

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

Innehåll

Inledning	2012 i korthet Detta är Fabege VD har ordet	2
Verksamheten	Affärsmodell och strategisk inriktning	4
	En målstyrd verksamhet	6
	Verksamheten	8
	Förvaltning	10
	Förädling	12
	Transaktion	14
	Marknad och fastighetsbestånd	16
	Marknadsöversikt	18
	Fabeges marknader	
	Stockholms innerstad	20
	Hammarby Sjöstad	22
	Solna	24
	Fastighetsbestånd	28
	Värdering av fastighetsbeståndet	30
	Fastighetsförteckning	32
	Möjligheter och risker	38
	Finansiering	42
Hållbarhetsredovisning	Ansvarsfullt företagande	44
	Miljöarbete	46
	Medarbetarna	50
	Leverantörer	52
	Affärsetik	53
	Samhällsengagemang	54
	GRI-index	56
Ekonomisk redovisning <i>Koncernen</i>	Det finansiella året	58
	Förvaltningsberättelse	60
	Totalresultat	66
	Finansiell ställning	67
	Förändring i eget kapital	68
	Kassaflödesanalyser	69
<i>Moderbolaget</i>	Resultaträkningar	70
	Balansräkningar	70
	Förändring i eget kapital	71
	Kassaflödesanalyser	71
	Noter	72
	Bolagsstyrningsrapport	83
	Styrelse och revisor	90
	Koncernledning	90
	Årsredovisningens undertecknande	92
	Revisionsberättelse	93
Övrig information	Fabegeaktien	95
	Information till aktieägare	98
	Femårsöversikt	99
	Historik	100
	Definitioner	100

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 60–92.

Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt 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; 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.

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.

Vid utgången av 2012 ägde Fabege 95 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 31,6 Mdkr. Bolagets hyresintäkter uppgick under året till 1,9 Mdkr.



2012 i korthet

Finansiella highlights

- Hyresintäkterna ökade till 1 869 Mkr (1 804). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 576 Mkr (1 266) och på räntederivat till -190 Mkr (-397).
- Årets resultat före skatt ökade till 2 032 Mkr (1 417). Resultatet efter skatt uppgick till -88 Mkr (1 141), motsvarande -0,54 kr per aktie (7:01), efter en reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Nettouthyrningen uppgick till 141 Mkr (130).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (3:00).

Kunderna än mer nöjda

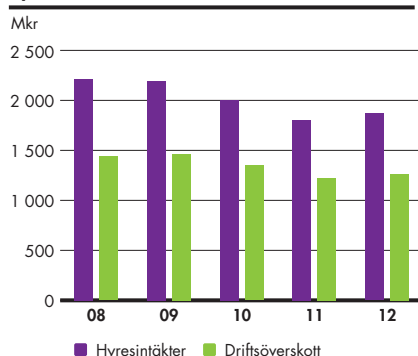
Långsiktiga och stabila relationer med nöjda kunder är en avgörande framgångsfaktor för Fabege. Under 2012 genomfördes kundundersökningar riktade till samtliga kunder. Mot bakgrund av de önskemål som framkom förbättrades Fabeges rutiner i ett antal avseenden. Resultatet blev att kundnöjdheten ökade ytterligare. ■



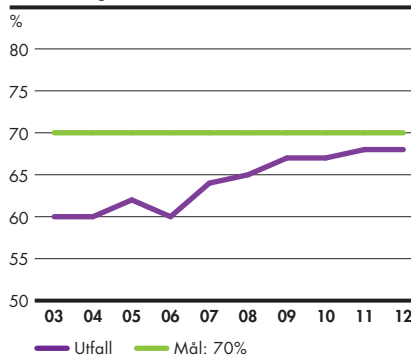
Framgångsrika energieffektiviseringar

Under 2012 fortsatte Fabege att sträva efter att minska sin miljöpåverkan och tillsammans med kunderna bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det tydligaste exemplet är de framgångsrika energieffektiviseringarna som kombinerar positiva miljöeffekter med kostnadsbesparingar för både hyresgästerna och Fabege. Värmeanvändningen minskade med ytterligare cirka 4 procent under året, och ligger cirka 50 procent under genomsnittet i Stockholms län. ■

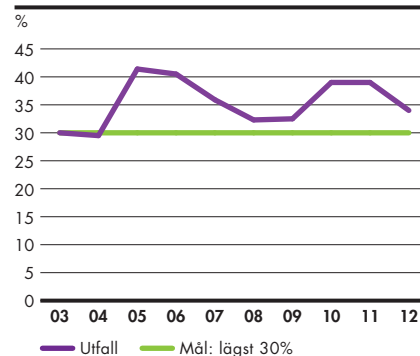
Hyresintäkter och driftsöverskott



Överskottsgrad

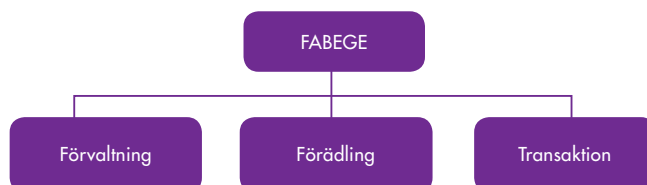


Soliditet



Verksamheten

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



FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

Den tredje hörnstenen i Fabeges verksamhet är Transaktion. Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt.

Tema Fabege + kunden



Under denna vinjett presenteras några av Fabeges projekt och samarbeten under 2012. Läs bland annat om några av våra ombyggnadsprojekt, hyresgästanpassningar och projekt inom hållbarhet. ■



Nyckeltal	2012	2011
Hyresintäkter, Mkr	1 869	1 804
Driftsöverskott, Mkr	1 264	1 227
Årets resultat, Mkr	-88	1 141
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	9,9
Överskottsgrad, %	68	68
Soliditet, %	34	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0:54	7:01
Utdelning per aktie, kr	3:00 ¹⁾	3:00

¹⁾ Föreslagen kontantutdelning för 2012.

Några nyckeltal från verksamheten	2012	2011
Fastighetsvärde Förvaltning, Mdkr	28,8	22,8
Fastighetsvärde Förädling, Mdkr	2,8	6,4
Investerat i eget bestånd, Mdkr	2,0	1,5
Förvärv, Mdkr	0,3	0,5
Försäljning, Mdkr	1,3	0,9

På www.fabege.se
finns mer information om Fabege och dess verksamhet.

Delmarknader



Stockholms innerstad

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

Läs mer på sidan 32.

Antal fastigheter	37
Uthyrningsbar yta, tkvm	475
Marknadsvärde, Mkr	16 950
Hyresvärde, Mkr	1 197
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93

Del av Fabeges totala hyresvärde



53%



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 som växer fram. Här finns den nya Friends Arena och det pågår byggande av shoppingcentret Mall of Scandinavia, Quality Hotel Friends, kontorsfastigheter samt bostäder.

Läs mer på sidan 34.

Antal fastigheter	37
Uthyrningsbar yta, tkvm	503
Marknadsvärde, Mkr	11 904
Hyresvärde, Mkr	840
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90

Del av Fabeges totala hyresvärde



37%



Hammarby Sjöstad

Fabege äger huvuddelen av de kommersiella fastigheterna i Hammarby Sjöstad där Lumafastigheten är den största. Området är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden som idag är mycket attraktivt för bostäder och kontorslokaler.

Läs mer på sidan 36.

Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar yta, tkvm	126
Marknadsvärde, Mkr	2 515
Hyresvärde, Mkr	205
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88

Del av Fabeges totala hyresvärde



9%

VD har ordet

Nöjda kunder nyckeln till våra framgångar



För Fabege är det oerhört viktigt att ha starka relationer med våra kunder. Därför har vi de två senaste åren arbetat intensivt med en strukturerad kundprocess, där vi i ökad utsträckning frågat kunderna om deras behov, och vad vi kan göra bättre. De positiva effekterna av det arbetet är mycket tydliga. Återköpsgraden, det vill säga hur stor andel av våra hyresgäster som väljer att förlänga sina kontrakt, har förbättrats kraftigt. De senaste åren har bara hälften så många flyttat ut, jämfört med våra tidigare nivåer.

En av förklaringarna till att våra kunder är nöjda är att vi genom våra lokalkontor hela tiden arbetar nära kunderna rent fysiskt, vilket gör det lättare att fånga upp önskemål och förändrade behov. Dessutom har vi goda möjligheter att möta nya behov genom att vi äger ett stort antal fastigheter inom samma områden. När en hyresgäst expanderar och behöver större lokaler eller på annat sätt får ett förändrat behov kan vi oftast lösa det inom området.

VI UTVECKLAR HELA OMRÅDEN

Förutom att vårda våra befintliga kunder strävar vi naturligtvis efter att attrahera nya kunder. Här är jag övertygad om att det har stor betydelse att vi inte bara utvecklar enskilda fastigheter, utan hela områden.

Många talar idag om framtidens aktivitetsbaserade kontor. I korthet innebär det att kontoret blir en mötesplats med fler än de tre traditionella miljöerna (skrivbord, konferensrum och matplats). Istället rymmer framtidens kontor en mängd olika miljöer anpassade för om man vill jobba ostört, få kreativ inspiration, möta kollegor med mera. Individen kan varje dag välja att sätta sig där han eller hon behöver. Men ofta stannar nytänkandet vid själva lokalen. Jag menar att framtidens kontor består av flexibla hållbara hus och aktivitetsbaserade lokaler, men också av den omgivande miljön med service som butiker, restauranger, kemitvätt, frisör, gym med mera. Sådant som underlättar för företagen och hjälper medarbetarna att få ihop vardagspusslet. Arena-staden är ett bra exempel. Vår ambition är att där skapa det mest attraktiva kontorsarbetsplatsområdet i Skandinavien. På liknande

sätt utvecklar och profilerar vi alla våra områden i en miljö där kontor blandas med bostäder, handel och upplevelser.

MILJÖVINSTER OCH SÄNKTA KOSTNADER

Hållbarheten är en annan viktig del av det som gör våra fastigheter och områden attraktiva. Under året fortsatte vi att sträva efter att minska vår miljöpåverkan och tillsammans med kunderna bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det gäller inte minst det omfattande arbete som vi lägger ner på energieffektivisering, och de imponerande resultat vi uppnått på det området. En viktig förklaring till att förbättringarna är så stora är att vi parallellt med miljövinster också sänkt kostnaderna för både Fabege och våra hyresgäster.

FLERA POSITIVA TRENDER

Verksamheten utvecklades mycket bra med fina bidrag från såväl Förvaltning som Förädling och Transaktion. Genom att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya kunder uppnådde vi även 2012 en god nettouthyrning. I övrigt var trenden också fortsatt positiv med ökade hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och betydande förädlingsvinster i projektportföljen.

UTSIKTER 2013

Högsta Förvaltningsdomstolens besked i det prejudicerande (men ej Fabegerelaterade) Cypernärendet innebar att Fabege beslutade att reservera 1,9 Mdkr i våra pågående skatteärenden. Processerna löper nu på i Kammarrätten och vi bedömer att ett avslut kommer under 2013.

