. Eventuella tillkommande beslut från Skatteverket med motsvarande argumentation kommer att redovisas i delårsrapporter. Förändringar i bedömningar eller utslag i domstol kommer att redovisas i separata pressmeddelanden.

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sid 69.

MILJÖ

Fabege bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. Av Fabeges hyresgäster är det endast några enstaka som bedriver sådan verksamhet. Mer information om miljöarbetet ges i avsnittet om Ansvarfullt företagande på sid 34.

PERSONAL

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 139 personer (149), varav 56 kvinnor (58) och 83 män (91). 28 var anställda i moderbolaget (34). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 135, varav 51 kvinnor. Se vidare sid 58, not 6.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Hela styrelsen (utom verkställande direktören) bereder frågan om fastställande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt beslut om verkställande direktörens ersättning och andra anställningsvillkor.

Årsstämman 2009 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd. Eventuell ersättning utöver den

fasta lönen ska vara maximerad till och relaterad till den fasta lönen. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningen. Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2009 framgår av not 6.

Styrelsen föreslår ett förtydligande av riktlinjerna med avseende på rörlig ersättning inför årsstämman 2010. Det fullständiga förslaget framgår av stämmandehandlingarna som publiceras på Fabeges hemsida.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Försäljning av bostadsbeståndet till delägda Tornet AB

Fabeg har tillsammans med Peab och Brinova bildat bostadsbolaget Tornet AB för ägande och utveckling av hyresbostäder. Fabegs ägarandel uppgår till 45 procent. Fabeg överförde i februari 2010 huvuddelen av sitt bostadsbestånd till Tornet. Det omfattar cirka 96 000 kvm bostadsyta till ett värde om cirka 680 Mkr. Transaktionen skedde till marknadsvärde och medförde inget realiserat resultat.

Efter genomförd transaktion och reglering av vid årsskiftet utestående köpeskillingar ökar soliditeten till 33 procent och minskar belåningsgraden till 64 procent.

Försäljning av delägda fastigheten Paradiset 29, Kungsholmen

Fabeg och Peab har sålt den samägda (50/50) fastigheten Paradiset 29 belägen på Lindhagensgatan i Stockholm till Invesco Real Estate. Försäljningen skedde i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 842 Mkr (100 procent) och gav Fabeg ett resultat på 20 Mkr efter skatt.

Försäljning av Harpan 51, Östermalm

Fabeg har avyttrat fastigheten Harpan 51 på Gumshornsgatan och Linnégatan i Stockholm för 142 Mkr. Köpare var Fastighets AB Kannan och försäljningen skedde i bolag. Försäljningen gav ett resultat efter skatt om 14 Mkr.

UTSIKTER INFÖR 2010

Hyresmarknaden på Fabegs huvudmarknader i Stockholm var i början av året fortsatt stabil och transaktionsmarknaden har förbättrats avsevärt sedan finansmarknaden stabiliserats under hösten. Med ett starkt kassaflöde till följd av stabila hyresintäkter och låga räntekostnader, god tillgång till kapital och fastigheter som är attraktiva, oavsett konjunktur, har Fabeg en bra position inför 2010. Det finns sammantaget förutsättningar för en god utveckling av Fabegs verksamhet och resultat under 2010.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	1 860 697 693
Årets resultat	-408 927 992
Summa	1 451 769 701

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 2:00 kr per aktie	328 783 144
I ny räkning balanseras	1 122 986 557
Summa	1 451 769 701

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2010, det vill säga 164 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 2:1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2:2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 3,4 procent av bolagets egna kapital och 3,3 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet

för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med 95 Mkr (–506), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen

har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 26 februari 2010

Styrelsen

Koncernens

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
Hysesintäkter	5, 7	2 194	2 214
Fastighetskostnader	8	-729	-776
Driftsöverskott		1 465	1 438
Central administration och marknadsföring	9	-62	-60
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	6	16
Ränteintäkter	12	4	21
Resultatandelar i intressebolag	17	-5	-8
Räntekostnader	12	-570	-839
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 19, 45	838	568
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	57	143
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	-310	-1 545
Värdeförändringar, räntederivat	28	98	-485
Värdeförändringar, aktier	13	-3	-21
Resultat före skatt		680	-1 340
Skatt på årets resultat	14	-255	829
Årets totalresultat		425	-511
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		425	-511
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr		2:59	-3:07
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr		2:59	-3:07
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		164,4	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		164,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		164,4	166,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		165,1	167,5

Koncernens

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	29 193	29 511
Inventarier	16	2	3
Andelar i intresseföretag	17	307	21
Fordringar hos intresseföretag	18	–	59
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	122	82
Uppskjuten skatt	29	99	244
Andra långfristiga fordringar	21	92	180
Summa anläggningstillgångar		29 815	30 100
Kundfordringar	22	19	42
Övriga fordringar	23	627	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	49
Likvida medel	36	173	54
Summa omsättningstillgångar		877	442
SUMMA TILLGÅNGAR		30 692	30 542
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 096	5 096
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		1 856	1 760
Summa eget kapital	24	9 969	9 873
Skulder till kreditinstitut	26	16 254	17 925
Konvertibla förlagslån	26, 27	–	47
Derivatinstrument	28	373	471
Avsättningar	30	356	478
Summa långfristiga skulder		16 983	18 921
Skulder till kreditinstitut	25, 26	2 855	930
Leverantörsskulder		89	91
Avsättningar	30	83	146
Skatteskulder		10	25
Övriga skulder	31	245	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	458	464
Summa kortfristiga skulder		3 740	1 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 692	30 542
Ställda säkerheter	33	16 160	15 760
Eventualförpliktelser	33	2 172	1 901

Koncernens

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa	Minoritets- intressen	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående balans per 1 januari 2008	5 086	3 017	-23	3 335	11 415	-	11 415
Årets totalresultat				-511	-511		-511
Summa intäkter och kostnader för perioden			-	-511	-511	-	-511
Kontantutdelning				-670	-670		-670
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0			0		0
Omklassificering			23	-23			
Återköp av aktier				-361	-361		-361
Indragning av tidigare återköpta aktier	-261			261			
Fondemission	271			-271			
Utgående balans per 31 december 2008	5 096	3 017	-	1 760	9 873	-	9 873
Ingående balans per 1 januari 2009	5 096	3 017	-	1 760	9 873	-	9 873
Årets totalresultat				425	425		425
Summa intäkter och kostnader för perioden			-	425	425	-	425
Kontantutdelning				-329	-329		-329
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0			0		0
Utgående balans per 31 december 2009	5 096	3 017	-	1 856	9 969	-	9 969

Koncernens

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar		1 510	1 577
Central administration		-62	-60
Erhållen ränta och utdelning		10	37
Erlagd ränta	34	-569	-917
Betald/erhållen inkomstskatt		-100	3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		789	640
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		-232	70
Kortfristiga skulder		-56	-1 174
Summa förändring av rörelsekapital	35	-288	-1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		501	-464
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-1 138	-2 164
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	1 160	1 942
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	-286	-23
Förvärv av andelar i andra företag	20	-65	-31
Försäljning andelar i andra företag		17	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		53	59
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-259	-217
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-329	-670
Återköp egna aktier		-	-361
Upptagna lån/amortering av skulder		206	1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123	660
Förändringar likvida medel		119	-21
Likvida medel vid periodens början	36	54	75
Likvida medel vid periodens slut	36	173	54

Moderbolagets Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
Nettoomsättning	40	89	108
Rörelsens kostnader	41	-174	-181
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 45	-85	-73
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	42	-291	806
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	402	597
Värdeförändringar, räntederivat	28	98	-485
Ränteintäkter	12	2	1
Räntekostnader	12	-563	-871
Resultat före skatt		-437	-25
Skatt på årets resultat	14	28	254
Årets resultat		-409	229

Moderbolagets Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	43	-	-
Inventarier	16	-	1
Summa materiella anläggningstillgångar		-	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	44	13 328	14 987
Fordringar hos koncernföretag		45 571	20 788
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	39	63
Uppskjuten skattefordran	29	131	164
Andra långfristiga fordringar	21	188	230
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 257	36 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 257	36 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		60	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	31
Summa kortfristiga fordringar		63	39
Likvida medel	36	161	43
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		224	82
SUMMA TILLGÅNGAR		59 481	36 315
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	24		
Aktiekapital		5 096	5 096
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 861	1 791
Årets resultat		-409	229
Summa eget kapital		9 714	10 282
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	30	63	63
Summa avsättningar		63	63
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	15 998	17 737
Konvertibla förlagslån	26, 27	-	47
Derivatinstrument	28	373	471
Skulder till koncernföretag		30 403	6 725
Summa långfristiga skulder		46 774	24 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	2 855	930
Leverantörsskulder		3	1
Övriga skulder		9	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	63	55
Summa kortfristiga skulder		2 930	990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 481	36 315
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	33	13 317	14 429
	33	621	285

Moderbolagets Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond/ Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	24				
Eget kapital 31 december 2007		5 086	3 166	2 579	10 831
Årets resultat				229	229
Kontantutdelning				-670	-670
Återköp egna aktier				-361	-361
Nyemission, konvertering förlagslån		0		0	0
Indragning av tidigare återköpta aktier		-261		261	
Fondemission		271		-271	
Erhållna koncernbidrag, netto				253	253
Eget kapital 31 december 2008		5 096	3 166	2 020	10 282
Årets resultat				-409	-409
Kontantutdelning				-329	-329
Nyemission, konvertering förlagslån		0		0	0
Erhållna koncernbidrag, netto				170	170
Eget kapital 31 december 2009		5 096	3 166	1 452	9 714

Moderbolagets Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-84	-72
Erhållen ränta		407	618
Erlagd ränta	34	-562	-949
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-239	-403
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-24	-36
Kortfristiga skulder		14	-4
Summa förändring av rörelsekapital	35	-10	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-249	-443
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-17	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		747	130
Förvärv och försäljning av andelar i andra företag		17	-11
Övriga materiella anläggningstillgångar		-	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-24 799	11 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 052	11 324
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-329	-670
Erhållna och lämnade koncernbidrag		231	350
Erhållen utdelning		700	800
Återköp egna aktier		-	-361
Upptagna lån/amortering av skulder		23 817	-11 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24 419	-10 896
Förändring likvida medel		118	-15
Likvida medel vid periodens början	36	43	58
Likvida medel vid periodens slut	36	161	43

Noter

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 44. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Dalvägen 8.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2009. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventuella förpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Andelar i Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåtett tillgång.

