

2010

Delårsrapport januari-mars

- Periodens resultat efter skatt ökade med 242 Mkr från –81 Mkr till 161 Mkr, motsvarande 0:98 kr per aktie (–0:49).
- Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om 189 Mkr (46) och Förädlingen 30 Mkr (–15).
- Transaktionsresultatet uppgick till 31 Mkr (3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent till 181 Mkr (148) medan hyresintäkterna minskade till 518 Mkr (548).
- Soliditeten ökade till 33 procent (32).

Nyckeltal, Mkr

	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec
Hyresintäkter	518	548	2 194
Drifts- och centrala kostnader	–216	–216	–791
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	–121	–184	–565
Förvaltningsresultat	181	148	838
Värdeförändringar	38	–117	–158
Skatt	–58	–112	–255
Resultat efter skatt	161	–81	425
Överskottsgrad, %	61	64	67
Soliditet, %	33	32	32
Uthyrningsgrad, %	90	90	90

Utvecklingen under första kvartalet ¹⁾

Under första kvartalet har verksamheten fortsatt gått mycket bra. Driftsöverskottet minskade visserligen, främst beroende på fastighetsförsäljningar, medan förvaltningsresultatet förbättrades med drygt 20 procent till följd av det fortsatt låga ränteläget.

Aktiviteten på hyresmarknaden var god och hyresnivåerna på Fabeges delmarknader var fortsatt stabila. Nyuthyrningen under kvartalet uppgick till 68 Mkr medan nettouthyrningen var -3 Mkr. Omförhandlingar bidrog fortsatt positivt till hyresvärdet.

Uthyrningsgraden var oförändrat 90 procent sedan årsskiftet. Hyresintäkterna minskade till 518 Mkr (548). Avslutade hyresgarantier och negativ index bidrog till att hyresintäkterna i identiskt bestånd minskade med knappt 2 procent. Avflyttningar motverkades av ökade hyresintäkter i färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (64). Minskningen berodde på ökade snöröjningskostnader och högre fastighetsskatt till följd av den nya fastighetstaxeringen.

Resultatet efter skatt ökade till 161 Mkr (-81). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 65 Mkr (-119). Realiserade värdeförändringar uppgick till 31 Mkr (3). Under perioden överfördes bostadsbeståndet till delägda Fastighets AB Tornet och ytterligare två fastighetsförsäljningar genomfördes.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick vid periodens utgång till 2,72 procent inklusive kostnader för lånelöften. Substansvärdet per aktie uppgick till 66 kr (67) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

Vd-kommentar

Botten är passerad! Vi ska visserligen inte överdriva uppgången på hyres- och transaktionsmarknaden men det är i mina ögon tydligt att våra marknader nu har vänt.

Förvaltningsverksamheten fortsätter att utvecklas positivt. Det har dock varit en tuff vinter för fastighetsbolagen med höga kostnader för bl a snöröjning som följd. Fabeges förvaltningsorganisation redovisade därför en sänkt överskottsgrad, men borträknat kostnaderna för snöröjningen har överskottsgraden fortsatt att förbättras.

Hyresmarknaden för kontorslokaler i Stockholms innerstad har nu bottnat och efterfrågan ökar. Bra hus i bra lägen är en bristvara vilket är gynnsamt för Fabege. Omförhandlingar av hyreskontrakt är få och utfallet positivt. Nettouthyrningen ligger nära noll, vilket är en bra början på året då första kvartalet normalt står för en stor del av årets uppsägningar.

Efter kvartalets utgång har Förvaltningsrätten avvisat Fabeges överklagande i flera av våra skattemål. Förvaltningsrättens domar kommer att överklagas av Fabege. Vi anser att Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga – en bedömning som delas av våra rådgivare i ärendena. Vi bedömer att det därför finns goda skäl att tro att Kamarrätten kom-

mer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel.