När detta skrivs befinner vi oss i ett osäkert konjunkturläge. Ändå ser jag flera anledningar att vara optimistisk om Fabeges utveckling. Stockholm växer fortare än någon annan stad i landet och tjänstesektorn är stabil. Vi har ett starkt utgångsläge med moderna fastigheter i samlade bestånd i attraktiva lägen. Portföljen är mycket väl anpassad till efterfrågan idag och imorgon. Jag ser också en betydande potential i vår projektportfölj framöver. Under 2013 kommer vi att ytterligare stärka relationerna med våra hyresgäster, och utveckla våra områden med stor lyhördhet för vad kunderna efterfrågar. Jag är övertygad om att detta kommer att resultera i fortsatt hög nettouthyrning och återköpsgrad. Redan nu vet vi med säkerhet att vi kommer att ha stigande intäkter och stabila kostnader under 2013. Förutsättningarna är därmed mycket goda för fortsatt starka resultat.

En ytterligare anledning till att jag inte känner någon oro för konjunkturutvecklingen är att konjunktursvängningar skapar möjligheter på fastighetsmarknaden. Vår ställning är idag så stark att vi kan vara offensiva om sådana möjligheter dyker upp.

Stockholm i februari 2013



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Fabege + kunden

Fabeges ska bli ett än mer kundorienterat företag. Vi fortsätter arbetet med att skapa goda relationer med våra kunder så att de väljer att stanna kvar. Detta är vårt absolut främsta fokus för de kommande åren. ■



Affärsmodell och strategisk inriktning

Fabeges affärsmodell syftar till att skapa värde genom förvaltning, förädling och transaktioner. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter koncentrerade till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Verksamheten ska präglas av aktiv, kundorienterad förvaltning. Fastighetsportföljen utvecklas kontinuerligt genom förädling, förvärv och försäljningar.

AFFÄRSIDÉ

Fabeges verksamhet är inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholms-regionen, 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.

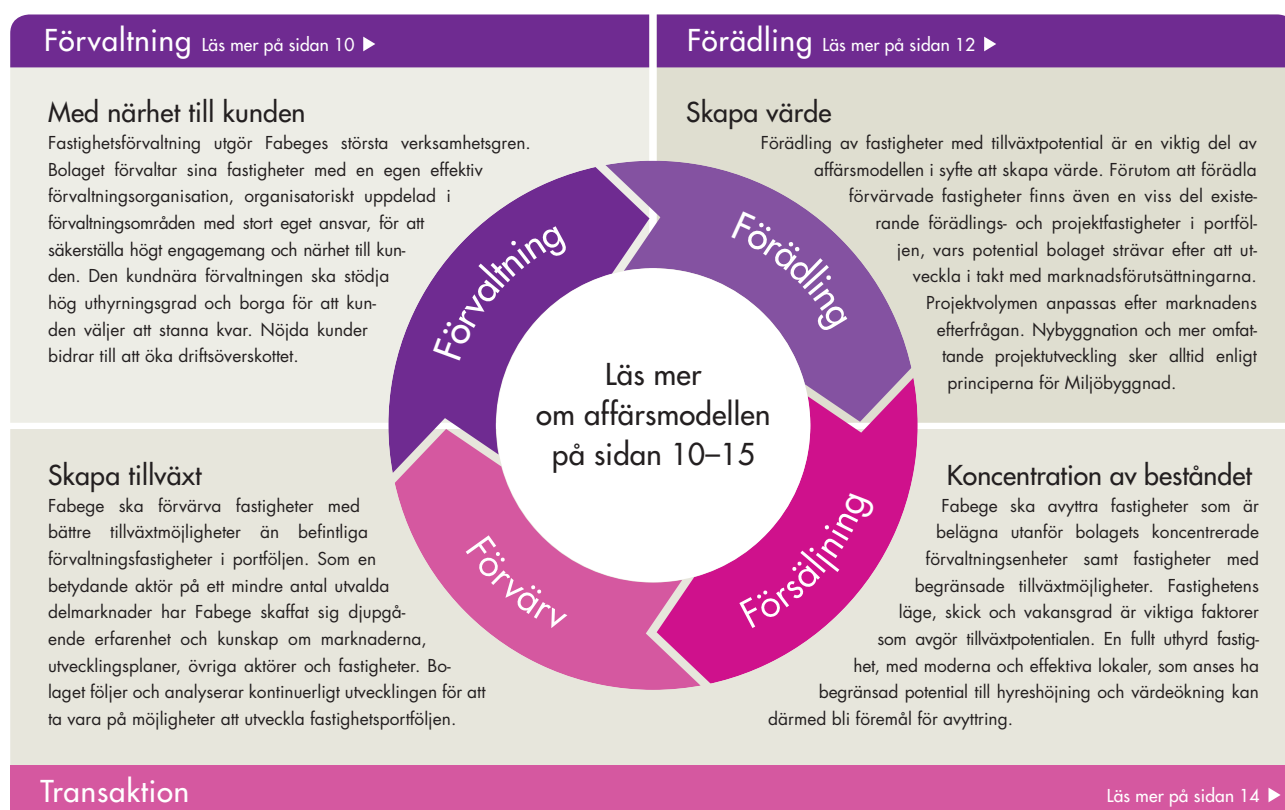
VISION

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

MISSION

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

Fabeges affärsmodell



Fabeges strategier

KUNDER

Fabege ska uppfattas som ett kundorienterat företag. Starka kundrelationer utvecklas och vårdas genom en aktiv förvaltning av kompetenta och kundinriktade medarbetare.

Bolaget strävar efter att ha kunder med stark finansiell ställning och inom många olika branscher.

PORTFÖLJ

Kärnan i Fabeges verksamhet är kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege ska verka för att stärka positionen på dessa marknader och samla fastigheterna i förvaltningseffektiva enheter. Bolaget ska förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer i prioriterade områden. Fastighetsportföljen ska kontinuerligt utvecklas genom förvärv, förädling och försäljning.

FÖRÄDLING

Fabege utvecklar och realiserar potentialen i det befintliga beståndet. Utvecklingen avser inte bara enskilda fastigheter utan även hela områden och stadsdelar. Projektinvesteringar ska höja statusen i prioriterade områden.

VARUMÄRKE

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

I utvecklingen av immateriella tillgångar ingår även att bygga starka varumärken inom prioriterade områden som Hammarby Sjöstad, Solna Business Park och Arenastaden, samt för enskilda fastigheter eller koncept.

MEDARBETARE

Det är avgörande för bolagets framgång att attrahera och behålla rätt medarbetare. Fabege ska vara den bästa arbetsgivaren för de mest kompetenta medarbetarna. Värdegrunden SPEAK (se sidan 55) ska prägla förhållningssättet såväl internt som mot kunder och andra intressenter.

Medarbetarna ska 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.

RISK OCH EFFEKTIVITET

Risken exponeringen ska vara begränsad, och så långt som möjligt kontrollerad, vad avser hyresgäster, avtalsvillkor, affärspartners och affärsobjekt.

Bolaget ska ha en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering.

Fabege ska ha en hög kostnadseffektivitet och sträva efter ständiga förbättringar.



Fabege skapar värde i en aktiv och kundorienterad verksamhet koncentrerad till kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen.



En målstyrd verksamhet

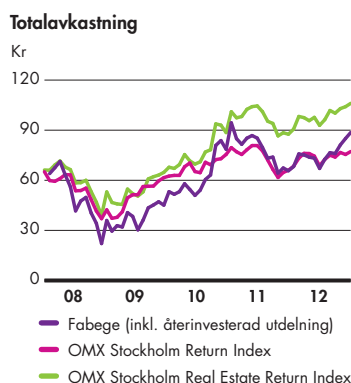
Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom verksamhetsområden och på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Fabeges övergripande mål är att skapa och realisera värden samt ge aktieägarna den bästa totalavkastningen bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. För 2012 uppgick totalavkastningen på Fabege-aktien till 28 procent (kursutveckling inklusive återinvesterad utdelning).

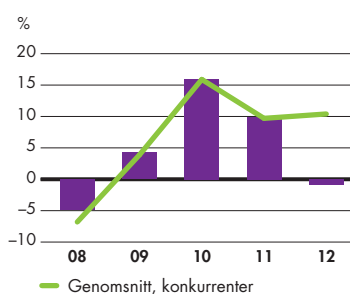
FINANSIELLA MÅL

De av styrelsen fastställda viktigaste finansiella målen är räntabilitet (mätt som



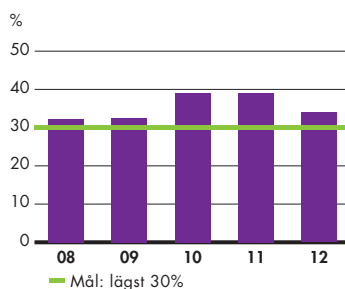
avkastning på eget kapital), soliditet och räntetäckningsgrad. Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet. Soliditeten ska vara lägst 30 procent. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger inklusive realiserad värdeförändring. Per 31 december 2012 uppgick avkastning på eget kapital till -0,8 procent (efter reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden), soliditeten till 34 procent och räntetäckningsgraden till 2,3 gånger.

Avkastning på eget kapital



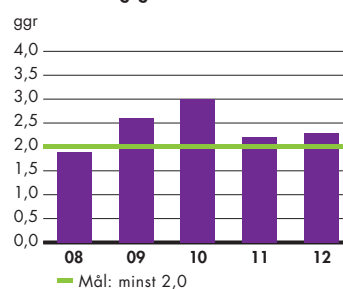
Den negativa avkastningen för 2012 beror på reservering om 1,9 Mdkr för pågående skatteärenden.

Soliditet



Soliditeten sjönk med 5 procentenheter under 2012 till följd av beslutet att reservera 1,9 Mdkr för pågående skatteärenden, men ligger fortsatt med god marginal över målet på 30 procent.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden förbättrades något och ligger väl över målet på 2,0.

VERKSAMHETENS FOKUS 2013

- Ökad lönsamhet genom ökad kundorientering.
- Stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet.
- Fortsatt hög takt i utvecklingen av beståndet.
- Värdetillväxt genom projekt och "bra fastigheter i bra lägen".
- Väsentliga resultatbidrag från alla verksamhetsgrenar.
- Öka totalavkastningen i portföljen.

**PORTFÖLJFÖRVALTNING
OCH EFFEKTIVITET**

Ett viktigt mål för Fabege är en stark nettouthyrning. Att behålla befintliga kunder genom hög återköpsgrad är lönsamt. Nyuthyrning är viktig för att sänka vakansgraden och för att möjliggöra projektinvesteringar i om- och nybyggnationer. För 2012 uppgick nettouthyrningen till 141 Mkr.

Fabège ska ha fortsatt hög kostnads-effektivitet och vara det främsta bolaget 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. Arbetet med processförbättringar fortsatte under 2012.

Ett långsiktigt mål är att överskottsgraden ska uppgå till 70 procent. 2012 var överskottsgraden 68 procent (68). Fabège bedömer att målet på 70 procent kommer att uppnås under 2013.

Målsättningen är att investera minst 1 000–1 500 Mkr per år i den egna pro-

jektportföljen. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt. Under 2012 investerades 2 034 Mkr i befintligt bestånd. Avkastningen på investerat kapital uppgick till 39 procent.