Joint ventures

För bolag som ägs till 50 procent och där Fabege har ett gemensamt bestämmande inflytande med annan part gäller att dess tillgångar, skulder, intäkter och kostnader intogs i koncernredovisningen i proportion till Fabeges ägarandel (klynvningsmetoden). Vid transaktioner mellan koncernen och ett joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av det gemensamt styrda företaget.

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse består av marknadsvärdet av minoritetsandelar i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen vid tidpunkten för det ursprungliga förvärvet och minoritetsägarnas andel av förändringar i eget kapital efter förvärvet.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

I begreppet i förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste upprättade omvärderingen till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktetsdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materialier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligger fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Länekostnader

I koncernredovisningen har länekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vid beräkning av länekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga länekostnader ska belastas resultat för det år till vilket de hänförs, tillämpats.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatt på årets resultat redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt redovisas

(Not 2 fortsättning)

till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländska valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhets balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkt- och kostnadsposter räknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller -förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Kassaflödesanalys

Fabeges redovisar kassaflöden från bolagets huvudsakliga intäktskällor; driftöverskott i fastighetsförvaltningen och resultat från fastighetsförsäljningar i den löpande verksamheten.

Upplýsingar om närstående

Vad gäller bolagets transaktioner med närstående hänvisas till not 6 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 37 avseende övriga närståendetransaktioner.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviditetsredovisning.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultateffekt för Fabeges. Bankerna beslutar om stängning sker.

Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fabeges kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdade fastigheter. Dessa poster kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fordringarna redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument

Fabeges tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument och kategoriserar därmed derivatinstrument som "Finansiella tillgångar eller finansiella skulder som innehas för handel". Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Utgivna konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Uppdelningen av värdet på dessa komponenter görs genom att skuldens verkliga värde beräknas och att restposten antas vara värdet på egetkapitaldelen. Skulddelen redovisas sedan till dess upplupna anskaffningsvärde. Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument ska fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas.

Fabeges konvertibla skuldebrev förföll och amorterades 2009-10-01. Räntan uppgick till 5,25 procent, vilket översteg den marknadsränta räntan då Fabeges genomsnittliga upplåningsränta vid den aktuella tidpunkten (2004-10-01) uppgick till 4,35 procent. Av den anledningen har någon uppdelning på egetkapitaldel ej redovisats.

Andra skulder

Fabeges skulder till kreditinstitut, certifikatsinnehavare samt övriga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas endast i resultaträkningen till den del de överstiger det högsta av 10 procent av de pensions-tillgångar och pensionsskulder som fanns vid rapportperiodens början. Belopp som ligger utanför denna korridor förs till resultaträkningen under de anställdas uppskattade genomsnittliga återstående tjänstgöringstid. Anställda inom det tidigare Fabeges har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens resultaträkning för

(Not 2 fortsättning)

delat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 2. Detta innebär att koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas över resultaträkningen.

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

Nya IFRS och tolkningar

Tillämpningen av den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment har medfört att koncernens segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. Utifrån den interna rapporteringen har rörelsesegmenten Förvaltning respektive Förädling identifierats. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt 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 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). Det gäller även skatt som inte är direkt hänförlig till förvaltningsresultatet eller försäljningar. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen. Fastighets-tillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 "Uttömning av finansiella rapporter" uppdaterats. Detta innebär bland annat att företaget särskiljer ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagets tillgångar och skulder. Koncernen har inte tidigare redovisat några icke-ägartransaktioner över eget kapital varför denna uppdaterade standard för Fabeges del innebär att enbart benämningen på balansräkningen, resultaträkningen, förändring eget kapital och kassaflödesanalys för koncernen ändras. Rapporterna heter fortsättningsvis: Rapport över finansiell ställning, Rapport över totalresultat, Rapport över förändringar i eget kapital samt Rapport över kassaflödesanalyser.

IAS 23 avseende lånekostnader tillämpas från 1 januari 2009. Fabege aktiverade redan tidigare lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, varför denna förändring inte fått någon väsentlig effekt.

En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt ska värderas till verkligt värde. Denna förändring har inte fått någon väsentlig effekt på Fabege.

De tillkommande upplysningskraven i den reviderade IFRS 7 har medfört att Fabege lämnat mer information om finansiella instrument värderade till verkligt värde och koncernens likviditetsrisker.

Reviderade IFRS 3 ska tillämpas framåttriktat, vilket innebär att de endast kommer att påverka förvärv som sker den 1 januari 2010 eller senare. I den reviderade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats vilket kan påverka klassificeringen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte längre inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2009.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabège är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabège för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Fabeges finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Fabège strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Fabeges huvudsakliga finansörer är de nordiska affärsbankerna.

Upplåningen är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabège hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 939 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

Lånefallostruktur per 31 december 2009

År, förfall	Utnyttjat belopp, Mkr	Lånelöfte belopp, Mkr
Certifikatsprogram	2 855	5 000
< 1 år	0	1 020
1–2 år	4 500	5 900
2–3 år	3 700	4 000
3–4 år	3 819	6 875
4–5 år	255	273
> 5 år	3 980	4 980
Summa	19 109	28 048

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnads-post. Räntebindning ska enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabège använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur förändring i räntenivå påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 19 109 Mkr (18 902) med en medelränta om 2,48 procent (3,27) exkl lånelöften och 2,57 procent inklusive kostnader för lånelöftet. Av de totala skulderna utgjordes 2 855 Mkr av uteslående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 791 Mkr, vars räntor om 20 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 24 månader (24). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,6 år (5,4). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 65 procent. Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgår till –373 Mkr. Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgår till 0 Mkr (–1) och orealiserade till 98 Mkr (–484). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett undervärde om 0 Mkr (1). För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid och kassaflödena från derivatinstrumenten är matchade tidsmässigt med lånens kassaflöden. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntefallostruktur per 31 december 2009

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	11 259	1,49	59
1–2 år	300	4,43	1
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	4 550	3,84	24
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	16
Summa	19 109	2,48	100

(Not 3 fortsättning)

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Fabege äger en markfastighet i Belgien. Enligt Fabeges policy ska fastighetsinnehavet finansieras i respektive lands valuta. För att undvika valutarisker är den belgiska fastighetens värde hedgat med hjälp av lån i euro. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärddiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande Fabeges kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Moderbolaget

Moderbolaget står vanligtvis för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Not 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2009	Förädling jan-dec 2009	Totalt Fabege jan-dec 2009	Förvaltning jan-dec 2008	Förädling jan-dec 2008	Totalt Fabege jan-dec 2008
Hysesintäkter	1 852	342	2 194	1 886	328	2 214
Fastighetskostnader	-578	-151	-729	-595	-181	-776
Driftsöverskott	1 274	191	1 465	1 291	147	1 438
Överskottsgrad, %	69	56	67	68	45	65
Central administration och marknadsföring	-50	-12	-62	-48	-12	-60
Utdelningar	0	0	0	2	-	2
Räntenetto	-444	-116	-560	-680	-124	-804
Resultatandelar i intressebolag	-1	-4	-5	-2	-6	-8
Förvaltningsresultat	779	59	838	563	5	568
Realiserade värdeförändringar fastigheter	36	21	57	49	94	143
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-327	17	-310	-1 489	-56	-1 545
Värdeförändr. räntederivat	76	22	98	-391	-94	-485
Värdeförändr. aktier	-3	0	-3	-17	-4	-21
Resultat efter före skatt	561	119	680	-1 285	-55	-1 340
Aktuell skatt	-100	0	-100	3	-	3
Uppskjuten skatt	-113	-42	-155	646	180	826
Periodens/Årets resultat	348	77	425	-636	125	-511
Summa Tillgångar	24 462	6 230	30 692	24 586	5 956	30 542
varav fastigheter	23 266	5 927	29 193	23 769	5 742	29 511
Summa Skulder	24 462	6 230	30 692	24 586	5 956	30 542

Segmentsredovisning presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt 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 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). Det gäller även skatt som inte är direkt hänförligt till förvaltningsresultatet eller försäljningar. Tillgångar och skulder redovisas

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 15). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Övriga avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Avseende Fabeges pågående skatteärenden är bedömningen att ingen avsättning ska göras. Se vidare beskrivning av skatteärenden på sid 45 i förvaltningsberättelsen.

per balansdagen. Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet. Under året har fem fastigheter överförts mellan segmenten. Under tredje kvartalet överfördes fastigheten Uarda 2 där Vattenfalls nya kontor ska uppföras från Förvaltning till segment Förädling. Under fjärde kvartalet överfördes tre fastigheter från Förädling till Förvaltning. Det avsåg fastigheterna Bocken 35 och 46 samt Paradiset 29 där projekten färdigställts och inflyttning skett. Fastigheten Klamparen 10, Kungsholmen, som tomtställts sedan Domstolsverket lämnat överfördes från Förvaltning till Förädling.