- Våra ambitioner för 2010 är följande: Fler kunder som förlänger sina avtal: Många av våra kunder väljer idag att sitta kvar och förlänga sina kontrakt när avtalstiden löper ut. Vi arbetar hårt för att ta väl hand om och utveckla relationerna med våra viktiga kunder.
- Bibehålla en stark balansräkning: I enlighet med vår affärsmodell har vi genom försäljning av lågavkastande fastigheter med liten potential, samt genom investeringar i det egna projektbeståndet, ökat såväl soliditeten som potentialen för framtida förädlingsvinster. På detta sätt skapar vi värde för framtiden.
- Väsentligt ökat resultat: Vi förutser ett stabilt förvaltningsresultat 2010. Vi ser också att pågående projektinvesteringar och det alltmer gynnsamma transaktionsklimatet genom värdeökning och reavinster kommer att bidra till ett väsentligt bättre resultat 2010.

CHRISTIAN HERMELIN

Detta är Fabege

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

Fabegie 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.

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

Per 31 mars ägde Fabegie 127 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 28,3 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 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.

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2009 och för balansposter per 31 december 2009.

Resultat¹⁾

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat förbättrades med 242 Mkr från -81 Mkr till 161 Mkr. Lägre räntenetto bidrog med +67 Mkr och högre positiva värdejusteringar med +155 Mkr medan skattebelastningen minskade med 54 Mkr. Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om 189 Mkr (46) och Förädlingen 30 Mkr (-15), sammanlagt 219 Mkr (31). Resultatet per aktie blev efter skatt 0:98 kr (-0:49).

Hysesintäkterna var 518 Mkr (548) och driftsöverskottet 318 Mkr (348). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter samt minskade hyresgarantier och negativ index. Avflyttningar motverkades av ökade hyresintäkter i färdigställda projektfastigheter. Driftskostnaderna ökade till följd av höga snöröjningskostnader och högre fastighets-skatt, vilket innebar att överskottsgraden minskade till 61 procent (64). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med knappt 2 procent och driftsöverskottet med

6 procent. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 31 Mkr (3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 65 Mkr (-119). Avkastningskraven var stabila under perioden. Värdeökningen i förvaltningsbeståndet om 28 Mkr var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeökning med 37 Mkr vilket är i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -58 Mkr (-1) och räntenettot minskade till -116 Mkr (-183) till följd av lägre marknadsräntor och lägre belåning (se avsnittet Finansiering).

SKATT

Periodens skatt (uppskjuten) uppgick till -58 Mkr (-112) motsvarande 26,3 procent skatt på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd skattebelastning om 0,5 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 193 Mkr (155). Efter minskning av rörelsekapitalet med 359 Mkr (-127) som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 552 Mkr (28).

Försäljningar översteg förvärv och investeringar i fastigheter med 915 Mkr (-22). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 1 467 Mkr (6). Återköp av egna aktier uppgick till 1 Mkr (0). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 191 Mkr (44).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 mars gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,6 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna.

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2009 och för balansposter per 31 december 2009.

FÖRVÄRV – SKAPAR TILLVÄXT

Fabege ska förvärva fastigheter med bättre tillväxt-möjligheter 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 ta vara på möjligheter att utveckla fastighetsportföljen.

FÖRSÄLJNING – KONCENTRATION AV BESTÅNDET

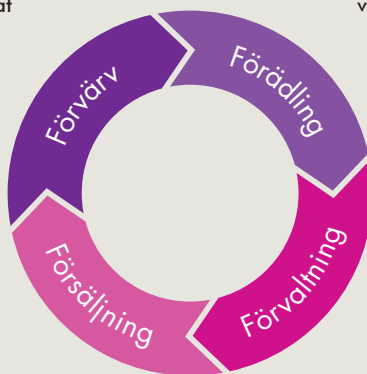
Fabege ska avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets koncentrerade förvaltningsenheter samt fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer. Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt uthyrd fastighet, med moderna och effektiva lokaler, 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 alltid 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 borga för att kunden väljer att stanna kvar. Nöjda kunder bidrar till att öka driftsöverskottet.