Fabège ska skapa en hög totalavkastning i fastighetsportföljen genom förvärv, förädling och försäljning. För 2012 uppgick totalavkastningen (driftöverskott samt värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde) till 9,4 procent.

MILJÖ OCH ENERGI

Målsättningen är att minska energianvändningen med 20 procent från 2009 till 2014, vilket innebär ett genomsnitt på 4 procentenheter per år. Ackumulerat utfall per 2012 var 14 procent.

MEDARBETARE

Fabège har målsättningen att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare kan känna engagemang och delaktighet samt ges möjlighet till utveckling inom företaget. Ramar och mål för medarbetarens ansvarsområde ska vara tydliga och förankrade. Fabeges medarbetare

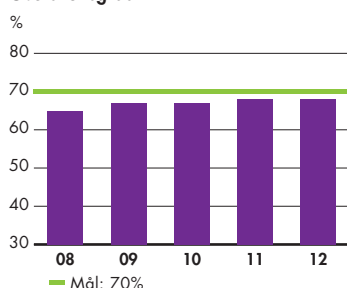
verkar med utgångspunkt från bolagets värdegrund, SPEAK. Se vidare sidan 55.

KUNDMIX

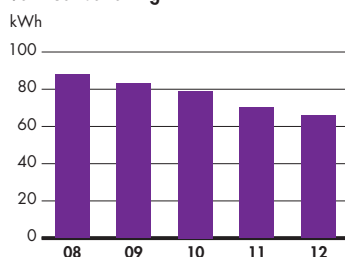
Fabège har cirka 1 500 hyreskontrakt. För att minimera risk strävar bolaget efter en balanserad mix av stabila kunder från olika marknadssegment. De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarar för drygt 30 procent av det totala hyresvärdet och har i de flesta fall hyresavtal som löper betydligt längre än genomsnittet i portföljen.

KUNDRELATIONER

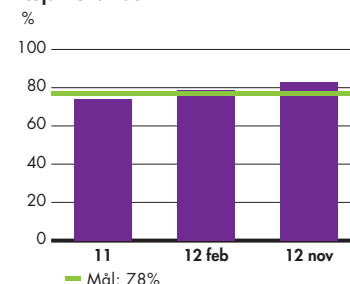
Fabège strävar efter att öka lönsamheten genom att bli en mer kundorienterad organisation. Målet är att under 2013 nå en topplacering i Fastighetsbarometerens NKI-undersökning och att vara det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder. Under året genomfördes kundundersökningar som ledde till en bättre anpassning till kundernas önskemål. Målsättningen är att erbjuda kunden en ännu bättre produkt och ett ännu bättre bemötande och därmed bygga starkare kundrelationer.

Överskottsgrad

Överskottsgraden har stadigt förbättrats och Fabège bedöms kunna nå målet om 70 procent under 2013.

Värmeanvändning

Under 2012 minskade Fabège sin värmeanvändning med ytterligare 4 procent.

Nöjd-Kundindex

Tre NKI-undersökningar har genomförts de senaste två åren. För 2013 kommer målet att justeras uppåt.

Verksamheten

Värdeskapande inom tre områden

I Fabeges verksamhet kompletteras en aktiv och kundorienterad förvaltning med kontinuerlig förädling och strategiska förvärv och försäljningar.

AFFÄRSOMRÅDENAS BIDRAG TILL RESULTATET 2012¹⁾

FÖRVALTNING



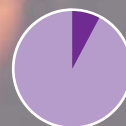
54%

FÖRÄDLING



38%

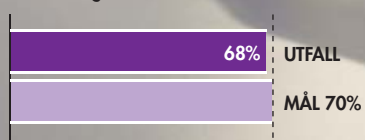
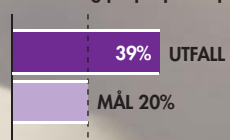
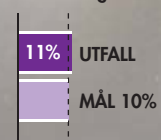
TRANSAKTION



8%

¹⁾ Beräknat exklusive värdeförändringar derivat och aktier.

AFFÄRSOMRÅDENAS AVKASTNING 2012

FÖRVALTNING
ÖverskottsgradFÖRÄDLING
Avkastning projektportföljTRANSAKTION
Avkastning transaktioner

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten präglas av hög uthyrningsgrad och goda hyresgästrelationer.

Ambitionen är att förena hög teknisk kompetens med kundnärhet och serviceinriktning. På det sättet byggs långsiktiga och stabila relationer med nöjda kunder, vilket är en avgörande framgångsfaktor.

Kunderna är helt centrala i Fabeges förvaltning. Fabege ska vara en partner till kunden och en medspelare vid förändringar i kundens verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete och en nära dialog med kunden.

Förvaltning är Fabeges största verksamhetsområde. Verksamheten är indelad i geografiska områden där självständiga enheter har stort eget ansvar och förmåga att ta snabba beslut. Varje delmarknad ansvarar för drift och utveckling av fastigheterna samt för kundkontakter. Inom varje team finns driftansvariga och fastighetstekniker med stort teknikkunskande, samt specialister på uthyrning av lokaler. Fabege har även specialistkompetens inom miljöfrågor och energiförbrukning. Totalt arbetar 81 av Fabeges 129 medarbetare inom Förvaltning.

UNDER ÅRET

Under 2012 fortsatte arbetet med att förbättra kundorienteringen. En viktig del i detta arbete var kundundersökningar riktade till samtliga kunder. Mot bakgrund av de önskemål som framkom förbättrades Fabeges rutiner i ett antal avseenden.

Ett exempel är införandet av ett nytt strukturerat felanmälningssystem som bland annat säkerställer återkoppling på alla felanmälningar. Vidare inleddes utformningen av en mer omfattande och enhetlig informationsgivning till kunderna, exempelvis om förändringar i fastigheten eller omgivningarna.

Ett tydligare system infördes för ansvarsfördelningen mellan olika delar av Fabege vad gäller kundkontakter. För kunden ska det vara självklart vem hos Fabege som är kontaktperson och ansvarig för att lösa eventuella problem genom alla faser såsom kontraktsskrivning, lokalanpassning, inflyttning och förvaltning.

Resultatet av de samlade åtgärderna kunde avläsas i en ökad kundnöjdhet under året.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Under året tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter, framförallt i Arenastaden. Sammantaget ledde detta till att uthyrningsgraden förbättrades ytterligare från en redan tidigare hög nivå.

FOKUS 2013

Ambitionen är att under 2013 ytterligare förbättra kundorienteringen. En viktig del av detta är en förstärkning av det proaktiva arbetet, det vill säga att genom kundkontakter i ökad utsträckning fånga upp önskemål i ett tidigt skede.

Vidare fortsätter varumärkesbyggandet för att behålla och öka attraktiviteten hos både enskilda fastigheter och områden.



Den tidigare industrifastigheten Lumas centrala placering gör den till något av "kyrkan mitt i byn" i Hammarby Sjöstad. Här samlas många av de egenskaper som gör området attraktivt för kreativa tjänsteföretag, som spännande kontor i gamla industrilokaler och närhet till vatten och grönområden.

Under året slutfördes en ombyggnad som ytterligare höjde fastighe-



Fabege

+ Apotekaren

Under 2012 slutfördes ombyggnaden av fastigheten Apotekaren 22 vid Tulegatan/Rådmansgatan i centrala Stockholm. Fastigheten består av ett antal hus byggda vid olika tillfällen från 1800-talet till 2000-talet, vilket bidrar till att lokalerna har spännande och skiftande karaktär. Här har tidigare funnits bland annat ett antal tv-studios och en turbinhall ritad av Ferdinand Boberg för Stockholms Elverk. Flera nya hyresgäster flyttade in under året, såsom Unibet, Företagarna, Landahl Advokatbyrå och Aveqia. ■



tens profil i området. En tillbyggnad gjorde entrén elegantare och tydligare. Innanför entrén ersattes en tidigare outnyttjad yta av en välkomnande lounge, café och reception, som snabbt blev en naturlig mötesplats med liv och rörelse. Dessutom öppnade en ny restaurang med höga ambitioner. Flera nya hyresgäster flyttade in under året, bland annat Kustbevakningen. ■

	31 december 2012			
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde ¹⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Fabeges fastighetsbestånd				
Stockholms innerstad	37	475	1 197	93
Solna	37	503	840	90
Hammarby Sjästad	13	126	205	88
Övriga marknader	8	26	18	85
Totalt	95	1 130	2 260	92

¹⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 210 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2012) ej avräknade.

Förädling

Fabege strävar efter att genom förädling minska vakans och höja hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed öka kassaflöde och värdetillväxt. Verksamheten omfattar inte bara förädling av enskilda fastigheter utan också långsiktig utveckling av områden.

Fabege har hög kompetens inom och lång erfarenhet av förädlingsprojekt. En målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

Mark och fastigheter förvärvas, förädlas och övergår sedan till förvaltning inom koncernen, eller avyttras. Den långsiktiga planeringen sker ofta i samarbete med respektive kommun. Tillsammans skapas visioner för hur områden ska utvecklas på bästa sätt. Nybyggnation och mer omfattande projektutveckling sker enligt principerna för bland annat Miljöbyggnad.

Ansaret för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljning ligger hos avdelningen Projekt som består av 13 personer och är uppdelad i två grupper; projekt och hyresgäst Anpassning. Avdelningen är självförsörjande vad gäller projektkompetens. Byggtjänster handlas där emot upp externt. Hyresgäst Anpassningsgruppen ansvarar för mindre anpassningar. Denna verksamhet är mycket viktig för kundnöjdheten eftersom lokaler ofta med en begränsad investering kan bli mer lämpade för kundens behov.

Förädling av fastigheter ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat.

UNDER ÅRET

De totala projektinvesteringarna under 2012 uppgick till 2 034 Mkr.

Under 2012 slutfördes flera stora ombyggnadsprojekt som Klamparen 10 på Kungsholmen, Uarda 1 (Sjökvarteret) och Uarda 5 i Arenastaden samt Apotekaren

22 och Bocken 39 i Stockholm city. Uthyrningsgraden i dessa projekt var genomgående hög när de överfördes till Förvaltning. Samtliga dessa projekt genomfördes inom planerade tids- och kostnadsramar.

Projekten Nöten 4, Solna Strand och Skeppshandeln 1, Hammarby Sjöstad

Fabege + Hotel by Maude

I Solna Business Park byggde Fabege under året om en del av en fastighet till ett hotell med 65 rum. Det nya hotellet heter Hotel by Maude, och är ett komplement till det befintliga Maude's Hotel som har 63 rum och är en viktig del av det breda utbudet av företags-tjänster i Solna Business Park.

Det nya hotellprojektet är ett exempel på hur Fabeges storlek och strävan att vårda långsiktiga partnerskap möjliggör expansion för kunden. Det nya hotellet öppnade i januari 2013. ■



Pågående projekt >50 Mkr, per 31 december 2012

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde ²⁾	Bokfört värde	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2014	51 026	92	96	880	690	328
Skeppshandeln 1	Hotell	Hammarby Sjöstad	Q2-2014	13 710	83	41	154	549	103
Uarda 1 ³⁾	Kontor	Arenastaden	Q4-2012	41 079	64	83	920	542	459
Summa				105 815	87	220	1 954	1 781	926
Övriga Mark- och projektfastigheter							538		
Övriga Förädlingsfastigheter							302		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							2 794		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2012.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 220 Mkr (fullt uthyrd) från 55 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2012.

³⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.

Fabege + Svea Ekonomi

Möjligheten att bygga långa kundrelationer är bland annat beroende av Fabeges förmåga att erbjuda nya lösningar i takt med att kundens verksamhet växer eller på andra sätt förändras. Ett exempel är Svea Ekonomi som sedan länge varit hyresgäst i Fabeges lokaler vid Råsunda fotbollsstadion och i ett par andra fastigheter i Solna. I takt med verksamhetens expansion blev dessa kontor otillräckliga, samtidigt



som bolaget gärna ville vara kvar i närområdet.

Lösningen blev att Svea Ekonomi vid årsskiftet 2012/2013 flyttade in i den under året ombyggda fastigheten Uarda 1 i Arenastaden där hela företaget med

cirka 350 anställda nu samlats på 10 000 kvm. De nya lokalerna har utformats med hög prioritet för medarbetarnas trivsel, med bland annat gym och ett "vardagsrum" som löper runt hela våningsplanet mot innergården. ■



påbörjades under året och beräknas vara slutförda under 2014.

Under året infördes en tydligare process för överlämnande av kundansvar mellan olika delar av Fabege genom olika faser som kontraktsskrivning, lokal-anpassning, inflyttning och förvaltning.

FOKUS 2013

Avsikten är att projektvolymen ska ligga kvar på en fortsatt hög nivå. Tyngdpunk-

ten ligger i Arenastaden, men stora projekt kommer också att genomföras i Hammarby Sjästad och Solna Business Park. Nyproduktion kommer att stå för en större andel av projekten jämfört med de senaste åren. Kommande nyproduktion kommer att klara kraven enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

80–90 hyresgäst Anpassningsprojekt per år i Fabege

Innan en ny hyresgäst flyttar in i en befintlig fastighet sker ofta en anpassning av lokalerna efter kundens önskemål. Det kan till exempel handla om att flytta väggar, skapa fler konferensrum eller öppna upp ytor för landskap. Ofta sker också mindre anpassningar i samband med omförhandlingar av hyresavtal.

Den här typen av ombyggnationer genomförs av Fabeges grupp för hyresgäst Anpassning. Gruppen består av erfarna

projektledare som ansvarar för byggprocessen fram till inflyttning. Under ett normalår genomförs 80–90 anpassningar i nära samarbete med hyresgäster och byggtreparörer.

Verksamheten är av stor betydelse för kundnöjdheten eftersom lokaler genom en begränsad investering ofta kan bli betydligt mer lämpade för kundens behov. ■

Transaktion

Den tredje hörnstenen i Fabeges verksamhet är avdelningen för Affärsutveckling som omfattar transaktion, analys, värdering, inköp samt portfölj- och affärsutveckling. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av verksamheten och fastighetsportföljen analyseras kontinuerligt för att identifiera möjligheter att skapa värdetillväxt.

Under årens lopp har väl analyserade förvärv och försäljningar skapat stora värden för Fabege. Grundläggande för verksamheten inom Transaktion är analyser av tillväxtpotentialerna för intäkterna från olika fastigheter. Tillväxtpotentialen avgörs bland annat av läge, skick, hyresnivåer och vakansgrad. Analysen leder till förvärv av fastigheter där tillväxtpotentialerna bedöms som goda, och avyttring av fastigheter med begränsad potential för hyreshöjning och värdeökning.

Fabeges långa erfarenhet och djupa kunskap om stadsdelar, fastigheter, utvecklingsplaner och marknadens övriga aktörer ger goda förutsättningar för välgrundade bedömningar av tillväxtpotentialen. Som en stor marknadsaktör har Fabege också goda relationer med myndigheter och beslutsfattare.

Avdelningen består av tio personer och omfattar transaktion, analys, värdering, inköp samt portfölj- och affärsutveckling.

Värderingar av fastighetsbeståndet görs av intern värderingsexpertis med stöd av oberoende värderingsinstitut.

UNDER ÅRET

Fem fastigheter avyttrades till ett sammanlagt värde av 1 448 Mkr. Resterande 50 procent av en sedan tidigare delägd fastighet förvärvades för 150 Mkr genom en bytesaffär med Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv. En stor bostadsbyggrätt avyttrades i Hammarby Sjöstad och under fjärde kvartalet såldes fastigheten Klamparen 10 på Kungsholmen.

FOKUS 2013

Koncentrationen av beståndet är i allt väsentligt slutförd. Fokus ligger nu på att bygga vidare på den starka positionen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad och Solna. Eventuella förvärv kommer att ske på dessa marknader.



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET JANUARI-DECEMBER 2012

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga försäljningar			
Kvartal 2			
Läraren 5	Norrmalm	Kontor	4 300
Båtturen 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Linjefarten 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Kvartal 3			
Inga försäljningar			
Kvartal 4			
Klamparen 10	Kungsholmen	Kontor	22 530
Berga 6:558	Åkersberga	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			26 830

Fastighetsförvärv

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga förvärv			
Kvartal 2			
Islandet 3	Norrmalm	Kontor	4 327
Kvartal 3			
Inga förvärv			
Kvartal 4			
Inga förvärv			
Totalt fastighetsförvärv			4 327

Investeringsmarknaden

Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden ökade under 2012, framförallt i slutet av året. Investerarna visade stort intresse för främst kontors- och bostadsfastigheter i bra lägen. Stockholm stod för 44 procent av transaktionsvolymen, och intresset från utländska investerare ökade något.

Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var hög under året. Volymen uppgick till 106 Mdkr, vilket var den högsta sedan 2008. Aktiviteten var speciellt hög under december, vilket ledde till att transaktionsvolymen för det fjärde kvartalet uppgick till närmare 42 Mdkr. För helåret stod Stockholm för 44 procent av den totala transaktionsvolymen i landet. Stockholms andel har de senaste åren legat relativt stabil kring 50 procent.

Transaktionerna avsåg främst kontors- och bostadsfastigheter i bra lägen. Kontorssegmentet svarade för närmare 40 procent av volymen i landet. Detta avspeglade att investerarnas intresse för kontorsfastigheter åter ökat efter en avmattning under 2009–2010, då intresset för bostadsfastigheternas stabila kassaflöden ökade. Hela Fabeges fastighets-

bestånd är inriktat på kontorsfastigheter i bra lägen.

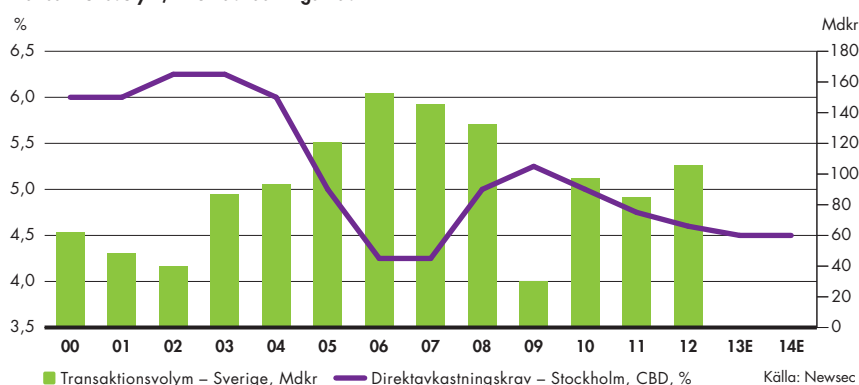
Marknaden dominerades av institutioner och pensionsbolag som stod för över 40 procent av förvärven, vilket kan jämföras med 15–25 procent åren före finanskrisen. Denna investerargrupp efterfrågar stabil avkastning genom säkra kassaflöden vilket under året ledde till investeringar i främst bostäder i regionstäder, kontorsfastigheter i bästa läge i Stockholm city och fastigheter med offentliga hyresgäster på långa kontrakt.

Det utländska intresset ökade något och utländska investerare svarade för närmare 20 procent av transaktionsvolymen. Bland dessa investerare märktes främst Carlyle Group, Citycon och Canada Pension Plan Investment Board. De utländska investerarnas andel av transaktionsvolymen

har ökat successivt de senaste åren, men låg under 2012 fortfarande långt under de nivåer på i genomsnitt omkring 50 procent som rådde 2002–2007.

Newsec gör bedömningen att i ett scenario där världsekonomin börjar återhämta sig under 2014 kommer, på tre till fem års sikt, direktavkastningskraven att ha bottnat ut i de mest attraktiva fastighetssegmenten. De bäst avkastande segmenten blir då fastigheter med stabila kassaflöden men i mer sekundära lägen.

Transaktionsvolym/Direktavkastningskrav



Direktavkastningskrav, %	2012	2011
Stockholms innerstad	4,25–5,00	4,40–4,90
Stockholms innerstad, utanför cityläge	4,75–5,25	4,90–5,50
Solna Business Park	5,50–6,00	5,50–6,00
Arenastaden	5,50–6,25	5,50–6,00
Hammarby Sjöstad	6,00–6,50	6,10–6,60

Källa: Newsec

Marknad och fastighetsbestånd

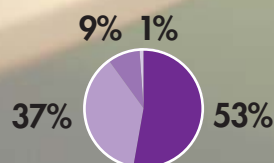
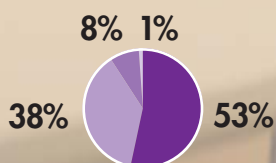
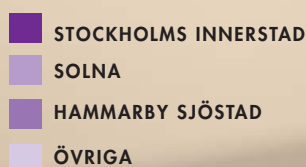
Tillväxt på attraktiva och expansiva marknader i Stockholmsområdet

Fabeges
fastighetsbestånd består
av kommersiella lokaler
med en hög koncentration av
fastigheter i Stockholms
innerstad, Solna och
Hammarby
Sjöstad.

FABEGES DELMARKNADER

MARKNADSVÄRDE, ANDEL

HYRESVÄRDE, ANDEL



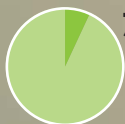
LOKALTYP, FÖRDELNING AV FABEGES TOTALA HYRESVÄRDE

KONTOR



83%

BUTIKER



7%

INDUSTRI/LAGER



5%

ÖVRIGT



5%

Marknadsöversikt

Kontorsmarknaden i Stockholm var fortsatt stark under 2012 trots en försvagad konjunktur med minskad tillväxt i den svenska ekonomin. Företagen efterfrågar kvalitet med moderna, flexibla kontor i attraktiva lägen.

Storstockholms kontorsmarknad består av omkring 12,0 miljoner kvm, varav 6,2 miljoner kvm finns i innerstaden. Utvecklingen i omvärlden under 2012 präglades av ekonomisk oro i Europa. Som en följd av denna minskade tillväxten i den svenska ekonomin till 1,0 procent, från de höga nivåerna som rådde 2010 och 2011 (6,6 respektive 3,7 procent). Den svenska ekonomin var dock fortfarande stabil jämfört med flertalet europeiska länder. Räntorna fortsatte att sjunka från en redan tidigare låg nivå.