Not 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2009	Varav män	2008	Varav män
Moderbolaget	28	10	34	13
Dotterbolagen	111	73	115	78
Koncernen totalt	139	83	149	91

	Löner och andra ersättningar 2009	Sociala kostnader 2009	Löner och andra ersättningar 2008	Sociala kostnader 2008
Moderbolaget	23	17	21	16
– varav pensionskostnader		9		8
Dotterbolagen	48	24	51	24
– varav pensionskostnader		7		7
Koncernen totalt	71	41	72	40
– varav pensionskostnader totalt		16		15

Sjukfrånvaro januari–december 2009

Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	1,4
Varav andel långtidssjukfrånvaro	
(sammanhängande frånvaro av 60 dagar eller mer)	7,3
Sjukfrånvaro, kvinnor	2,2
Sjukfrånvaro, män	1,4
Sjukfrånvaro, personal < 30 år	1,1
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	1,5
Sjukfrånvaro, personal > 49 år	1,5

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2009	Styrelse 2008	Ledande befattningshavare 2009	Ledande befattningshavare 2008
Män	6	6	6	7
Kvinnor	1	2	2	1
Totalt	7	8	8	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses de sju personer som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2009. Under året har 1 man avgått och ersatts med 1 kvinna. Från och med 2009 bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, kommunikationschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef (city), fastighetschef (övrigt), projektchef samt transaktionschef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 75.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om ett basbelopp per år och anställd. För 2009 har avsättning gjorts med cirka 3 Mkr motsvarande 50 procent av ett basbelopp per anställd. Övriga förmåner avser tjänstebil hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen utom VD bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på bolagsstämman. För 2009 uppgick arvodet till totalt 2 235 tkr (2 420). Därav har styrelsens ordförande erhållit 375 tkr samt ett särskilt arvode om 835 tkr för att bistå koncernledningen i två projekt och övriga ledamöter, exklusive VD, 1 025 tkr (1 210). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare 2009, tkr

Koncernledning	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	2 448	148	854	3 450
Vice verkställande direktör	1 383	86	495	1 964
Andra ledande befattningshavare	6 108	589	1 898	8 595

Under året har extra ersättning/gratifikation om totalt 149 tkr utbetalats till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig eller aktiekursrelaterad ersättning till koncernledningen.

Styrelse	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	1 210	–	1 210
Sven-Åke Johansson (vice ordförande)	185	50	235
Göte Dahlin	185	25	210
Mårta Josefsson	185	25	210
Svante Paulsson	185	–	185
Mats Qviberg	185	–	185
Summa	2 135	100	2 235

Not 7 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2009	2008
Förfall:		
Inom 1 år	403	343
Mellan 1 till 5 år	1 125	1 179
Senare än 5 år	467	536
Bostäder, garage/parkering	172	133
Summa	2 167	2 191

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2009 och intäkter enligt redovisningen 2009 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2009. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2009	2008
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-435	-474
Fastighetsskatt	-130	-137
Tomträttsavgäld	-37	-42
Momskostnad	-22	-26
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-105	-97
Summa	-729	-776

Not 9 Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2009	2008
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>		
Försäljningsintäkter	1 234	2 095
Bokfört värde och omkostnader	-1 177	-1 952
Summa realiserade värdeförändringar	57	143
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2009-12-31	-297	-1 540
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	-13	-5
Summa orealiserade värdeförändringar	-310	-1 545
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-253	-1 402

Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2-4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring även en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vid resultatmätning för helår, oktadt omvärderingar under året, erhålls istället följande resultatfördelning:

	Koncernen	
	2009	2008
<i>Resultat fastighetsförsäljningar, helår:</i>		
Försäljningsintäkter	1 233	2 095
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång)	-1 189	-1 957
	44	138
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	-297	-1 540
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-253	-1 402
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	360	1 176
Negativa	-613	-2 578
Summa	-253	-1 402

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utdelningar	0	2	0	2
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	404	609
Ränteintäkter, reverser	6	14	1	7
Summa	6	16	405	618

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter	4	21	2	1
Summa	4	21	2	1
Räntekostnader	-570	-839	-563	-871
Summa	-570	-839	-563	-871

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -3 Mkr (-21) avser aktier i Diös Fastigheter AB om 5 Mkr (-13), aktier i AIK Fotboll AB om 3 Mkr (-8) samt aktier i Sveland Sakförsäkringar AB om -11 (0).

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt på årets resultat	-100	3	-	-
Justerings skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-100	3	-	-
Uppskjuten skatt	-155	826	28	254
Summa skatt	-255	829	28	254
Nominell skatt (26,3%) på resultat efter finansiella poster	-179	375	115	7
Skatteeffekter justeringsposter:				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	11	225	-2	20
- Utdelning från dotterbolag	-	-	184	224
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag/fastigheter	49	230	-	-
- Nedskrivning andelar dotterbolag	-	-	-261	-
- Aktuell skatt hänförlig till Faberge Storstockholm AB, ¹⁾	-98	-	-	-
- Omvärdering uppskjuten skatt, 26,3 %	-	8	-	-8
- Övrigt	-38	-9	-8	11
Summa skatt	-255	829	28	254

¹⁾ Skatt hänförlig till Regeringsrättens beslut för Faberge Storstockholm AB. Se skatteavsnittet i förvaltningsberättelsen på sid 44.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Årets fastighetsvärderare har varit DTZ Sweden AB och Newsec Analys AB. Till värderarna lämnar Fabege uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och kommande bedömda vakanser. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2007–2009. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten nuvärdesberäknas under en femårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Långsiktig vakans bedöms utifrån läge och skick. Värderarnas bedömning av utbetalningar för drift och löpande underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information från Fabege gällande historiska kostnader. Kostnaderna bedöms öka i takt med den antagna inflationen. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms enligt den allmänna fastighets-taxeringen för år 2009.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 8,1 procent (7,9) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Restvärdet utgörs av tomträtts-/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftsöverskottet för första året efter kalkylperioden. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,0 procent (6,0).

Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svensk Fastighetsindex.

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2,0
Viktad kalkylränta, %	8,1
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,9

Drift och underhåll

Kommersiellt, kr/kvm	337
Bostäder, kr/kvm	462

Marknadsvärden 31 december 2009

	2009	Viktad direktavkastning, %	Värdeförändring efter avdrag för investering, %
Innerstaden	16 417	5,6	-0,7
Solna	8 502	6,5	-1,6
Hammarby sjöstad	1 943	6,9	-1,4
Övriga Stockholm	2 308	6,7	-1,9
Övrigt utanför Stockholm	23	-	0,0
	29 193	6,0	-1,1

Koncernen

	2009	2008
Ingående verkligt värde	29 511	30 829
Fastighetsförvärv	56	201
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 082	1 963
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-297	-1 540
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	-13	-5
Försäljningar och utrangeringar	-1 146	-1 937
Utgående verkligt värde	29 193	29 511

Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver realiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Taxeringsvärde svenska fastigheter	14 401	14 919
------------------------------------	--------	--------

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 33 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	19	28	4	4
Investeringar	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-9	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19	19	4	4
Ingående avskrivningar	-16	-22	-3	-2
Försäljningar och utrangeringar	0	7	0	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17	-16	-4	-3
Bokfört värde	2	3	0	1

Koncernen har operationella leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	21	-3	-	-
Förvärv/Resultatandel	286	23	-	-
Försäljning	0	1	-	-
Utgående anskaffningsvärde	307	21	-	-
Bokfört värde	307	21	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ¹⁾	Bokfört värde
Järla Sjö Exploatering AB 556615-3952	Stockholm	33,3	-2
Råsta Holding AB 556742-6761	Stockholm	25,0	50
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
TCL Sarl 19982401227	Luxemburg	45,0	182
Nyckeln 0328 SE 517100-0069	Stockholm	30,0	77
			307

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier

Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intressebolag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

Upplåningsverksamheten på kapitalmarknaden har varit vilande till följd av de störningar som förevarit under 2009.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100 procent)

	Koncernen	
	2009	2008
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	-	-
Driftsöverskott	-	-
Årets resultat	-1	-29
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	1 812	602
Omsättningstillgångar	400	7
Summa tillgångar	2 212	609
Eget kapital	1 531	35
Avsättningar	89	-
Övriga skulder	592	574
Summa eget kapital och skulder	2 212	609

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avsåg 2008 Nyckeln 0328 SE om 59 Mkr och löpte med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Joint ventures

Med joint ventures menas bolag över vilket Fabege tillsammans med annan part har ett bestämmande inflytande.

Ägda av dotterbolag:	Säte	Kapital- andel i % ¹⁾
Centralbadet HB 916609-6017	Stockholm	50
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50
Zeolit Exploaterings AB 556604-9440	Stockholm	50

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier

Fabege äger via bolag fastigheter som drivs i form av joint ventures. I dessa bolag kontrollerar Fabege sin andel av framtida resultat via sin andel av det gemensamt ägda bolagets tillgångar och skulder. Denna substans kommer bäst till uttryck om man i koncernredovisningen intar andelen i tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post. I koncernredovisningen tillämpas därför klyvningsmetoden (post för post) för dessa joint ventures.

Följande fastigheter ägs i form av joint ventures:

Islandet 3
Stralsund 1
Paradiset 29

Av nedanstående tabell framgår hur Fabegekoncernen påverkas av dessa joint ventures.