Ränteförfallostruktur per 31 mars 2010

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel, %
< 1 år	9 811	1,57	55
1–2 år	300	4,43	2
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	4 550	3,84	26
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	17
Totalt	17 661	2,61	100

Låneförfallostruktur per 31 mars 2010

	Kredit- avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	3 096
< 1 år	1 520	1 000
1–2 år	4 500	3 000
2–3 år	3 560	2 768
3–4 år	6 875	3 817
4–5 år	0	0
> 5 år	4 980	3 980
Totalt	26 435	17 661

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 17 661 Mkr (19 109), med en genomsnittlig ränta om 2,61 procent exklusive och 2,72 procent inklusive kostnader för utnyttjade lånelöften. För drygt 40 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 25 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 49 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 bindning 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 mars 2010 till 408 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av

redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 mars 2010 till 3 774 Mkr. Under det första kvartalet har Fabege dragit ner låneramar om totalt 1 631 Mkr till följd av fastighetsförsäljningar.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Efterfrågan på Fabeges certifikat har varit fortsatt god under årets första kvartal och mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 3 096 Mkr, att jämföras med 2 855 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 518 Mkr, vars räntor om 2 Mkr har aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 800 Mkr (9 969) och soliditeten till 33 procent (32). Vid årsstämman beslutad utdelning har belastat eget kapital under perioden. Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (61). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 66 kr (67).

Fastighetsförsäljningar jan–mar 2010

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Paradiset 29 (50%)	Stadshagen	Kontor/- Butik	17 749
Harpan 51	Östermalm	Kontor/- Bostad	4 661
Gjutaren 27	Vasastan	Bostad	1 616
Fotkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	9 312
Fotkvarnen 2	Rinkeby	Mark	0
Handkvarnen 3	Rinkeby	Bostad	10 463
Hjulkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	5 818
Hjulkvarnen 2	Rinkeby	Bostad	6 039
Hjulkvarnen 3	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:1	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:13	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:14	Rinkeby	Mark	0
Skvaltkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	8 804
Skvaltkvarnen 2	Rinkeby	Bostad	4 542
Skvaltkvarnen 3	Rinkeby	Mark	0
Hyppinge 1	Tensta	Mark	0
Kullinge 1	Tensta	Bostad	13 724
Risinge 1	Tensta	Bostad	13 938
Vättinge 1	Tensta	Bostad	7 223
Vättinge 2	Tensta	Bostad	5 358
Vättinge 3	Tensta	Bostad	9 490
Öninge 1	Tensta	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			118 737

Verksamheten

Inledningen av 2010 har börjat bra med en stabil hyresmarknad och en alltmer aktiv transaktionsmarknad.

FABEGES FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med Förvaltning och Förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 31 mars 2010 ägde Fabege 127 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 28,3 Mdkr, varav projektfastigheter 4,8 Mdkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter var oförändrat 90 procent. Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 8 procent (8).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 68 Mkr (150) medan nettouthyrningen var –3 Mkr (76). Uthyrningen till Vattenfall Norden hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen föregående år. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 2 procent.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETS- BESTÅNDET

Under perioden har 22 fastigheter (varav 20 fastigheter avsåg bostadsbeståndet som avyttrats till delägda Fastighets AB Tornet) avyttrats för 1 240 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 30 Mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

26 procent av fastigheterna har externvärderats per 31 mars 2010 och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 28,3 Mdkr (29,2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 65 Mkr (-119). Avkastningskraven var stabila under perioden. Det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick till 6,1 procent (6,0). Ökningen beror på att det lågavkastande bostadsbeståndet har avyttrats. Värdeökningen i förvaltningsbeståndet om 28 Mkr var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeökning med 37 Mkr vilket är i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädlingen av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. Målsättningen är en avkastning om minst 20 procent på investerat kapital.

Totalt uppgick investeringarna under perioden till 200 Mkr (332) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Avslutade projekt

Under första kvartalet har projekten i fastigheterna Pärönet 8, Solna Strand (uthyrd till Skatteverket) samt Tygeln 3, Arenastaden (uthyrd till Adidas) avslutats och fastigheterna har överförts till förvaltningsbeståndet.