Oron i omvärlden påverkade inte kontorsmarknaden i Storstockholm i någon större omfattning. En av förklaringarna var den fortsatta befolkningstillväxten. Regionen har under hela 2000-talet haft en nästan dubbelt så hög procentuell befolkningstillväxt som övriga landet. En annan förklaring var att tyngdpunkten i Storstockholms näringsliv ligger i tjänsektorn, som inte påverkades lika mycket som industrin av den vikande konjunkturen. De största branscherna inom Stockholms tjänstesektor är bank & finans, IT och övrig konsultverksamhet. En stabil arbetsmarknad inom dessa områden lägger grunden för en fortsatt stabil utveckling på kontorsmarknaden.

NYPRODUKTION

Under 2012 färdigställdes knappt 130 tkvm kontor i Storstockholm. Historiskt kan det betecknas som en normal nivå, även om det innebar en avsevärd ökning från nyproduktionen 2011 på 40 tkvm. I stort sett hela den nyproducerade kontorsytan var uthyrd vid årsskiftet 2012/2013.

Ett antal stora hyresgäster har aviserat att de kommer att flytta från city till närförort. Under 2013–2016 kommer Swedbank, Nordea, SEB och Försäkringskassan att genomföra sådana flyttar. Dessa fyra företag lämnar en sammanlagd yta på

cirka 160 tkvm kontor, motsvarande närmare 10 procent av den totala kontorsytan i city. De tomma fastigheterna kommer att byggas om och uppgraderas.

Samtidigt har också flera storföretag flyttat från kontorsfastigheter i ytterförort till mer etablerade kontorsområden i närförort eller innerstad. I takt med detta har antalet konverteringsprojekt ökat. I slutet av 2012 befann sig ett flertal sådana fastigheter i planerings- eller projektskede, exempelvis Vattenfalls tidigare huvudkontor i Råcksta samt kontorsfastigheter i

Älvsjö och vid Telefonplan som Ericsson lämnat.

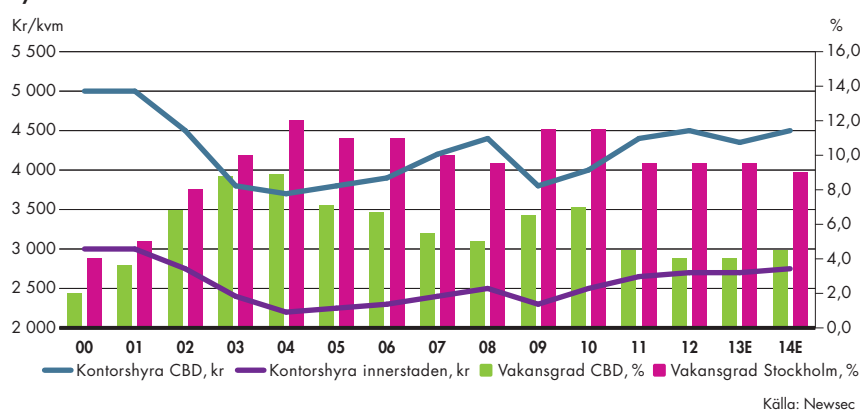
HYRESMARKNADEN

Aktiviteten på kontorshyresmarknaden i Stockholm avstannade något under 2012, främst beroende på en förväntad konjunkturavmattning. Hyrorna fortsatte dock att stiga, men inte i samma takt som föregående år. I city ökade kontorshyran med 100 kr/kvm och uppgick vid slutet av året till 4 500 kr/kvm. Vakansgraden i city sjönk ytterligare från en redan låg nivå till

Makroekonomiska indikatorer – Sverige



Hyror och vakanser



4,0 procent (4,5). I övriga innerstaden var vakansgraden oförändrad 9,5 procent.

Attraktiva lokaler i innerstadslägen, främst i city, är fortfarande en bristvara och försvinner snabbt från marknaden. På mindre attraktiva delmarknader och för omoderna lokaler krävs hyresrabatter och/eller ombyggnationer vid omförhandling.

Hyresgästerna efterfrågar moderna och flexibla lokaler vilket drabbar det äldre beståndet. Effektiva lokaler ger en lägre total arbetsplatskostnad vilket skapar utrymme för en högre hyra per kvadratmeter. Skillnaden mellan moderna och omoderna lokaler väntas öka ytterligare framöver, både vad gäller vakansgrad och hyra.

Den starka kontorsmarknaden i city, i kombination med ett lågt tillskott av nybyggd kontorsyta, driver upp kontorshyran i citynära lägen. I innerstaden utanför city har marknadshyran stigit med 400 kr/kvm sedan 2009 och uppgick vid slutet av 2012 till 2 700 kr/kvm.

Newsec bedömer att marknadshyran i moderna och yteffektiva kontorsfastigheter i Stockholm city kommer att sjunka med cirka 150 kr/kvm under 2013, från nivån 4 500 kr/kvm. Förklaringen är främst den generella konjunkturoron och påverkan av de kommande tomställningarna. I övriga innerstaden väntas nivån vara oförändrad under 2013.

KONKURRENS

Ett stort antal fastighetsbolag, institutionella aktörer och privata fastighetsägare är inriktade på fastighetstyper och geografiska områden som i varierande omfattning överlappar Fabeges. Marknaderna karaktäriseras därmed av hård konkurrens.

På fastighetsmarknaden är Fabege en nischaktör som kompletterar det institutionella ägandet i Stockholm. Fabege har kunskap och erfarenhet av att utveckla och förädla fastigheter, och att hitta kunder till dessa utvecklingsprojekt. Det som är en risk för många institutionella fastig-

hetsägare är istället ofta en möjlighet för Fabege att skapa värde genom förädling. Detta öppnar för att Fabege säljer färdigförädlade fastigheter med stabila kassaflöden, för att istället förvärva fastigheter med utvecklingspotential.

På hyresmarknaden är fastigheternas läge och skick en viktig konkurrensfördel. Kunderna efterfrågar moderna, effektiva lokaler i attraktiva lägen, vilket i hög grad präglar Fabeges fastighetsbestånd. Hög geografisk koncentration och fokus på kontor ger en god kunskap om de delmarknader bolaget fokuserar på och gör det möjligt att utveckla hela områden.

En annan viktig konkurrensfördel är förmågan att tillgodose kundkraven med en hög grad av anpassning av lokalerna efter kundernas önskemål. Närheten till kund är nyckeln. Miljöfrågorna är ytterligare ett, allt viktigare, konkurrensmedel. Fabege har sedan länge ett starkt fokus på miljö och hållbarhet.

Renodling och koncentration, svenska fastighetsbolag 2012



Genom de senaste årens arbete med renodling och koncentration av fastighetsportföljen är Fabege nu en av de mest specialiserade aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden.

Källa: Leimdörfer

Konkurrenter, nyckeltal 2012

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	31 636	95	1 130	1 869	92
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Lund	1-4 AP-fonden	84 074	193	2 601	5 969	93
Diligentia ¹⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	30 455	121	1 166	2 194	92
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	23 058	i.u.	367	1 542	96
AMF Fastigheter	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg	AMF Pension	40 000	34	636	2 000	i.u.
Humlegården ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm	Länsförsäkringar	9 690	42	284	583	91

¹⁾ Uppgifterna avser 2011.

Stockholms innerstad

Fabeges
marknadsandel av
kontorsmarknaden i
Stockholms innerstad

6%

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. Den har utmärkta kommunikationer och hög servicenivå. Kontorsmarknaden i innerstaden omfattar totalt cirka 6,2 miljoner kvm.

För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn för var man väljer att lokalisera sitt kontor. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad. Hyresgästerna är till stor del finansbolag, advokatbyråer och konsultföretag.

Fabeges är den näst största fastighetsägaren i området med 37 fastigheter om totalt 475 tkvm. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag är 75 procent av lokalerna kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 6 procent.

Fabeges bestånd ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan (fem fastigheter) och Drottninggatan (åtta fastigheter). I Norrtull/ Norra stationsområdet äger

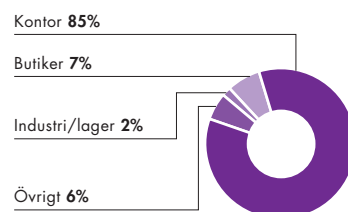
Fabeges fem fastigheter, varav Wenner-Gren Center är den mest kända. På Kungsholmen innehar Fabeges bland annat DN-skrapan.

Under året slutfördes omvandlingen av fastigheten Bocken 39 vid Lästmakargatan. Under flera år har det pågått ett arbete med syfte att vitalisera Lästmakargatan som har ett mycket centralt läge. Även projektet Apotekaren (Tulegatan/Rådmansgatan) slutfördes under året.

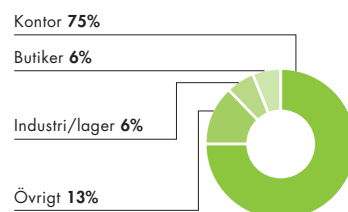
Året präglades av fortsatt stark efterfrågan och låg vakansgrad. Hyresvärdet på beståndet uppgår till 1 197 Mkr, vilket motsvarar cirka 53 procent av koncernens totala hyresvärde. Den ekonomiska uthyrningsgraden i området var i slutet av 2012 cirka 93 procent.

Fabege är den näst största ägaren av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 37 fastigheter om 475 tkvm.

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2012
Antal fastigheter	37
Marknadsvärde, Mkr	16 950
Uthyrningsbar area, tkvm	475
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93
Kvarvarande avtalslängd, år	3,2
Hyresvärde, Mkr	1 197

Största hyresgäster	kvm
Bonnier Dagstidningar AB	28 000
OMX AB	28 000
Lantbrukarnas Ekonomi AB	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Praktikertjänst AB	8 000

MARKNADSÖVERSIKT, STOCKHOLMS INNERSTAD

I city (innerstadens centrala affärsdistrikt, CBD) steg kontorshyran under året till i snitt 4 500 kr/kvm (4 400). I innerstaden, exklusive CBD, steg kontorshyran till 2 700 kr/kvm (2 650). Marknadshyran för kontor i CBD låg vid årets slut i intervallet 3 800 kr/kvm till 5 300 kr/kvm. I innerstaden utanför CBD var hyrorna väsentligt lägre och låg mellan 2 000 kr/kvm och 3 400 kr/kvm.

I city sjönk vakansgraden ytterligare till 4,0 procent, från den redan tidigare

låga nivån på 4,5 procent. I innerstaden, exklusive CBD, bedöms vakansgraden ligga kvar oförändrat på 9,5 procent.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter i Stockholm city låg mellan 4,25 och 5,0 procent. I övriga innerstaden låg direktavkastningskraven något högre, i intervallet 4,75 till 5,25 procent.

Newsec bedömer att marknadshyran i moderna och yteffektiva kontorsfastigheter i Stockholm city kommer att sjunka med cirka 150 kr/kvm under 2013, från nivån 4 500 kr/kvm. Förklaringen är främst den generella konjunkturoron och

påverkan av de kommande tomställningarna. I övriga innerstaden väntas nivån vara oförändrad under 2013.