	Koncernen	
	2009	2008
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	20	11
Driftsöverskott	9	6
Årets resultat	5	-16
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	501	420
Omsättningstillgångar	7	13
Summa tillgångar	508	433
Eget kapital	214	215
Övriga skulder	294	218
Summa eget kapital och skulder	508	433
Medelantal anställda	-	-

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	82	76	63	72
Förvärv/Investeringar	65	31	0	11
Värdeförändringar	-8	-21	-8	-21
Omklassificeringar	-	-	0	1
Försäljningar	-17	-4	-16	-
Utgående anskaffningsvärde	122	82	39	63
Bokfört värde	122	82	39	63

Innehav	Bokfört värde
<i>Moderbolaget</i>	
Svelands Sakförsäkring AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 15,8 procent samt antal aktier till 31 800 stycken	28
AIK Fotboll AB- Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 1 554 865 stycken	9
AIK Hockey AB under bildande – Fabeges kapitalandel uppgår till 2 procent samt antal aktier till 41 000 stycken.	0
Andelar i Brf	1
<i>Dotterbolagen</i>	
Arenabolaget i Solna AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	78
Swedish Arena Management AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	6
	122

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Förfallotidpunkt:</i>				
mellan 1–5 år efter balansdagen	92	180	188	230
senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	92	180	188	230

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser reservfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar. Under året har reservering skett om 22 Mkr (41).

Moderbolaget
I moderbolaget inkluderas långfristiga fordringar mot koncernens joint ventures som intresseföretag. Inga nedskrivningar har skett.

Not 22 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2009	2008
0 – 30 dagar	13	30
31 – 60 dagar	2	4
61 – 90 dagar	0	2
> 90 dagar	21	13
Varav reserverat	-17	-7
Summa	19	42

Not 23 Övriga fordringar

I koncernen inkluderar posten försäljningslikvider avseende sålda ej frånträdde fastigheter om 479 Mkr (136) samt reverser med förfall inom ett år om 12 Mkr (65). Nedskrivning av reverser har skett med 15 Mkr (0).

Not 24 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	164 382 154	169 311 554
Nyemission, Konvertering av förlagslån	9 418	9 418
Summa	164 391 572	169 320 972

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En akties kvotvärde uppgår till 30:10 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 2:00 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Not 25 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	-120	-53	-120	-53
Utnyttjad del	0	67	0	67

Not 26 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 855	930	2 855	930
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	12 019	15 244	13 458	15 244
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	4 235	2 728	2 540	2 540
Summa	19 109	18 902	18 853	18 714

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För ränteförfallstruktur, se not 3.

Not 27 Konvertibelt förlagslån

Fabeges konvertibla förlagslån förföll och amorterades den 2009-10-01. Lånets bokförda värde uppgick till 47 Mkr (nominellt 45 Mkr). Konvertering kunde ske fram till 1 september 2009. Konverteringskurs var 41:80 kr.

Räntan på konvertibellånet uppgick till 5,25 procent, vilket översteg den marknadsmässiga räntan vid den aktuella tidpunkten (2004-10-01) varför någon egetkapitaldel vid uppdelningen enligt IAS32 ej redovisats. Fabeges genomsnittliga ränta uppgick vid motsvarande tidpunkt till 4,35 procent.

Not 28 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kortfristigt övervärde	1	–	1	–
Långfristigt övervärde	–	–	–	–
Summa övervärde	1	–	1	–
Kortfristigt undervärde	–	–7	–	–7
Långfristigt undervärde	–374	–464	–374	–464
Summa undervärde	–374	–471	–374	–471
Totalt	–373	–471	–373	–471

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna och performanceswaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Se vidare not 2, sid 55. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående värde	–466	–3	–466	–3
Förvärf/Investeringar	0	–450	0	–450
Värdeförändringar	92	–14	92	–14
Förfall	0	1	0	1
Utgående värde	–374	–466	–374	–466
Bokfört värde	–374	–466	–374	–466

Not 29 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
– Underskottsavdrag	–1 131	–1 241	–33	–35
– Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 126	1 136	–	–
– Derivatinstrument	–98	–124	–98	–124
– Övrigt	4	–15	–	–5
Netto, Uppskjuten skattefordran/skuld	–99	–244	–131	–164

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,3 (4,7) Mdkr, vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sid 44.

Not 30 Avsättningar

Av totala avsättningar 439 Mkr (624) avser 221 Mkr (408) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 41 Mkr (39), samt en avsättning för skatt i dotterbolaget Fastighets AB Tinnen om 96 Mkr (96).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2009-01-01	408	135	81	624
Årets avsättningar	–21	2	–	–19
Utnyttjats/betalats under året	–166	–	–	–166
Per 2009-12-31	221	137	81	439

Avsättningar består av

Långfristig del	138	137	81	356
Kortfristig del	83	–	–	83
	221	137	81	439

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid upp till 3,5 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Fabege har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa planer som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer. Det är oklart hur ett överskott eller underskott i planen kan komma att påverka storleken på framtida avgifter för det individuella företaget och för planen som helhet. Alecta är ett ömsesidigt företag som å ena sidan styrs av Försäkringsrörelselagen och å andra sidan av vad kollektivavtalsparterna bestämmer.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 3 Mkr (3). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 141 procent (112). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabege har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI. Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas över resultaträkningen till den del de ligger utanför korridoren.

Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

Not 31 Övriga skulder

Posten inkluderade 2009 främst skuld till intressebolag om 135 Mkr.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förskottsbetalda hyror	307	254	–	–
Upplupna räntekostnader	45	36	37	36
Övrigt	106	174	26	19
Summa	458	464	63	55

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	14 649	14 558	–	–
Aktier i dotterbolag	1 511	1 202	–	–
Reverser	–	–	13 317	14 429
Summa	16 160	15 760	13 317	14 429
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	300	–
Pågående skatteärenden	1 541	1 419	–	–
Övrigt	631	482	321	285
Summa	2 172	1 901	621	285

Koncernen har pensionsutfästelser om 42 Mkr (43) som tryggas genom pensionsstiftelse. Konsolideringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 125 (119,8) procent. Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet i förvaltningsberättelsen sid 45.

Not 34 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 590 Mkr (958), varav 20 Mkr (41) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 35 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förändring enl. balansräkning	–287	–1 182	–9	–118
Förändring fordringar resp skulder avseende räntetäckta, utdelningar och räntekostnader	–1	78	–1	78
Summa	–288	–1 104	–10	–40

Not 36 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 120 Mkr (53).

Not 37 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i PEAB AB. Under 2009 hade Fabege intäkter från hyresverksamhet uppgående till 22 Mkr (23) från PEAB-koncernen. Fabege har erlagt entreprenadsersättning till PEAB-koncernen med 188 Mkr (554).

Erik Paulsson, tillsammans med familj och bolag, har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2009 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in.

2008 förvärvades 50 procent av aktierna i Deamatrix Förvaltning AB från PEAB för en köpeskilling om 30 Mkr.

Under 2009 hade Fabege intäkter från Joint Ventures om 1 Mkr (0,5). Inga väsentliga transaktioner har skett med intresseföretag.

Transaktionerna bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Not 38 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2009 respektive 2008 uppgick till 2:00 kr per aktie och 4:00 kr per aktie. Vid årsstämman den 24 mars 2010 kommer en utdelning avseende 2009 om 2:00 kr per aktie, totalt 328 783 144 kr, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2010-01-31, det vill säga 164 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av aktier.

Not 39 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 26 februari 2010.

Årsstämma hålls den 24 mars 2010.

Not 40 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 41 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2009	2008
Personalkostnader	–48	–38
Administrations- och driftskostnader	–125	–142
Avskrivning inventarier	–1	–1
Summa	–174	–181

Not 42 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Andel i handels- och kommanditibolags resultat	–	6
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–991	–
Anticiperad utdelning på aktier och andelar	700	800
Summa	–291	806

Not 43 Byggnader och mark

	Moderbolaget	
	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	–	2
Omklassificering	–	–2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	0
Ingående avskrivningar	–	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	–
Bokfört värde	–	–
Varav byggnad	–	–
Varav markanläggning	–	–
Varav mark	–	–
Taxeringsvärde svenska fastigheter	–	–

Not 44 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	14 987	15 162
Förvärv och tillskott	79	–
Försäljning	–747	–
Likvidationer	–	–175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 319	14 987
Ingående nedskrivningar	0	–46
Likvidationer/fusioner	–	46
Nedskrivning	–991	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Bokfört värde	13 328	14 987

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	10 126
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	3 126
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	76
			13 328

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 253 (281) bolag.

Not 45 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Deloitte				
revisionsuppdrag ¹⁾	3 937	4 900	3 937	4 900
andra uppdrag	510	1 416	510	1 416

¹⁾ Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 46 Händelser efter balansdagen

Försäljning av bostadsbeståndet till delägda Tornet AB

Fabege har tillsammans med Peab och Brinova bildat bostadsbolaget Tornet AB för ägande och utveckling av hyresbostäder. Fabeges ägarandel uppgår till 45 procent. Fabege överförde i februari 2010 huvuddelen av sitt bostadsbestånd till Tornet. Det omfattar cirka 96 000 kvm bostadsyta till ett värde om cirka 680 Mkr. Transaktionen skedde till marknadsvärde och medförde inget realiserat resultat.

Efter genomförd transaktion och reglering av vid årsskiftet utestående köpeskillingar ökar soliditeten till 33 procent och minskar belåningsgraden till 64 procent.

Försäljning av delägda fastigheten Paradiset 29, Kungsholmen

Fabege och Peab har sålt den samägda (50/50) fastigheten Paradiset 29 belägen på Lindhagensgatan i Stockholm till Invesco Real Estate. Försäljningen skedde i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 842 Mkr (100%) och gav Fabege ett resultat på 20 Mkr efter skatt.