Större pågående projekt

Projektet i fastigheten Uarda 2, Solna, avseende uppförande av Vattenfall Nordens nya kontor är nu i full gång. För närvarande pågår projektering och rivning av den gamla befintliga byggnaden på fastigheten.

I fastigheten Fräsaren 10, Solna Business Park, har lokalerna för Axfood snabbgross färdigställt och hyresgästen flyttat in. Under kommande kvartal påbörjas fasadrenovering och anpassning för Vectura med beräknad inflyttning under första kvartalet 2011.

Under perioden har beslut fattats om investering i del av fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan. En befintlig huskropp rivs för att ge plats åt cirka 4 900 kvm kontor samt 2 400 kvm bostäder (bostadsrätter) samt viss övrigt yta, total cirka 10 000 kvm. Investeringen uppgår till totalt 237 Mkr.

SEGMENTSRAPPORTERING

Under perioden har två fastigheter (Pärönet 8 och Tygeln 3) överförts från Förädling till Förvaltning. Bostadsbeståndet som avyttrades till delägda Fastighets AB Tornet minskade fastighetsbeståndet inom Förädling.

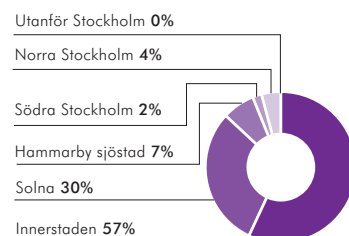
Förvaltningen genererade ett driftsöverskott om 291 Mkr (320) motsvarande 63 procent överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 178 Mkr (161). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 28 Mkr (-117). Realiserade värdeförändringar uppgick till 31 Mkr (3) och avsåg försäljning av Harpan 51 och delägda Paradiset 29.

Förädlingsbeståndet genererade ett driftsöverskott om 27 Mkr (28) motsvarande 47 procent överskottsgrad (36). Förvaltningsresultatet uppgick till 3 Mkr (-13). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 37 Mkr (-2).

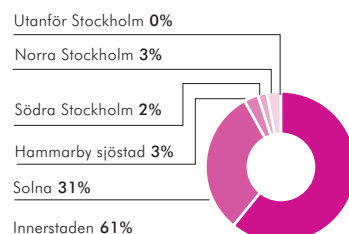


Fördelning av bokfört värde/ marknadsvärde 31 mars 2010

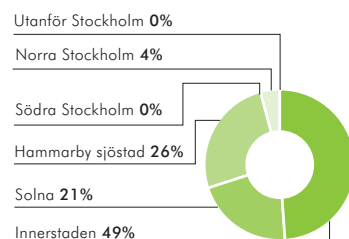
Hela fastighetsbeståndet 28,3 Mdkr



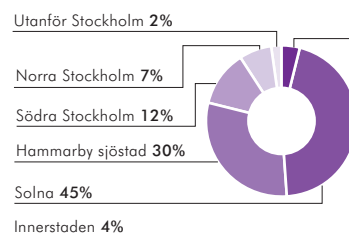
Förvaltningsfastigheter 23,5 Mdkr



Förädlingsfastigheter 3,4 Mdkr



Projektfastigheter 1,4 Mdkr



Vattenfall Nordens nya kontor i Arenastaden, Solna.

Pågående projekt > 50 Mkr

31 mars 2010

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %, yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Fräsaren 10	Kontor	Solna	Q1-2011	11 470	88	21	128	155	36
Uarda 5 (fd Uarda 2)	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	97	103	200	1 050	64
Summa				55 970	95	124	328	1 205	100
Övriga Projekt och Markfastigheter							1 024		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 479		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							4 831		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 16 april 2010.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 124 Mkr (fullt uthyrd) från 7 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2010.