Marknadshyra och uthyrningsgrad

	Marknadshyra, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Stockholms city	3 800 – 5 300	96
Utanför city	2 000 – 3 400	93

Källa: Newsec

Hammarby Sjöstad

Fabeges
marknadsandel av
kontorsmarknaden i
Hammarby Sjöstad

69%

Närheten till vatten och gamla industrifastigheter ger Hammarby Sjöstad en speciell karaktär som gör det till ett av Storstockholms mest attraktiva områden. Kontorsmarknaden uppgår till cirka 120 tkvm.

Läget vid vatten i kombination med goda kommunikationer och närhet till grönområden och innerstaden gör Hammarby Sjöstad till ett mycket attraktivt område för både boende och företag. Kontoren i området har till stor del skapats genom omvandling av gamla industrifastigheter. Detta ger både lokalerna och området en speciell karaktär som bland annat tilltalar kreativa tjänsteföretag.

Under året fortsatte arbetet med att ytterligare utveckla Hammarby Sjöstad till en attraktiv kontorsmarknad. En viktig del av detta var förädlingen av den centralt belägna gamla glödlampsfabriken Luma, med syfte att göra den till ett ännu viktigare "flaggskepp" för området. Luma blir

en ännu mer attraktiv mötesplats när Nya Carnegiebryggeriet flyttar in i fastigheten i slutet av 2013, med en verksamhet som förutom bryggeri även innefattar en restaurang och ölskola.

Ett hotell är under uppbyggnad i kvarteret Skeppshandeln med beräknad inflyttning första halvåret 2014.

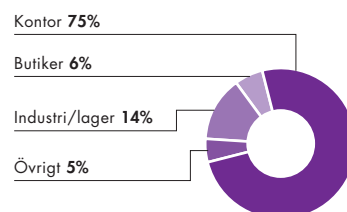
Det långsiktiga utvecklingsarbetet i området kunde under året avläsas i ett tydligt ökat intresse från potentiella hyresgäster. Vakansgraden minskade och hyresnivåerna steg.

Fabege äger 13 kommersiella fastigheter om totalt 126 tkvm och är därmed den största aktören på kommersiella lokaler i Hammarby Sjöstad. Hyresvärdet

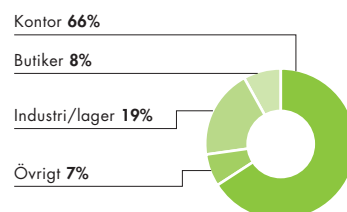


Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Hammarby Sjöstad med 13 fastigheter om 126 tkvm.

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2012
Antal fastigheter	13
Marknadsvärde, Mkr	2 515
Uthyrningsbar area, tkvm	126
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88
Kvarvarande avtalslängd, år	2,8
Hyresvärde, Mkr	205

Största hyresgäster	kvm
Riksbyggen Ekonomiska Förening	4 000
Point Transaction Systems AB	4 000
Upplands Motor AB	4 000
Nets Sweden AB	3 000
Rösjötorp Utbildning AB	2 000

uppgår till 205 Mkr vilket motsvarar cirka 9 procent av bolagets totala hyresvärde. 66 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 69 procent av kontorsmarknaden. Uthyrningsgraden i området var i slutet av 2012 cirka 88 procent.

MARKNADSÖVERSIKT, HAMMARBY SJÖSTAD

Hammarby Sjöstad har varit ett av de största utvecklingsområdena i Storstockholm under det senaste decenniet. Området präglas av att kontorsmarknaden fortfarande är under utveckling. Under de senaste åren har det tillkommit kontorsytor av hög kvalitet, vilket har drivit på hyresutvecklingen.

Vakansgraden i området är fortfarande relativt hög, och låg under året oförändrat på 20 procent. Newsec bedömer att den under 2013 kommer att minska med två procentenheter till 18 procent.

Marknadshyrorna låg i slutet av året i intervallet 1 500 kr/kvm till 2 100 kr/kvm. Hyrorna väntas stiga något under 2013. Direktavkastningskraven låg vid slutet av året i intervallet 6,0 till 6,5 procent, vilket var något lägre än föregående år.

Marknadshyra och uthyrningsgrad

Marknadshyra, kr/kvm	1 500 – 2 100
Uthyrningsgrad, %	80

Källa: Newsec



Solna

Fabeges
marknadsandel av
kontorsmarknaden i Solna

37%

Solna präglas av ett positivt företagsklimat och en stark befolkningstillväxt. I Arenastaden växer en av Skandinaviens mest spännande nya stadsdelar fram. Den totala kontorsmarknaden i Solna uppgår till cirka 1 miljon kvm.

Fabegé är Solnas största ägare av kommersiella fastigheter. Totalt äger Fabegé 37 fastigheter om 503 tkvm i Solna, där 74 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om cirka 37 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet uppgår till cirka 840 Mkr vilket motsvarar 37 procent av bolagets totala hyresvärde.

ARENASTADEN

Fabegé äger nästan 100 procent av kontorsytan i Arenastaden och har därmed en central roll i utvecklingen av en attraktiv mix av kontor, handel, bostäder och grönområden. I oktober invigdes Friends Arena och under året påbörjades bygget av Skandinaviens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia, som beräknas stå färdigt hösten 2015. Några av de stora hyresgäster som flyttade in i Arenastaden under året var Vattenfall, Carlsberg Sverige och Svea Ekonomi. Området har mycket goda kommunikationer tack vare den planerade utbyggnaden av pendeltåg, tvärbana och bussar, som även ger närhet till Arlanda och E4.

I takt med att området byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna. Uthyrnings-

graden låg vid årsskiftet 2012/2013 på cirka 91 procent.

SOLNA BUSINESS PARK

Solna Business Park är en etablerad företagspark där ett flertal storföretag, bland annat Ica, Evry och Coop, har sina huvudkontor. Genom att Fabegé äger ett stort antal fastigheter finns goda möjligheter för hyresgästerna att expandera inom området. Fabegé kan också som stor fastighetsägare påverka utvecklingen av både fastigheter och område.

Kommunikationsläget är Stockholmsregionens näst bästa efter Stockholms Central. När den nya tvärbanan är klar 2013 kan Solna Business Park nås med fjärrtåg, pendeltåg, tunnelbana, tvärbana och bussar. Mälarbanan gör det smidigt



Fabega är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna med 37 fastigheter om totalt 503 tkvm.

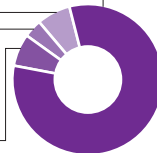
Hyresvärde per kategori

Kontor 82%

Butiker 7%

Industri/lager 4%

Övrigt 7%



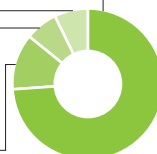
Uthyrningsbar area per kategori

Kontor 74%

Butiker 7%

Industri/lager 7%

Övrigt 12%



Nyckeltal	2012
Antal fastigheter	37
Marknadsvärde, Mkr	11 904
Uthyrningsbar area, tkvm	503
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90
Kvarvarande avtalslängd, år	4,8
Hyresvärde, Mkr	840

Största hyresgäster	kvm
Vattenfall AB	43 000
Ica Fastigheter AB	27 000
Peab Sverige AB	18 000
Evry AB	15 000
COOP Sverige Fastigheter AB	15 000

att pendla från Västerås och Enköping. Det är nära till Bromma flygplats.

Området har ett brett utbud av företagstjänster som lokalvård, kontorsmaterial, fruktkorgar, växtservice, bevakning, catering, konferens och hotell. Vidare finns en mängd service som förenklar medarbetarnas vardag som gym, apotek, restauranger, frisör, bankomat och kemptvätt. Uthyrningsgraden i området låg i slutet av 2012 på cirka 93 procent.

ÖVRIGA SOLNA

Fabega äger även ett mindre antal fastigheter i andra delar av Solna. Under 2013 inleds omvandlingen av Råsunda fotbollsstadion till ett kontors- och bostadsområde där Fabega kommer att ha möjlighet att utveckla 20 tkvm kontor.

MARKNADSÖVERSIKT, SOLNA

I Solna finns en etablerad företagskultur och en attraktiv kontorsmarknad med goda kommunikationer. De mest attraktiva delområdena är Solna Business Park, Frösunda och Arenastaden. Utvecklingen i Hagastaden och Nya Karolinska Sjukhuset kommer att sammanlänka Solna med Stockholm. Under 2012 tillkom kontorsyta främst i Arenastaden.

Marknadshyrorna låg i slutet av året i intervallet 1 800 kr/kvm till 2 000 kr/kvm i Solna Business Park och mellan 1 600 kr/kvm och 2 200 kr/kvm i Arenastaden.

I Solna Business Park låg direktavkastningskraven vid årets slut på 5,5 till 6,0 procent. I Arenastaden var motsvarande intervall 5,5 till 6,25 procent.

Vakansgraden var vid årets slut 10 procent i Solna Business Park och 12 procent i Arenastaden. Newsec bedömer att vakansen i Arenastaden kommer att sjunka till 10 procent under 2013.

Marknadshyra och uthyrningsgrad

	Marknadshyra, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Arenastaden	1 600 – 2 200	88
Solna Business Park	1 800 – 2 000	90

Källa: Newsec

FABEGE I ARENASTADEN

Under 2012 togs en rad viktiga steg i Arenastadens utveckling mot att bli en komplett stadsdel med attraktiva arbetsplatser och ett brett utbud av tjänster. Ett sådant steg var invigningen av Friends Arena som ledde till att området fick en kraftigt ökad uppmärksamhet.



Fabege + Vattenfall

I september flyttade Vattenfall in i sitt nya huvudkontor i Uarda 5 i Arenastaden. De cirka 2 300 medarbetarna satt tidigare utspridda på tre olika ställen i Stockholm.

Fastigheten består av fyra huskroppar som inspirerats av de fyra elementen, och binds samman av en ljusgård. Arbetsplatserna ligger längst ut i byggnaderna och närmast ljusgården ligger öppna platser med soffor och bord. En genomgående tanke är att skapa förutsättningar för kommunikation och spontana möten.

Några av kundens grundläggande krav på det nya huvudkontoret var goda kommunikationer och en miljöklassad byggnad. Uarda 5 tilldelades under året det internationella miljöpriset Green Building Award av European Commission's Joint Research Center, samt även Sweden Green Building Award och Miljöbyggnad Guld. ■

Under året togs det första spadtaget till Mall of Scandinavia som öppnar 2015 och blir Skandinavien största shoppinggalleria. Flera stora hyresgäster flyttade också in i Arenastaden samtidigt som när servicen i området förbättrades. Sammantaget bidrog detta till att Fabege märkte ett tydligt ökat intresse från potentiella hyresgäster.

Fabege äger majoriteten av de befintliga kommersiella kontorsfastigheterna i Arenastaden. De består av cirka 166 tkvm i förvaltning och 12 tkvm i pågående projekt. Fabege har därmed ett brett utbud av lokaler som kan tillgodose olika kunders behov. Under de närmaste åren har Fabege möjlighet att bygga ytterligare drygt 250 tkvm moderna och effektiva kontorsytor.