Försäljning av Harpan 51

Fabege har avyttrat fastigheten Harpan 51 på Gumhornsgatan och Linnégatan i Stockholm för 142 Mkr. Köpare var Fastighets AB Kannan och försäljningen skedde i bolag. Försäljningen gav ett resultat efter skatt om 14 Mkr.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2:1
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 februari 2010

Erik Paulsson
Ordförande

Sven-Åke Johansson
Vice ordförande

Göte Dahlin

Märtha Josefsson

Svante Paulsson

Mats Qviberg

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 februari 2010
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Faberge AB (publ)
Organisationsnummer 556049-1523

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Faberge AB för år 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 42–66. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den

samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 februari 2010

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Fabege är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Fabege tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag. Koden bygger på principen följ eller förklara. Skälen för Fabeges avvikelser mot Koden förklaras närmare nedan. Denna bolagsstyrningsrapport tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna utan utgör en egen separat rapport och är heller inte granskad av bolagets revisorer.

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Fabeges verksamhet fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Fabege arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

AKTIEÄGARNAS

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX, Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 096 Mkr fördelat på 169 320 972 aktier. Av dessa uppgår Fabeges eget innehav till 4 929 400 aktier motsvarande 2,9 procent av antalet registrerade aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 76–78.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen för Fabege föreskriver att bolaget ska förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om antal aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på www.fabege.se.

ÅRSSTÄMMA 2009

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämman avhölls i Stockholm den 31 mars 2009. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 68,7 miljoner aktier motsvarande 42 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på Fabeges hemsida, www.fabege.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode (förslag från valberedningen)

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara åtta och att omvälja Göte Dahlin, Christian Hermelin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson. Arne Berggren nyvaldes till styrelseledamot som ersättare för Helen Olausson. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade om oförändrade arvoden 2009.

Val av revisor

Till revisor omvaldes Deloitte AB med Svante Forsberg som huvudansvarig revisor med giltighet intill årsstämman 2013.

Utdelning, kontant (förslag från styrelsen)

Utdelning fastställdes till 2:00 kr med avstämningsdag 3 april 2009.

Principer för utseende av valberedning (förslag från valberedningen)

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utgöras av representanter för de fyra största ägarna.

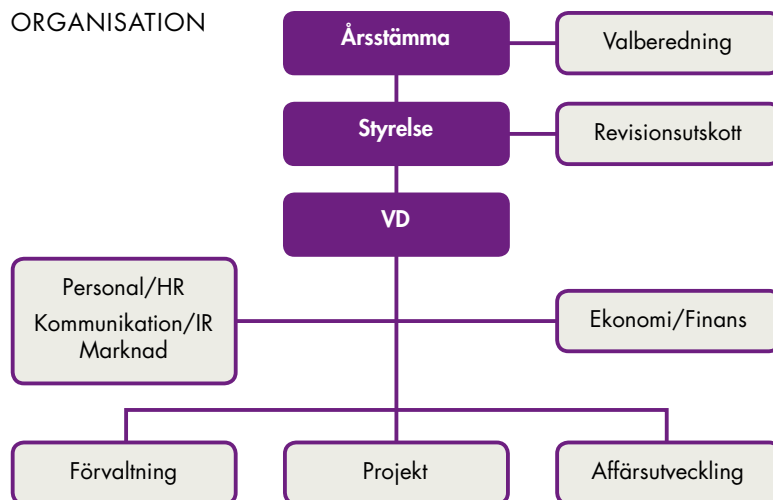
Ersättning till bolagsledningen

Beslutades om oförändrade riktlinjer för ersättning till bolagsledningen.

Bemyndigande om återköp av egna aktier (förslag från styrelsen)

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av

ORGANISATION



högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget på styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt utskottsarbete.

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 24 september 2009 offentliggjordes en valberedning som tillsammans representerar cirka 28,4 procent av rösterna i Fabege. Valberedningen består av följande ledamöter: Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Peter Laveson (Investment AB Öresund), Anders Rydin (SEB fonder) och Thomas Ehlin (Nordea fonder).

Valberedningen har hållit fem protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen träffat styrelsens ordförande och tagit del av dennes syn på styrelsearbetet. Kontakt har även tagits med övriga styrelseledamöter, bolagets revisionsutskott samt bolagets revisor i syfte att få en bra bild av styrelsearbetet. Valberedningen har vidare tagit del av bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner.

Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, bland annat vad avser bransch erfarenhet, kompetens, behovet av kontinuitet och förnyelse i styrelsearbetet. Valberedningen har också diskuterat och beaktat frågan kring styrelseledamöternas oberoende (se nedan angående beskrivning av Styrelsen).

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt valberedningens

förslag inför årsstämman 2010. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2010.

STYRELSEN

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses.

Styrelsens sammansättning

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2009. På årsstämman valdes också Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Sven-Åke Johansson utsågs på det konstituerande styrelsemötet till vice ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare. Efter att Valot Invest avyttrat sitt innehav i Fabege frånträdde Arne Berggren sin styrelsepost i april 2009. Styrelsen bestod därefter under resterande del av 2009 av sju ledamöter.

I Fabeges styrelse finns kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Styrelsens ledamöter har sammantaget, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabege-aktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodens och Stockholmsbörsens noteringsavtal.

Valberedningen föreslår omval av Göte Dahlin, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Erik Paulsson, Svante Paulsson och Mats Qviberg samt nyval av Oscar Engelbert och Pär Nuder. Av de föreslagna styrelseledamöterna är Erik Paulsson att betrakta som beroende både i förhållande till bolaget och till större aktieägare, Svante Paulsson beroende i förhållande

till större ägare och VD Christian Hermelin beroende i förhållande till bolaget. Övriga föreslagna styrelseledamöter är, enligt definitionen i Kodens och Stockholmsbörsens noteringsavtal, oberoende i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen i Fabege AB fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering, att utgöra ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser, Fabeges bolagsordning och svensk kod för bolagsstyrning.

Utöver det som allmänt gäller enligt Aktiebolagslagen reglerar Arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt fem ordinarie möten utöver konstituerande)
- Formerna för extra möten och per capsulam möten
- Punkter som ska finnas med på agendan på respektive möte
- När styrelsematerial ska vara tillgängligt
- Protokollföring
- Styrelsens uppgifter
- Styrelseordförandens särställning inom styrelsen och de särskilda uppgifter som följer med detta
- Utnämning av revisionsutskott samt angivande av utskottets uppgifter
- Formerna för beredning av ersättningsfrågor
- Styrelsens delegering av beslutanderätt
- Revisorernas avrapportering, möten med revisorerna

De punkter som normalt ska finnas på agendan är finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, försäljningar och investeringar i befintliga fastigheter, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2009 haft sex ordinarie möten och totalt elva styrelsemöten

inklusive ett konstituerande möte, ett extra möte och tre per capsulam möten. På agendan finns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. Utöver dessa har styrelsen behandlat ett antal särskilda frågor enligt nedan:

1. Februari: Bokslutskommuniké 2008, årsredovisning 2008, utvärdering av styrelsens arbete, uppföljning efterlevnad riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
2. Mars: Avstämning inför årsstämman
3. Mars: Konstituerande sammanträde efter årsstämma, firmateckning, utskott
4. April: Per capsulam
5. Maj: Delårsrapport första kvartalet, styrelsens och revisionsutskottets arbetsordning, etiska riktlinjer
6. Maj: Per capsulam
7. Juni: Per capsulam
8. Juni: Strategidiskussion
9. Augusti: Delårsrapport andra kvartalet
10. November: Delårsrapport tredje kvartalet, utvärdering verkställande direktörens prestationer, behandling ersättningsfrågor till bolagsledningen
11. December: Strategiplan 2010, budget 2010

Styrelsen har under 2009 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2009 har en fastighet förvärvat för 56 Mkr medan 14 fastigheter avyttrats för 1 234 Mkr. Beslut har fattats om investeringar på 1 230 Mkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete.

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2009 uppgick arvudet till totalt 2 235 tkr, varav ordförande erhållit 375 tkr samt en extra ersättning för arbete i projekt om 835 tkr,

övriga ledamöter utom VD 185 tkr samt 100 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 50 tkr och ledamöter 25 tkr.

Information om styrelseledamöternas närvaro vid sammanträdena finns i nedanstående tabell. Här finns också information om de ledamöter som ingår i revisionsutskottet.

Närvaro antal möten

Under perioden har det hållits 11 styrelsemöten och 4 revisionsutskottsmöten.

	Styrelse	Revisionsutskott
Erik Paulsson, ordförande	11	
Sven-Åke Johansson, vice ordförande	11	4
Arne Berggren ¹⁾	1	
Göte Dahlin, ledamot	10	4
Christian Hermelin, ledamot	11	
Märtha Josefsson, ledamot	11	4
Helen Olausson, ledamot ²⁾	2	
Svante Paulsson, ledamot	11	
Mats Qviberg, ledamot	11	

¹⁾ Frånträdde i april 2009.

²⁾ Frånträdde vid årsstämman 2009.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott bestående av Sven-Åke Johansson (ordf.), Göte Dahlin och Märtha Josefsson. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering. Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningens principer och ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande bolagets revisorer för att informera sig om inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Fabeges revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöterna besitter kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra

frågor inom utskottets ansvarsområde.