Fastighetsbestånd

31 mars 2010

	31 mar 2010			1 jan–31 mar 2010				
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	85	1 049	23 435	1 964	92	440	–131	309
Förädlingsfastigheter ¹⁾	15	183	3 480	268	75	50	–23	27
Mark och projektfastigheter ¹⁾	27	71	1 352	61	67	8	–8	0
Summa	127	1 303	28 267	2 293	90	498	–162	336
Varav Innerstaden	42	520	16 060	1 187	92	271	–86	185
Varav Solna	37	491	8 572	752	88	156	–45	111
Varav Hammarby sjöstad	13	144	1 948	183	81	36	–18	18
Varav Södra Stockholm	8	43	598	53	69	8	–3	5
Varav Norra Stockholm	26	105	1 066	118	95	27	–10	17
Varav Utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	127	1 303	28 267	2 293	90	498	–162	336
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								–25
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								311²⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 8.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2010 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 311 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 318 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden.

Segmentsredovisning i sammandrag ¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan–mars 2010	Förädling jan–mars 2010	Totalt jan–mars 2010	Förvaltning jan–mars 2009	Förädling jan–mars 2009	Totalt jan–mars 2009
Hyresintäkter	460	58	518	471	77	548
Fastighetskostnader	–169	–31	–200	–151	–49	–200
Driftsöverskott	291	27	318	320	28	348
Överskottsgrad, %	63	47	61	68	36	64
Central administration och marknadsföring	–13	–3	–16	–13	–3	–16
Räntenetto	–96	–20	–116	–146	–37	–183
Resultatandelar i intressebolag	–4	–1	–5	–	–1	–1
Förvaltningsresultat	178	3	181	161	–13	148
Realiserade värdeförändrade fastigheter	31	–	31	3	–	3
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	28	37	65	–117	–2	–119
Värdeförändring räntederivat	–29	–6	–35	–6	–1	–7
Värdeförändring aktier	–19	–4	–23	5	1	6
Resultat före skatt	189	30	219	46	–15	31
Aktuell skatt	–	–	–	–98	–	–98
Uppskjuten skatt	–49	–9	–58	–11	–3	–14
Periodens/Årets resultat	140	21	161	–63	–18	–81
Summa tillgångar	24 320	5 013	29 333	24 366	6 210	30 576
varav fastigheter	23 436	4 831	28 267	23 438	5 974	29 412
Summa skulder	24 320	5 013	29 333	24 366	6 210	30 576

¹⁾ Se definitioner på sidan 8.

Övrig finansiell information

ÅRSSTÄMMA DEN 24 MARS 2010

Vid Fabeges årsstämma den 24 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2009 med 2:00 kr per aktie. Vidare beslutade stämman om indragning av 3 929 400 aktier i eget förvar och fondemission för att återställa aktiekapitalet. Antal registrerade aktier per 31 mars 2010 har minskats i enlighet med beslutet. Förändringen har dock registrerats av bolagsverket först i april 2010. För övriga beslut se pressmeddelande och stämmandhandlingar på Fabeges webbplats.

PERSONAL

Vid periodens slut var 120 personer (135) anställda i Fabegekoncernen.

Minskningen beror till största delen på att personal gått över till Fastighets AB Tornet i samband med avyttringen av bostadsbeståndet.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 27 Mkr (24) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -117 Mkr (-91). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -21 Mkr (-750). Moderbolaget tillämpar RFR 2.3, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen (se även resultat- och balansräkning på sidan 11).

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2010 beslutade att ge styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Enligt beslut på stämman har 3 929 400 aktier dragits in. Under perioden har 20 000 aktier återköpts (snittkurs 46:40 kr per aktie). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2010 till 1 020 000 aktier motsvarande 0,6 procent av antalet registrerade aktier.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar



Christian Hermelin, VD, Erik Paulsson, styrelse ordförande och Åsa Bergström, vVD samt Ekonomioch finanschef. Årsstämma 2010.

via kommanditbolag (se även pressmeddelande 7 december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2009, sidan 45). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 mars 2010 till 5 301 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 485 Mkr plus skattetillägg om 182 Mkr, det vill säga totalt 1 667 Mkr exklusive ränta. Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten har överklagats till Förvaltningsrätten. Sedan slutet av 2009 har Skatteverket inlämnat yrkanden om prövning enligt skatteflyktlagen.