Arenastaden kommer de närmaste åren att utvecklas till en komplett stadsdel med kontor, bostäder, torg, butiker, grönområden, kommunikationer och närservice.

Mixen av boende, arbetande och besökare till Mall of Scandinavia och Friends Arena innebär att det kommer att vara liv och rörelse i området en stor del av dygnet.

Arenastaden är strategiskt placerad med goda kommunikationer, som kommer att förbättras ytterligare de närmaste åren. Solna Station ligger i området och när Citybanan är färdig 2017 blir restiden till Stockholms Central bara sex minuter, samtidigt som pendeltågstrafiken blir tätare och integreras med tunnelbanan. Till Solna Station kommer även Tvärbanan att ansluta. Området ligger också i omedelbar närhet till E4 och E18, och

Arlanda flygplats har redan nu blivit ännu mer tillgänglig i och med att två pendeltåg i timmen går ända till Uppsala.

Ytterligare en fördel med Arenastadens läge är närheten till stora grönområden vid Råstasjön och i Hagaparken.

I Arenastaden arbetar Fabege för att utvecklingen av hela stadsdelen ska ske på ett långsiktigt hållbart sätt. Det innefattar bland annat ett systematiskt arbete med att minska energiförbrukning och miljöpåverkan i varje enskild fastighet. Samtliga Fabeges nybyggnationer i området sker enligt miljöklassnings-systemet BREEAM. ■



Friends Arena med plats för **65 000** åskådare

I oktober 2012 invigdes Friends Arena som är Skandinavien största, med en kapacitet för 50 000 besökare vid till exempel fotboll, och för 65 000 vid konserter. Arenan har ett skjutbart tak och modern teknik som ger den ett brett användningsområde året runt. Den kommer att bli platsen för en mängd olika typer av storslagna evenemang, och väntas årligen locka cirka 1,5 miljoner besökare. Att Friends Arena nu är i bruk bidrar avsevärt till höjd uppmärksamhet och ökad kännedom om Arenastaden. Arenan ägs av ett konsortium där Fabège är delägare med 16,7 procent. ■

400 rum i nytt hotell

I nära anslutning till Friends Arena byggs Quality Hotel Friends som öppnar hösten 2013. Hotellet får 400 rum, spa och relaxavdelning, skybar och en kongressal för 1 800 personer. Quality Hotel Friends blir en viktig del i mixen av olika verksamheter och tjänster i Arenastaden, inte minst genom de möjligheter till konferenser och andra evenemang som kombinationen av hotellet och Friends Arena kommer att kunna erbjuda. Hotellet ägs av Nordic Choice Hotels. ■

Arenastadens kontor – **30 000** arbetsplatser

Vid årsskiftet 2012/2013 fanns det ungefär 185 tkvm kontorsyta i Arenastaden. När området är fullt utbyggt kommer det att finnas cirka 450 tkvm, vilket motsvarar 30 000 arbetsplatser. Arenastaden kommer att erbjuda en väl utbyggd företagservice med en mångfald av tjänster.

Under året flyttade Vattenfall in i sitt nya huvudkontor med 2 300 medarbetare. Fastigheten är ett exempel på Fabeges höga ambitioner att skapa

hållbara fastigheter ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Samtliga Fabeges nybyggnationer i området sker enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM.

Bland kommande projekt finns etapp två och tre av Uarda 1, där bland annat Carlsberg Sverige och Svea Ekonomi under 2012 flyttade in i etapp ett. Vidare planeras 40 tkvm kontor ovanpå Mall of Scandinavia. ■



Mall of Scandinavia med **250** butiker och restauranger

I oktober 2012 togs det första spadtaget till Mall of Scandinavia som kommer att bli Skandinavien största kompletta shoppinggalleria. Det är Unibail Rodamco som äger, bygger och driver gallerian. På en yta av cirka 101 tkvm fördelat på tre plan kommer det att rymmas 250 butiker och restauranger. Ytan är större än NK, Ähléns, Gallerian, Sturegallerian och Pub tillsammans.

Mall of Scandinavia öppnar hösten 2015 och bidrar då i hög grad till att skapa en levande stadsdel, dels genom ett brett utbud för de som bor och arbetar i området, dels genom den stora mängd besökare som kommer att strömma till gallerian. ■



3 000 nya bostäder

Arenastaden kommer fullt utbyggt att innehålla omkring 3 000 nya lägenheter. Det första bostadshuset beräknas vara klart för inflyttning våren 2014. I ett första skede planeras fem bostadshus, varav det sista med inflyttning 2018. Dessa hus får ett attraktivt läge mellan Friends Arena och grönområdet kring Råstasjön. ■

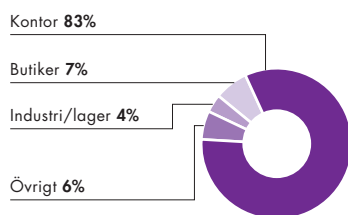
Fastighetsbestånd

Fabeges fastigheter är koncentrerade till tre delmarknader i Stockholmsregionen; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Hela 99 procent av beståndet finns inom en radie på fem km från Stockholms centrum.

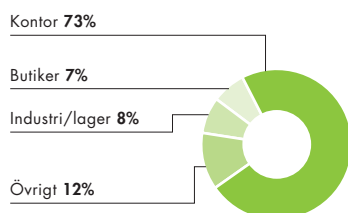
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2012	2011	2010
Antal fastigheter	95	97	103
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 130	1 107	1 138
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	88
Hyresvärde, Mkr	2 260	2 098	2 061
Överskottsgrad, %	68	68	67

Hyresvärde per kategori, totalt 2 260 Mkr



Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 130 tkvm



Fastighetsbeståndet utgörs främst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för 74 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Stockholms innerstad med 53 procent av det totala marknadsvärdet samt 53 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2012/2013 ägde Fabege 95 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 31,6 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,3 Mdkr.

FÖRÄNDRINGAR

Under 2012 avyttrades fem fastigheter och en fastighet förvärvades. De avyttrade fastigheterna var Läraren 5, Båtturen 1, Linjefarten 1, Klamparen 10 samt Berga 6:558. Under andra kvartalet förvärvades övriga 50 procent av den tidigare hälften-ägda fastigheten Islandet 3 (Centralbadet). Ytterligare två fastigheter i Hammarby Sjöstad har tillkommit genom fastighetsregleringar. Dessa är Skeppshandeln 1 och Luma 3. Se tabell sidan 14.

KUNDER

Kundportföljen är väl diversifierad med ett stort antal hyresgäster i många olika



Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsregionen och är indelat i tre prioriterade delmarknader; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Hela 99 procent av beståndet finns inom en radie på fem km från Stockholms centrum.

branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet. De 15 värdemässigt största kunderna svarade per den 31 december 2012 för 28 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

Fabeges 15 värdemässigt största hyresgäster

- Vattenfall
- Bonnier Dagstidningar
- OMX
- ICA
- Carnegie Investment Bank
- PEAB
- Evry AB
- COOP
- Praktikertjänst
- Skatteverket
- SEBE Parkering
- Svenska Spel
- LRF
- Migrationsverket
- Cybergymnasiet Nacka AB

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2012 för ett sammanlagt kontraktvärde om 632 Mkr, vilket motsvarade 28 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.





Kommersiella hyresavtalens förfallostruktur,
per 31 december 2012

Förfall, år	Antal hyres- avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2013	417	184 005	378 980	19
2014	324	142 485	324 751	16
2015	317	179 389	425 220	22
2016	145	97 131	227 230	12
2017+	106	258 381	621 680	31
Totalt	1 309	861 391	1 977 861	100

Hyresavtalens genomsnittligt kvarvarande löptid
per delmarknad, per 31 december 2012

Område	Antal fastigheter	Antal hyres- avtal	Hyres- längd
Stockholms innerstad	37	643	3,2
Solna	37	365	4,8
Hammarby Sjöstad	13	289	2,8
Övriga marknader	8	12	3,9
Totalt/genomsnitt	95	1 309	3,8

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2012

tkvm	Kontor	Butiker	Industri/ lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	356	28	27	8	11	45	475
Solna	371	37	35	9	2	49	503
Hammarby Sjöstad	84	10	24	0	1	8	127
Övriga marknader	20	1	4	0	0	0	25
Totalt	831	76	90	17	14	102	1 130

Förändringar i fastighetsbeståndet	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2012-01-01	29 150	97
+ Förvärv	273	1
+ Fastighetsregleringar	0	2
+ Ny-, till- och ombyggnationer	2 039	-
- Försäljningar	-1 235	-5
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 409	-
Fastighetsbestånd 2012-12-31	31 636	95

Fastighetsbestånd

	31 december 2012						1 januari – 31 december 2012		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknads- värde, Mkr	Direkt- avkastning, %	Hyres- värde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav									
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	74	1 018	28 842	5,62	2 152	93	1 956	-484	1 472
Förädlingsfastigheter ¹⁾	6	37	302	6,34	29	62	19	-13	6
Mark och projektfastigheter ¹⁾	15	75	2 492	6,28	79	65	34	-12	22
Summa	95	1 130	31 636	5,67	2 260	92	2 009	-509	1 500
Innerstaden	37	475	16 950	5,32	1 197	93	1 089	-277	812
Solna	37	503	11 904	6,03	840	90	736	-170	566
Hammarby Sjöstad	13	126	2 515	6,27	205	88	168	-55	113
Övriga marknader	8	26	267	7,00	18	85	16	-7	9
Summa	95	1 130	31 636	5,67	2 260	92	2 009	-509	1 500
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									-115
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									1 385³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 100.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 210 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2012) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2012 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 385 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 264 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 2012.

Värdering av fastighetsbeståndet

Den orealiserade värdeförändringen i Fabeges fastighetsbestånd uppgick under året till 1 409 Mkr. Ökningen berodde på stigande hyresnivåer, minskade vakanser samt förädlingsvinster i projektverksamheten.

Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2012 uppgick till 31,6 Mdkr (29,2). Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,8 procent (7,9) och baserades på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för en generell riskpremie för fastigheter samt ett objektsspecifikt tillägg. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,7 procent (5,7).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 1 409 Mkr (1 093). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 4,8 procent. Värdeförändringen berodde på stigande hyresnivåer och

minskade vakanser i förvaltningsbeståndet, samt på förädlingsvinster i projektverksamheten.

PRINCIPER FÖR VÄRDERING

Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsmän. Värderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Under 2012 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB. Värderingarna sker löpande under året. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Internvärderingen görs enligt samma metodik som externvärderingen.

FASTIGHETSKATEGORIER

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga Projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortprismetoden.

FÖRVALTNINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

För Förvaltningsfastigheter och Projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten



Uarda 1, hus B



Apotekaren 22

minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod. Även restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar med mera görs av externa värderare med stöd av information från Fabege. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kassaflödesanalyser med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat på grund av långa hyreskontrakt.

ÖVRIGA PROJEKTFASTIGHETER

För Övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter. Värdet av pågående nybyggnadsprojekt bedöms normalt motsvara fastighetens marknadsvärde med tillägg för nedlagda projekt-kostnader.