Under 2009 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet har under året behandlat områden som ledning av projektverksamhet och projektuppföljning, boksluts- och rapporteringsprocessen, skatterutiner, bolagets hantering av finansieringsfrågor samt värdering av fastigheter. Aktuella redovisnings- och skattefrågor samt den reviderade koden för svensk bolagsstyrning har behandlats. Risker inom verksamheten och redovisningen har diskuterats liksom revisionens inriktning. I början av året genomfördes en utredning som resulterade i ett förslag om omval av Deloitte som ansvarig revisor vid årsstämman 2009. Vid varje möte lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

Frågor avseende ersättning till bolagsledningen

Styrelsen har i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen beslutat om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Hela styrelsen utom verkställande direktören fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor. Styrelsen har under året genomfört en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sid 58. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2010.

BOLAGSLEDNINGEN

Verkställande direktören

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och

leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt Aktiebolagslagen reglerar instruktionen för VD bland annat följande:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att fortlöpande tillse att nödvändig information inhämtas från varje bolag inom koncernen.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, etiska och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Stockholms Fondbörs.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen.

Koncernledning

Koncernledningen bestod under 2009 förutom av VD av sju personer: Ekonomi- och finanschef
Kommunikationschef
Fastighetschef (city)
Fastighetschef (övr)
Chef Projekt
Chef Affärsutveckling
Chef Transaktion

Sedan januari 2010 består koncernledningen av sex personer förutom VD, då en av fastighetscheferna inte längre ingår (för aktuell koncernledning se sid 75.

Koncernledningsmöten hålls normalt varannan vecka. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Vid mötena deltar också VDs assistent.

RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Intern kontroll är en process som påverkas av styrelsen, bolagsledningen och bolagets personal och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att bolagets mål uppnås inom följande kategorier:

- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten
- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar

Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (avsnitt 10.5 och 10.6). Rapporten som är avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer.

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv och karaktäriseras av beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektverksamhet, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (med

dess utskott) och verkställande direktören (med sin ledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen har under 2009 genomfört sin årliga översyn och fastställt styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att bemästra väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Det operativa ansvaret för intern kontroll åvilar förutom bolagets ledning också de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns sedan tidigare policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2009 har en genomgripande genomgång och uppdatering av samtliga policies påbörjats. Denna kommer att fortsätta under 2010. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser definieras såväl risker som kritiska processer, funktioner och områden. Följande processer, funktioner och områden har definierats som kritiska för Fabege;

- Förvärv och försäljning
- Nyuthyrning och omförhandling
- Projekt
- Bokslut och rapportering
- Finans
- Värdering av fastigheter
- Hyresdebitering
- Inköp
- Skatt

Fabege genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bl.a. i samråd mellan ledning, revisionsutskottet och bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Erforderliga instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att tillse att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärder syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens. Under 2009 har särskild vikt lagts vid att internt gå igenom och säkerställa processerna för bokslut och rapportering, finans, ny- och omförhandling, hyresdebitering, projekt, inköp samt lön.

Bolaget har också som komplement till den externa revisionen under 2009 genomfört en intern granskning av efterlevnad och kontroller i väsentliga processer.

De operativa enheterna, Förvaltning och Projekt, har en egen controllerfunktion som kompletterar den centrala controllerfunktionen på koncernnivå. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/ godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning sker i jämförelse med budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan 2009 genomförs rullande prognoser 12 månader framåt i tiden.

En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen/de operativa enheterna

samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/ specifikationer av utfall för resultat- och balansposter.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät och informationsmöten säkerställs att medarbetare hålls uppdaterade om styrande policies och riktlinjer.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med börsens regelverk. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter.

Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledning för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid koncernledningens möten.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvarige för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet.

Ledningen för bolaget rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig.

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att granska den finansiella

rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar, vilkens användning också indikerar kvaliteten på kontrollmiljön. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer. Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll.

Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en kvartalsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är, när så är påkallat, revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller revisionens granskning.

Styrelsen har i sig och genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2009 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister varken i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Under 2009 har, som komplement till den externa revisionen, ett arbete påbörjats med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens enkla utformning har sty-

relsen inte funnit anledning till att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

REVISION

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvordas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen.

På årsstämman 2009 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisorer med auktoriserade revisor Svante Forsberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2013.

Svante Forsberg har vid sidan av Fabege revisionsuppdrag i följande större företag: Anticimex, Black Earth Farming, Connecta, Diligentia, o2 Vind och Skandia Liv. Han har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till skatte- och redovisningsfrågor.

Revisorererna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2010. Revisorererna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (4 stycken under 2009). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 45 sidan 65.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Tillämpning av koden bygger på principen "Följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot koden att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras.

- Hela styrelsen har träffat bolagets revisorer men inte utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Styrelsen har efter avstämning med bolagets revisor inte funnit behov av ett sådant möte, bland annat på grund av att revisorererna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Stockholm den 26 februari 2010

Styrelsen

Styrelse



Erik Paulsson

Född 1942. Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, Diös Fastigheter AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB och Nolato AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 66 596 och via Brinova.*



Sven-Åke Johansson

Född 1939. Styrelseordförande 2000 och vice ordförande sedan 2001.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Industrifonden och i Nordisk Renting AB.

Utbildning: Teknologie doktor och civilekonom, DHS och reservofficer i Flygvapnet.

Aktieinnehav: 19 500.**



Göte Dahlin

Född 1941. Styrelseledamot sedan 2000.

Andra uppdrag: Vice styrelseordförande i Veidekke ASA och Nordisk Renting AB. Styrelseledamot i Rezidor Hotel Group AB och Svensk Inredning Viking AB.

Utbildning: Fil kandidat i naturvetenskap.

Aktieinnehav: 15 000 via egen kapitalförsäkring.**



Christian Hermelin

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2007. Verkställande direktör i Fabège AB.

Anställd sedan: 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Utbildning: Fil kandidat i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 69 400.*



Svante Paulsson

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2007. Verkställande direktör i Backahill AB.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i PEAB AB, AB Cernelle och Ängelholms Näringsliv AB.

Utbildning: Grundskola, High School i USA.

Aktieinnehav: 144 438.*



Märtha Josefsson

Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Svenska Lärarfonder AB. Styrelseledamot i Luxonen S.A, Investment AB Öresund, Opus Prodox AB, Ticket Travel Group AB, Andra AP-fonden och Skandia Fonder AB.

Utbildning: Fil kandidat i nationalekonomi.

Aktieinnehav: 60 000.**



Mats Qviberg

Född 1953. Styrelseledamot sedan 2001.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i HQ AB och Bilja AB. Vice styrelseordförande i Investment AB Öresund. Styrelseledamot i SkiStar AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 2 888 636.**

Aktieinnehav per den 26 februari 2010.

* Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

** Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

Koncernledning

**Christian Hermelin**

Verkställande direktör. Född 1964.
Anställd sedan 1998, i nuvarande
befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Projektledare
Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 69 400.

**Åsa Bergström**

Vice vd, ekonomi- och finanschef.

Född 1964. Anställd sedan 2007,
i nuvarande befattning sedan 2008.

Tidigare anställningar: Senior manager
KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera
fastighetsbolag bland andra Granit & Beton
samt Oskarsborg.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 21 800.

**Klaus Hansen-Vikström**

Affärsutvecklingschef. Född 1953.

Anställd sedan 2006, i nuvarande
befattning sedan 2009.

Tidigare anställningar: Chef för Stockholms
Modecenter, egen företagare inom konfektions-
branschen, vd och grundare av Brubaker AS.

Utbildning: Marknadsekonom (Diploma in
Specialized Business Studies).

Aktieinnehav: 20 000.

**Klas Holmgren**

Projektschef. Född 1970.

Anställd sedan 2001, i nuvarande
befattning sedan 2010.

Tidigare anställningar: Platzer Bygg,
Peab och JM

Utbildning: Ingenjör.

Aktieinnehav: 0.

**Annette Kaunitz**

Kommunikationschef. Född 1963.

Anställd sedan 2009.

Tidigare anställningar: Chef Internal &
Corporate Relations, Swedish Match AB.

Utbildning: Fil kand och DIHM.

Aktieinnehav: 0.

**Johan Rudberg**

Affärsutveckling. Född 1961.

Anställd sedan 2004, i nuvarande befattning
sedan 2007.

Tidigare anställningar: Chef projektutveckling
Drott, Stockholmschef Centralkonsult, arbets-
chef Reinhold Bygg AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 20 450.

**Urban Sjölund**

Fastighetschef. Född 1962.

Anställd sedan 1991, i nuvarande
befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Bygg- och projektledare
på JCC AB, Arsenalen AB och MacGruppen AB,
fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB och olika
chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storheden AB
och Wihlborgs Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjör.

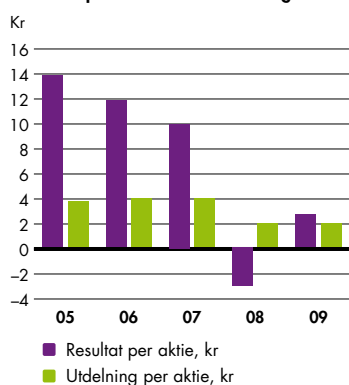
Aktieinnehav: 30 000.

Aktieinnehav per den 26 februari 2010.

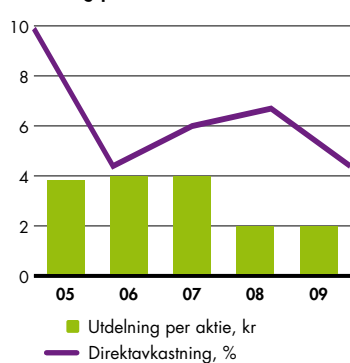
Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och ingår i Large Cap segmentet. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 5 096 Mkr, fördelat på 169,3 miljoner aktier med ett kvotvärde av 30:10 kronor. Varje aktie har en röst.