Under första kvartalet har skriftväxlingen med yttranden till Förvaltningsrätten fortgått. Ytterligare ett ärende har tillkommit för prövning enligt skatteflyktlagen.

Förvaltningsrätten har den 20 april avgett dom i flera av Fabeges skattemål. Förvaltningsrätten har godtagit Skatteverkets beslut och totalt sett innebär domarna en upptaxering med 2 858 Mkr och ett sammanlagt skattekrav inklusive skattetillägg om 727 Mkr. Till det kommer ränta om ca 84 Mkr. Det ursprungliga skattekravet har minskats med 176 Mkr avseende kvittning mot underskottsavdrag. Dessa underskott har inte tagits upp till värdering i Fabeges balansräkning.

Förvaltningsrättens domar avser ärenden där frågan om omfördelning av resultat prövats. Andra ärenden där endast frågan om skatteflykt ska prövas omfattas inte. I de ärenden som ligger kvar i Förvaltningsrätten pågår skriftväxling avseende parternas yttranden.

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. Förvaltningsrättens domar kommer att överklagas av Fabege. Fabege anser att Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domslutet därmed är felaktigt – en bedömning som delas av våra rådgivare i ärendena. Fabege bedömer att det finns goda skäl att tro att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel.

Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventualförpliktelse.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas mer utförligt i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2009 (sidan 43–44).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2009 (sidan 43–44).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig

finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2009 (sidan 56).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2009. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

HÄNDELSER EFTER RAPPORT-PERIODENS UTGÅNG

Den 1 april avyttrades Fabeges aktieinnehav i Sveland Sakförsäkring AB till TryggHansa. Affären innebar ett negativt resultat om -23 Mkr, vilket har beaktats i resultatet för första kvartalet.

I april avyttrades tomträtten Induktorn 28 i Ulvsunda, Stockholm till Svenska Hus i Stockholm AB. Fastigheten omfattar cirka 5 400 kvm lager- och industrilokaler. Köparen tillträder den 3 maj 2010. Köpeskillingen uppgår till 26 Mkr och försäljningen ger ett resultat efter skatt om 5 Mkr som kommer att redovisas under andra kvartalet 2010.



Som pressmeddelats den 22 april 2010 har Förvaltningsrätten avgett dom i flera av Fabeges skattemål. Förvaltningsrätten avvisar Fabeges överklagande av Skatteverkets beslut om upptaxering. Se vidare ovan i avsnittet, Pågående skatteärenden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Reviderade IFRS 3 påverkar förvärv som sker den 1 januari 2010 eller senare. I den reviderade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats vilket kan påverka klassificeringen. Förvärvsrelaterade kostna-

der får inte längre inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.3, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 27 april 2010

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

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

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 årsstämman, samt en mängd annan information.

The screenshot shows the Fabege website interface. At the top, there's a navigation bar with links: Om Fabegé, Fastigheter & lokaler, Projekt & Utveckling, Finansiell information, Press, and Kontakt. Below this is a large banner image of a city street at night with the text 'Välkommen till Fabegé'. To the right of the banner is a search box titled 'Sök lokal' with dropdown menus for 'Område' and 'Storlek', and a 'Sök' button. Below the search box is a featured listing for 'Nyrenoverad fastighet i nya Arenastaden i Solna' with a small image and a 'Läs mer' link. At the bottom left of the screenshot, there's a stock ticker showing 'SSE Fabegé 45.90 +0.30 2010-02-23 11:40:17' and a link to 'Mer information'.