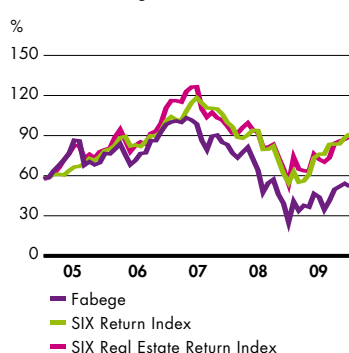
Resultat per aktie och utdelning



Utdelning per aktie och direktavkastning



Totalavkastning 2005–2009



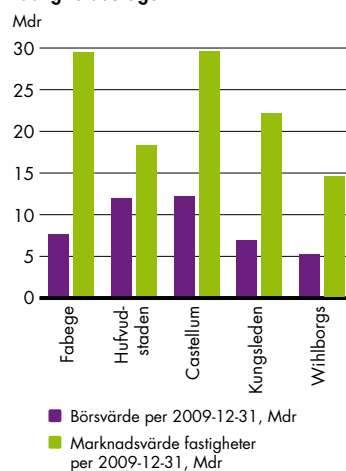
Under 2009 då börsen i Stockholm steg med 47 procent och fastighetsbranschen (SX Real Estate) steg med 22 procent, steg Fabeges aktie med 50 procent från 30:00 kr till 45:20 kr.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Aktiehandeln i Europa har blivit mer fragmenterad sedan genomförandet av EUs MiFiD direktiv. Det är numera möjligt att handla aktier på olika handelsplatser, Fabeges aktie handlas därmed inte längre enbart på Nasdaq OMX i Stockholm. Dock svarar börsen i Stockholm för den absoluta majoriteten av handeln. Under 2009 skedde 84 procent av omsättningen på Stockholmsbörsen.

Under året omsattes totalt 374 miljoner Fabège-aktier, varav 293 miljoner (244) på Nasdaq OMX Stockholm. Det totala värdet av omsatta aktier var 13 Mdkr, varav 10,9 Mdkr (11,5) i Stockholm. Den genomsnittliga omsättningshastigheten uppgick till 227 procent (144), den genomsnittliga omsättningshastigheten på Nasdaq OMX uppgick till 119 procent (152). Varje

De största börsnoterade fastighetsbolagen

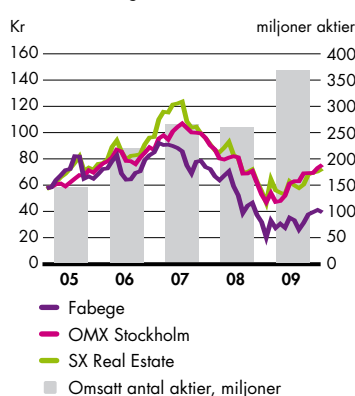


handelsdag omsattes i genomsnitt 1 489 000 Fabège-aktier (969 000) i 866 avslut (685).

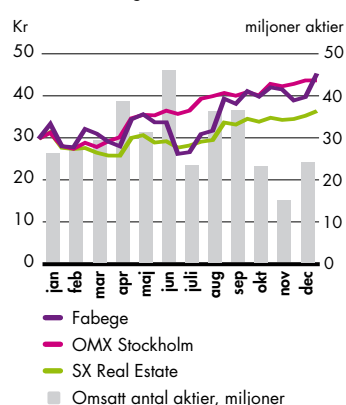
KURSUMVECKLING

Totalavkastningen för Fabège-aktien, inklusive återinvestering av aktieutdelning om 2:00 kr, blev en uppgång med 63 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 7,4 Mdkr.

Kursutveckling 2005–2009



Kursutveckling 2009



Under året noterades den lägsta betalkursen, 26:10 kronor, den 20 januari och den högsta betalkursen, 45:90 kronor, den 29 december.

AKTIEKAPITAL

Fabeges aktiekapital uppgår till 5 096 Mkr, fördelat på 169 320 972 aktier (169 311 554). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital.

Årsstämman 2009 beslutade att bemyndiga styrelsen att under perioden intill ordinarie årsstämma 2010 förvärva egna aktier. Förvärv får ske genom köp på Nasdaq OMX Stockholm så att bolaget maximalt äger 10 procent av de egna aktierna. Dock förvärvades under året inga egna aktier (6 444 451). Vid utgången av året uppgick Fabeges totala innehav av egna aktier till 4,9 miljoner aktier motsvarande 2,9 procent av antalet aktier i bolaget.

Antalet utestående aktier har under året också påverkats av att ett antal konver-

tibelägare har fortsatt att konvertera till Fabege-aktier (se nedan).

ÄGARSTRUKTUR

Den 31 december 2009 hade Fabege 35 530 (33 152) aktieägare. Störst ägare var Brinova med 14,2 procent av antalet utestående aktier, följt av Investment AB Öresund med 7,7 procent och Barclays Global Investors med 5,4 procent. De tio största

ägarna kontrollerade tillsammans 42,3 procent av antalet utestående aktier.

Det utländska ägandet uppgick till totalt 29,8 procent av aktiekapitalet. Det svenska ägandet, som uppgick till totalt 70,2 procent av aktiekapitalet, fördelades mellan institutioner med 33,5 procent av aktiekapitalet, aktiefonder med 13,2 procent samt svenska privatpersoner med 23,5 procent av aktiekapitalet.

Fördelning mellan storleksklasser av ägande 2009-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
0-500	23 099	65,0	4 497 408	2,8
501-1 000	5 644	15,9	4 444 022	2,7
1001-5 000	5 340	15,0	11 805 048	7,2
5001-10 000	709	2,0	5 223 964	3,2
10 001-100 000	574	1,6	16 458 071	10,1
100 001-1 000 000	137	0,4	45 681 751	27,7
1 000 001-	27	0,1	81 210 708	46,3
Summa	35 530	100,0	169 320 972	100,0

De största aktieägarna 2009-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,2
Investment AB Öresund	12 616 270	7,7
Barclays Global Investors	8 924 247	5,4
SEB fonder	5 425 364	3,3
Nordea fonder	5 197 326	3,2
Swedbank Robur fonder	3 679 210	2,2
Länsförsäkringar fonder	3 367 529	2,0
Qviberg, Mats med familj	2 888 636	1,8
SHB fonder	2 356 773	1,4
Andra AP-fonden	2 083 185	1,3
Norska staten	1 991 264	1,2
Six Sis Ag W8lmy	1 955 903	1,2
SE Invest Fund	1 950 000	1,2
Bgl Bnp Paribas	1 735 925	1,1
Fjärde AP-fonden	1 667 013	1,0
Övriga utländska aktieägare	32 431 349	19,7
Övriga aktieägare	52 830 486	32,1
Totalt antal utestående aktier	164 391 572	100,0
Återköp av egna aktier	4 929 400	
Totalt antal aktier	169 320 972	

Källa: SIS Ägarservice

Fördelning ägande per land

Land	2009	2008	2007
Sverige	70,2	69,9	59,5
Storbritannien	9,9	5,6	6,4
USA	5,7	10,4	18,9
Övriga länder	14,2	14,1	15,2

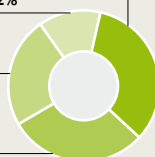
Fördelning ägande per kategori

Svenska institutioner **33,5%**

Svenska aktiefonder **13,2%**

Svenska privatpersoner **23,5%**

Utländska ägare **29,8%**



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2009 till 61 kr (60). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 67 kr (67). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 67 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 215 Mkr, motsvarande 1:31 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 44.

UTDELNING TILL AKTIEÄGARNA

Enligt Fabeges utdelningspolicy ska Fabege 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.

Styrelsen bedömer, vid förslag till vinstutdelning, att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 2:00 kr per aktie (2:00). Utdelningen motsvarar 77 procent av årets resultat per aktie.

Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 29 mars 2010. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 1 april 2010.

KONVERTIBLER

Det konvertibla förlagslånet med ett nominellt värde om 45 Mkr och ett bokfört värde om 47 Mkr förföll till betalning den 1 oktober 2009. Lånet löpte med en ränta på 5,25 procent och konvertering kunde ske fram till den 1 september 2009 till en kurs om 41:80 kr. Under 2009 konverterades 394 000 kr till 9 418 nyemitterade aktier.



Analytiker som följer Fabege

ABG Sundal Collier:	Fredric Cyon	Kempner:	Robert Woerdeman
ABN Amro Bank N.V.:	Jan Willem van Kranenburg	Morgan Stanley:	Bart Gysens
Cheuvreux Nordic:	Andreas Dahl	Nordea Bank:	Jonas Andersson
Carnegie Investment Bank:	Fredrik Skoglund	Swedbank:	Andreas Daag
Deutsche Bank:	Hans Derninger	SEB Enskilda:	Bengt Claesson
DnB NOR:	Simen R Mortensen	UBS Investment Bank:	Albin Sandberg
Goldman Sachs International:	Nick Webb	Ålandsbanken Sverige:	Erik Nyman
HQ Bank:	Olof Nyström	Öhmans:	David Zaudy
Handelsbanken Capital Markets:	Tobias Kaj		

Nyckeltal	2009	2008
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	-1,7
Avkastning på eget kapital, %	4,3	-4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9
Soliditet, %	32	32
Belåningsgrad fastigheter, %	65	64
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Aktierelaterade ¹⁾		
Årets resultat per aktie, kr	2,59	-3,07
Eget kapital per aktie, kr	61	60
Kassaflöde per aktie, kr	4,87	4,33
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädnings effekt, tusental	164 392	164 382
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädnings effekt, tusental	164 392	165 449
Genomsnittligt antal aktier före utspädnings effekt, tusental	164 386	166 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädnings effekt, tusental	165 052	167 526
Utdelning, kr	2:00	2:00
Direktavkastning, %	4,4	6,7

¹⁾Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädnings effekter av potentiella stamaktier beaktats.

Information till aktieägare

Fabege publicerar årsredovisningen och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats.

Samtliga aktieägare i Fabege har fått frågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabege kvartalsrapporter samt årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden

finns dessutom tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabege tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på företagets webbplats. Genom denna tjänst kan alla intresserade följa pressmeddelanden, delårsrapporter, årsredovisningar med mera.

På bolagets webbplats finns också aktuell information om Fabeges aktiekurs. Därutöver håller Fabege kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.



Följ Fabeges utveckling på fabege.se

Internet är en av våra främsta kanaler för information. Målsättningen med vår webbplats är att kontinuerligt förse aktieägare, investerare och andra aktörer på kapitalmarknaden med aktuell och relevant information om koncernens

verksamhet och aktiviteter. Webbplatsen innehåller information om företaget, dess verksamhet och strategier. Där finns också finansiell information, aktiedata och information om årsstämma, samt en mängd annan information.

Kalender

Delårsrapport januari-mars	27 april 2010
Delårsrapport januari-juni	8 juli 2010
Delårsrapport januari-september	26 oktober 2010
Bokslutskommuniké för 2010	2 februari 2011
Årsredovisning för 2010	mars 2011

Årsstämma

Årsstämma i Fabege AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 24 mars 2010 klockan 16.00 på Nalen, Regeringsgatan 74 i Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 15.00.

Kallelsen har annonserats i Post- och Inrikes Tidningar, Svenska Dagbladet och på bolagets webbplats. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 18 mars 2010,
- dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 torsdagen den 18 mars 2010.

Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- Per post till: Fabege AB (publ), "Fabeges Årsstämma", Box 7839, 103 98 Stockholm
- Per telefon: 08-402 90 68
- Via Fabeges hemsida, www.fabege.se, där ytterligare information om årsstämman även kan inhämtas.

Utdelning

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 2:00 kr per aktie. Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 29 mars 2010. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 1 april 2010.

Femårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkningar, Mkr					
Hysesintäkter	2 194	2 214	2 066	2 343	2 778
Driftsöverskott	1 465	1 438	1 312	1 401	1 716
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	57	143	446	61	859
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-310	-1 545	893	911	844
Förvaltningsresultat	838	568	703	646	977
Resultat före skatt	680	-1 340	2 066	1 863	2 761
Resultat efter skatt	425	-511	1 812	2 266	2 666

Balansräkningar, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	29 193	29 511	30 829	27 188	21 296
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	6	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	620	586	387	1 889	330
Omsättningstillgångar	704	388	458	757	4 185
Likvida medel	173	54	75	164	71
Eget kapital	9 969	9 873	11 415	12 177	10 727
varav minoritetens andel av eget kapital ¹⁾	-	-	-	21	-
Avsättningar	439	624	1 393	1 001	1 356
Räntebärande skulder	19 109	18 902	17 210	14 999	12 503
Derivatinstrument	373	471	-	-	-
Ej räntebärande skulder	802	672	1 737	1 832	1 307
Balansomslutning	30 692	30 542	31 755	30 009	25 893

Nyckeltal ²⁾					
Överskottsgrad, %	67	65	64	60	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9	2,8	2,1	3,6
Sysselsatt kapital, Mkr	29 451	29 246	28 625	27 176	23 230
Soliditet, %	32,5	32,3	35,9	40,5	41,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,5	1,2	1,2
Belåningsgrad fastigheter, %	65,5	64,1	55,8	55,2	58,7
Avkastning på eget kapital, %	4,3	-4,8	15,4	19,8	24,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	-1,7	9,9	9,0	12,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,48	3,27	4,28	3,72	3,65
Fastighetsförvärv samt invest. i befintliga fastigheter, Mkr	1 138	2 164	4 984	17 045	3 741
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris Mkr	1 234	2 095	2 919	12 064	13 771
Medeltal anställda	139	149	146	194	173

Data per aktie, kr ²⁾					
Resultat	2:59	-3:07	9:98	11:74	13:75
Eget kapital	61	60	67	64	56
Utdelning ³⁾	2:00	2:00	4:00	4:00	3:75
Direktavkastning, %	4,4	6,7	6,0	4,4	9,9
Börskurs vid årets slut ⁴⁾	45:20	30:00	66:25	91:75	75:75
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	164	164	171	190	192
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffek, miljoner	164	168	182	192	193

¹⁾ Enligt IFRS ska minoritetens andel redovisas som en del av eget kapital. Enligt tidigare svenska regler redovisades eget kapital exklusive minoritetsandel som istället redovisades separat som minoritetsintresse.

²⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För 2005–2008 har utspädningseffekter av utestående konvertibelt förlagslån beaktats vid beräkning av nyckeltal per aktie. För åren 2005–2006 har nyckeltalen omräknats för att kunna jämföras med nyckeltalen för åren 2007–2009, mot bakgrund av uppdelning a bolagets aktie (2:1).

³⁾ Kontantutdelning 2009 enligt förslag.

⁴⁾ Senast betalt.

För definitioner se sid 81.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL. Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL. Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

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 aktier vid periodens slut.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD. Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER. Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER. Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE. Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

KONTRAKTSVÄRDE. Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknings och hyrestillägg.

MARK & PROJEKTFASTIGHETER. Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING. Tecknade nyuthyrningar under perioden minus periodens uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD. Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD. Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET. Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL. Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD. Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

Historik

När nuvarande Fabege skapades våren 2005 var det tredje gången som namnet gavs till ett fastighetsbolag. Bolagsnamnet Fabege har sitt ursprung i ett bolag som skapades av Birger Gustavsson, en ledande fastighetsaktör under 1970- och 1980-talet. Ursprungligen var Fabege en förkortning för Fastighetsaktiebolaget Birger Gustavsson. Dåvarande Fabege förvärvades av Närkebro som i sin tur köptes av Drott. Drott delades sedermera i två bolag, varav det ena gavs namnet Fabege. Detta bolag förvärvades 2004 av Wihlborgs Fastigheter som året efter ändrade namn till Fabege.

1990 Wihlborgs B-aktier noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.

1993 Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

1996 I december noteras Wihlborgs B-aktie på Stockholms Fondbörs A-lista.

1997 Wihlborgs slutför under våren förvärvet av M2 Fastigheter. I september lämnar styrelsen för Wihlborgs ett offentligt erbjudande om förvärv av Klövern Fastigheter AB.

1998 Wihlborgs slutför i början av året förvärvet av Klövern Fastigheter AB. Den 13 april 1998 lägger Wihlborgs bud på Fastighets AB Storheden, och samgåendet sker under sensommaren samma år.

2000 Omvandling sker av röststarka A-aktier till B-aktier.

2001 Huvudägaren Bergaliden avyttrar hela sitt aktieinnehav om 30,2 procent i Wihlborgs. Wihlborgs förvärvar Postfastigheter med 73 fastigheter. I december noteras Wihlborgsaktien på Stockholmsbörsens O-lista.

2002 Wihlborgs avyttrar 60 fastigheter på oprioriterade orter till Adcore, som ombildas till ett fastighetsbolag med namnet Klövern AB. I juni genomförs en omvänd split som innebär att fem Wihlborgsaktier läggs samman till en.

2003 Wihlborgs förvärvar aktier i Drott AB (senare uppdelat i Bostads AB Drott och Fabege AB), och blir under året den största aktieägaren i bolaget. I slutet av året avyttras Klara Zenit för 2 950 Mkr med en vinst om 400 Mkr.

2004 Förvärvet av Fabege AB slutförs efter ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i bolaget vilket medför att Wihlborgs fastighetsportfölj växer med cirka 150 kommersiella fastigheter. I december offentliggörs förslaget att dela ut Öresundsfastigheterna till aktieägarna och därmed koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen.

2005 Öresundsverksamheten delas ut och noteras på Stockholmsbörsens O-lista under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. "Gamla" Wihlborgs koncentreras därmed till Stockholmsregionen och ändrar namn till Fabege AB. I december träffas en överenskommelse om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet.

2006 Fabege förvärvar Fastighets AB Tornet med totalt 104 fastigheter. Bland andra förvärv kan nämnas Wenner-Gren Center och Solna Business Park. Fastighetsbestånden i Kista och Täby avyttras till Klövern.

2007 Fabege fortsätter att koncentrera verksamheten till huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. 17 fastigheter säljs och 8 fastigheter förvärvas. I juni genomförs en split 2:1 i aktien som innebär att antalet aktier fördubblas.

2008 Fabege ökar tempot i projekt där befintliga fastigheter förädlas och utvecklas för att öka kassaflöden och värdetillväxt.

2009 Fabege fortsätter koncentrationen av fastighetsportföljen. 92 procent av beståndet återfinns inom en 5 km radie från Stockholms centrum. Arbetet med den nya stadsdelen Arenastaden i Solna tog fart mot slutet av året.

Produktion

Fabege i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson AB

Fotografer

Per-Erik Adamsson, Erik Lefvander, Magnus Fond, Conny Ekström, Jan Torbjörnsson, Archus, SOS Arkiv

Tryck

åtta45, Solna



FABEGE AB (PUBL)
BOX 730, 169 27 SOLNA
BESÖK: DALVÄGEN 8, 169 56 SOLNA
TELEFON: 08-555 148 00
FAX: 08-555 148 01
E-POST: INFO@FABEGE.SE
INTERNET: WWW.FABEGE.SE
ORGANISATIONSNUMMER: 556049-1523
STYRELSENS SÄTE: STOCKHOLM

Fabege⁰⁷