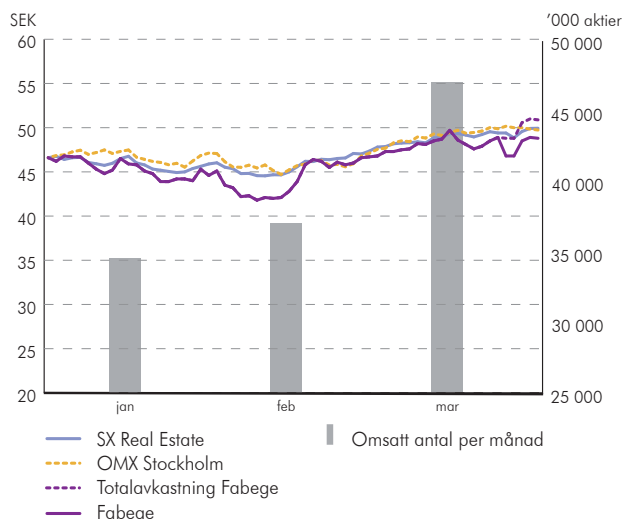
Kalender

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

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och ingår i Large Cap segmentet.

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna 31 mars 2010

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,2
Investment AB Öresund	12 780 402	7,8
BlackRock fonder	8 924 247	5,4
Cohen & Steers fonder	8 604 490	5,2
Nordea fonder	5 113 381	3,1
SEB fonder	4 491 764	2,7
Länsförsäkringar fonder	4 334 211	2,6
SEB	3 363 934	2,0
Swedbank Robur fonder	3 344 618	2,0
Qviberg, Mats med familj	2 888 636	1,8
SHB fonder	2 658 666	1,6
Fjärde AP-fonden	1 667 013	1,0
ENA City AB	1 640 000	1,0
Tredje AP-fonden	1 431 709	0,9
Skandia Liv	1 342 831	0,8
Övriga utländska aktieägare	27 278 454	16,7
Övriga aktieägare	51 216 124	31,2
Totalt	164 371 572	100,0
Återköp av egna aktier	1 020 000	
Totalt inklusive eget innehav	165 391 572	

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboksut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboksut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Moderbolagets aktieägarers 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 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.

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 indexuppräknning och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt under perioden.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

Moderbolagets aktieägarers 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.

SEGMENTSREDOVISNING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling.

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och realiserade 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 och fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet.

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

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec	Rullande 12 mån apr 09-mar 10
Hysesintäkter	518	548	2 194	2 164
Fastighetskostnader	-200	-200	-729	-729
Driftsöverskott	318	348	1 465	1 435
Överskottsgrad, %	61	64	67	66
Central administration och marknadsföring	-16	-16	-62	-62
Räntenetto	-116	-183	-560	-493
Resultatandelar i intressebolag	-5	-1	-5	-9
Förvaltningsresultat	181	148	838	871
Realiserade värdeförändr. fastigheter	31	3	57	85
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	65	-119	-310	-126
Värdeförändr. räntederivat	-35	-7	98	70
Värdeförändr. aktier	-23	6	-3	-32
Resultat före skatt	219	31	680	868
Aktuell skatt	0	-98	-100	-2
Uppskjuten skatt	-58	-14	-155	-199
Periodens/Årets resultat	161	-81	425	667
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	161	-81	425	667
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	0,98	-0,49	2,59	4,06
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	0,98	-0,49	2,59	4,06
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,4	164,4	164,4	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	164,4	165,4	164,4	164,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	164,4	164,4	164,4	164,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	164,4	165,4	165,1	165,0

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	28 267	29 412	29 193
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	635	513	620
Omsättningstillgångar	238	605	704
Likvida medel	191	44	173
Summa tillgångar	29 333	30 576	30 692
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 800	9 463	9 969
Avsättningar	418	593	439
Räntebärande skulder	17 661	18 886	19 109
Derivatinstrument	408	478	373
Ej räntebärande skulder	1 046	1156	802
Summa eget kapital och skulder	29 333	30 576	30 692
Soliditet, %	33	31	32
Eventualförpliktelser	2 039	1 762	2 172

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2009-01-01	9 873	9 873	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Årets resultat	425	425	-
Eget kapital 2009-12-31	9 969	9 969	-
Återköp egna aktier	-1	-1	-
Beslutad utdelning	-329	-329	-
Periodens resultat	161	161	-
Eget kapital 2010-03-31	9 800	9 800	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	325	352	1 510
Central administration	-16	-16	-62
Betalt finansnetto	-116	-180	-559
Betald inkomstskatt	0	-1	-100
Förändring övrigt rörelsekapital	359	-127	-288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552	28	501
Investeringar och förvärv av fastigheter	-200	-388	-1 138
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 201	368	1 160
Övriga investeringar (netto)	-86	-2	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	915	-22	-259
Utdelning till aktieägarna		-	-329
Återköp egna aktier	-1	-	-
Förändring räntebärande skulder	-1 448	-16	206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 449	-16	-123
Förändring likvida medel	18	-10	119
Likvida medel vid periodens början	173	54	54
Likvida medel vid periodens slut	191	44	173

Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,7	2,8	4,2
Avkastning på eget kapital, %	6,5	-3,4	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	1,9	2,6
Soliditet, %	33	31	32
Belåningsgrad fastigheter, %	62	64	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,9
Aktierelaterade ¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	0,98	-0,49	2,59
Eget kapital per aktie, kr	60	57	61
Kassaflöde per aktie, kr	1,32	0,34	4,87
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningsseffekt, tusental	164 372	164 382	164 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningsseffekt, tusental	164 372	165 449	164 392
Genomsnittligt antal aktier före utspädningsseffekt, tusental	164 382	164 382	164 386
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt, tusental	164 382	165 449	165 052
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	127	157	148
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	28 267	29 412	29 193
Uthyrbar yta, kvm	1 303 000	1 447 000	1 429 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	90
Överskottsgrad, %	61	64	67

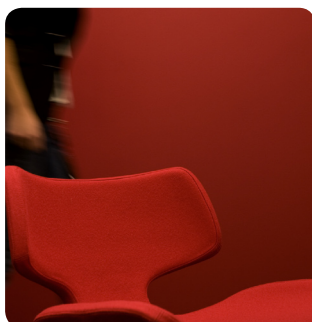
¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningsseffekt av potentiella stamaktier beaktats. Sedan konvertibellänet återbetalts i sin helhet 01 oktober 2009 kommer ingen ytterligare utspädning att ske.

Moderbolaget resultaträkningar i sammandrag

Belopp i Mkr	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec
Intäkter	27	24	89
Kostnader	-55	-48	-174
Finansnetto	-31	-66	-447
Värdeförändr. räntederivat	-35	-7	98
Värdeförändr. aktier	-23	6	-3
Resultat före skatt	-117	-91	-437
Skatt	48	22	28
Periodens/Årets resultat	-69	-69	-409

Moderbolaget balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	10-03-31	09-03-31	09-12-31
Andelar i koncernföretag	13 328	14 240	13 328
Övriga anläggningsstillgångar	43 708	22 705	45 929
varav fordringar hos koncernföretag	43 462	22 237	45 571
Övriga omsättningstillgångar	68	21	63
Likvida medel	180	32	161
Summa tillgångar	57 284	36 998	59 481
Eget kapital	9 322	10 214	9 714
Avsättningar	64	63	63
Långfristiga skulder	44 391	25 760	46 774
varav skulder till koncernföretag	29 418	7 495	30 403
Kortfristiga skulder	3 507	961	2 930
Summa eget kapital och skulder	57 284	36 998	59 481



**Frågor kring rapporten
besvaras av:**

CHRISTIAN HERMELIN

Verkställande direktör

Tel: 08-555 148 25, 0733-87 18 25

ÅSA BERGSTRÖM

vVD, ekonomi- och finanschef

Tel: 08-555 148 29, 0706-66 13 80

ANNETTE KAUNITZ

Kommunikationschef

Tel: 08-555 148 20, 0708-39 03 37

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar första kvartalets resultat den 27 april 2010.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 april 2010 kl 08.00.

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

Fabege⁰¹