Värderingsunderlag

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

- Kvalitetssäkrad information från Fabege om skick, läge, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, vakanser, kontraktslängd, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, tomträtter samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet. Vid större ombyggnationer eller andra större värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.



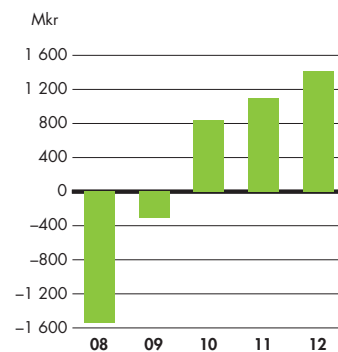
Tio värdemässigt största fastigheterna

Fastighet	Område	Kvm
Apotekaren 22	Norrmalm	27 508
Bocken 39	Norrmalm	19 909
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 383
Fräsaren 12	Solna Business Park	36 526
Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	37 765
Luma 1	Hammarby Sjöstad	39 270
Smeden 1	Solna Business Park	45 804
Trängskåren 7	Marieberg	76 711
Uarda 5	Arenastaden	44 269

Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2012-12-31,		Direktavkastning,
	(Mkr)	%	%
Stockholms innerstad	16 950	53	5,3
Solna	11 904	38	6,0
Hammarby Sjöstad	2 515	8	6,3
Övriga marknader	267	1	7,0
Fabega totalt	31 636	100	5,7

Orealiserad värdeförändring, fastigheter

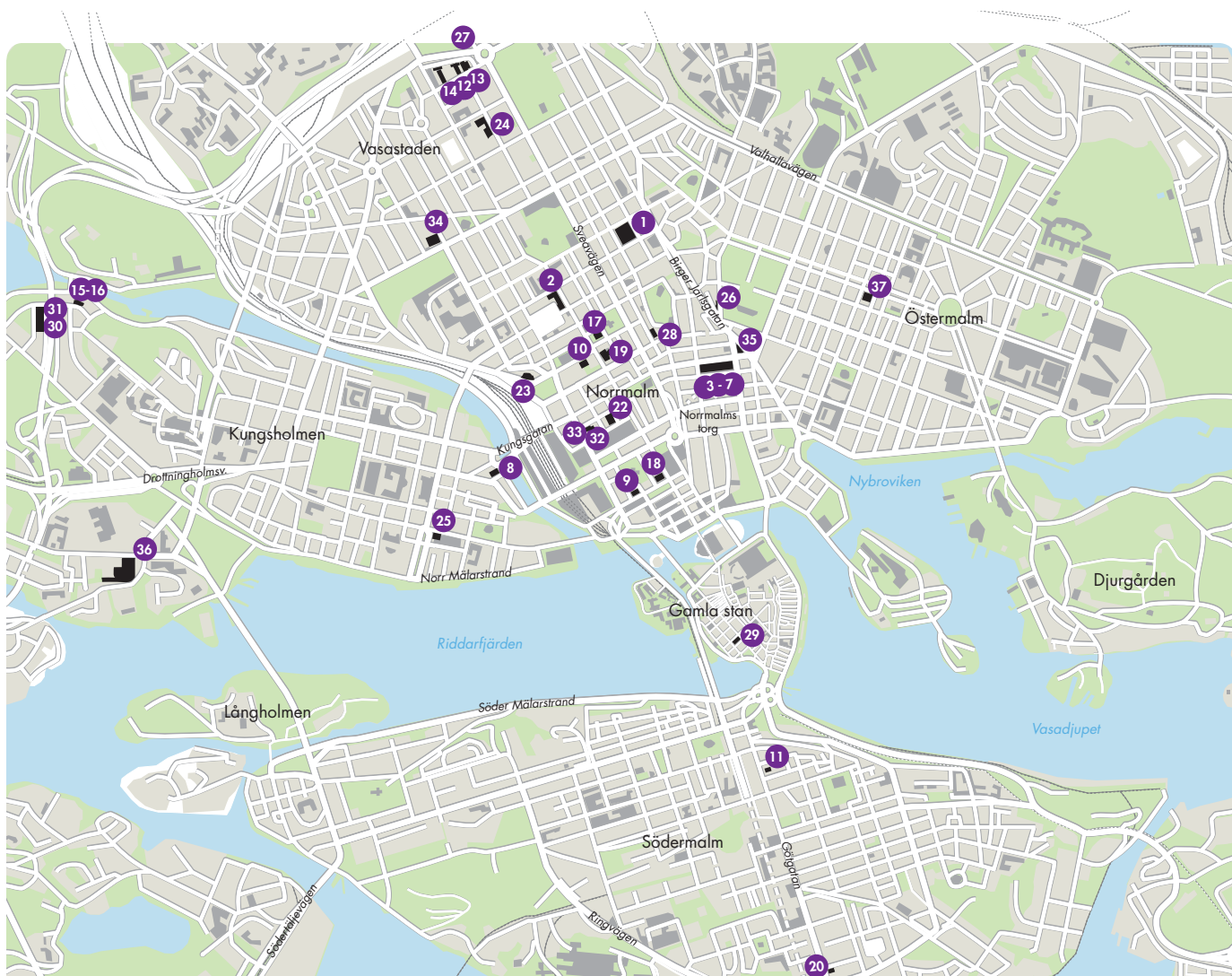


Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande

- + Hyresbetalningar
- Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
- = **Driftsöverskott**
- Avdrag för investeringar
- = **Kassaflöde**

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2012



Bocken 46



Fenix 1



Islandet 3

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/arende	Byggsår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industi/lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkerings- övertag, kvm	Totalt uthyrt, bar yta, kvm	Taxeringsvärde, tkr
STOCKHOLMS INNERSTAD												
1 Apotekaren 22	Normalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40,42, Tuleg 7,11,13		1902/2002	24 962	680	1 832	0	0	35	27 509	535 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Normalm	Rådmansg 61–65, Drottningg 87–93, Tegnérg 32, Tegnérulunden 4		1963	13 889	1 253	1 536	0	0	8 965	25 643	437 000
3 Bocken 35	Normalm	Lästmakarg 22–24		1951	14 616	301	445	0	0	0	15 362	596 000
4 Bocken 39	Normalm	Lästmakarg 10,20, Kungsg 7–15, Norrlandsg 23		1931	14 944	3 094	1 651	0	0	220	19 909	656 000
5 Bocken 46	Normalm	Regeringsg 56, Lästmakarg 26		1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Normalm	Lästmakarg 8, Norrlandsg 23	T	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	30 800
7 Bocken 52	Normalm	Lästmakarg 14			145	0	0	2 226	0	0	2 371	41 800
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3, Kungsbro Strand 29–33		1907	6 478	0	73	0	0	0	6 551	129 000
9 Duvan 6	Normalm	Klara Södra Kyrkog 1, Klara Västra Kyrkog 16		1975	9 579	0	85	0	0	211	9 875	308 000
10 Fenix 1 ¹⁾	Normalm	Barnhusg 3	T	1929	3 368	48	255	0	0	0	3 671	84 000
11 Fiskaren Större 3	Södermalm	Götg 21		1930	235	993	0	1 375	0	0	2 603	52 000
12 Getingen 13	Vasastan	Sveav 149–151, Ynglingag 6–8	T	1963	10 735	610	2 585	0	0	2 415	16 345	213 000
13 Getingen 14	Vasastan	Sveav 143–147, Ynglingag 2–4	T	1953	11 177	0	315	0	0	1 231	12 723	166 000
14 Getingen 15	Vasastan	Sveav 159, Ynglingag 14–16	T	1963	12 634	2 970	7 072	0	0	10	22 686	90 980
15 Glädjen 12	Stadshagen	Franzénsg 6, Hornsbergsg Strand 17	T	1949	12 337	0	0	0	0	0	12 337	255 000
16 Glädjen 13 ²⁾	Stadshagen		T		0	0	0	0	0	0	0	53 000
17 Grönlandet Södra 13	Normalm	Adolf Fredriks Kyrkog 8, Walling 1		1932	8 193	0	0	0	0	0	8 193	258 000
18 Hägern Mindre 7	Normalm	Drottningg 27–29, Brunkebergsg 20–22, Klara Östra Kyrkog 6, Vattug 6	T	1971	8 931	1 675	529	0	0	2 167	13 302	357 000
19 Islandet 3	Normalm	Halländarg 11–13	T	1904	8 397	0	0	0	0	255	8 652	199 000
20 Kolonnen 7	Södermalm	Götg 95, Ölandsg 42		1965	2 161	116	67	1 082	0	345	3 771	72 000
21 Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	Tullvaktsg 5–23		1930/49	37 877	0	0	0	0	0	37 877	574 532
22 Lammet 17	Normalm	Bryggarg 4, G:a Brog 13, Korgmakarg 2,4,6	T	1982	5 326	418	738	0	0	479	6 961	230 000
23 Läraren 13	Normalm	Torsg 4		1904/29	6 837	0	0	0	0	0	6 837	189 000
24 Mimer 5	Vasastan	Hagag 25 A–B, Vanadisv 9		1957	11 672	0	75	0	0	5	11 752	
25 Murmästaren 7	Kungsholmen	Kungsholmstorg 16, Hantverkarg 31		1898	2 519	472	79	0	0	0	3 070	64 800
26 Norrtälje 24	Normalm	Engelbrektsg 5–7, Rimbog 2–6		1881	6 354	0	173	0	0	526	7 053	232 000
27 Ormräsket 10	Vasastan	Sveav 166–170, 186		1962/1967	13 565	3 491	494	0	0	2 071	19 621	281 000
28 Oxen Mindre 33	Normalm	Luntnmakarg 18, Malmskillnadsg 47		1979	9 253	0	154	2 823	0	708	12 938	247 000
29 Pan 1	Gamla Stan	St Nyg 40, L Nyg 23		1929	2 326	721	0	102	0	0	3 149	74 470
30 Paradiset 23	Stadshagen	Strandbergsg 53–57, Nordenflychtsg 66–68		1944	8 830	316	3 017	0	0	1 655	13 818	164 000
31 Paradiset 27	Stadshagen	Strandbergsg 59–65, Nordenflychtsg 70–74		1959	20 023	4 038	1 006	0	0	2 229	27 296	377 000
32 Pilen 27	Normalm	Bryggarg 12A		1907	1 965	0	116	0	0	0	2 081	58 400
33 Pilen 31	Normalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	T	1988	5 103	1 134	60	0	2 577	571	9 445	249 000
34 Resedan 3	Vasastan	Dalag 13, Odeng 76		1929	2 473	0	0	1 007	0	2	3 482	0
35 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2, Norrlandsg 28–30		1929	1 906	1 642	30	0	5 097	0	8 675	290 000
36 Trängkären 7	Marieberg	Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15, Wennerbergsg 9		1963	49 976	1 927	4 761	0	0	20 049	76 713	895 100
37 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60, Sibylleg 30–34		1929	7 020	1 308	298	2 399	0	526	11 551	288 400
SUMMA STOCKHOLMS INNERSTAD					356 337	27 872	27 445	11 014	7 674	44 675	475 016	8 748 282

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2012.

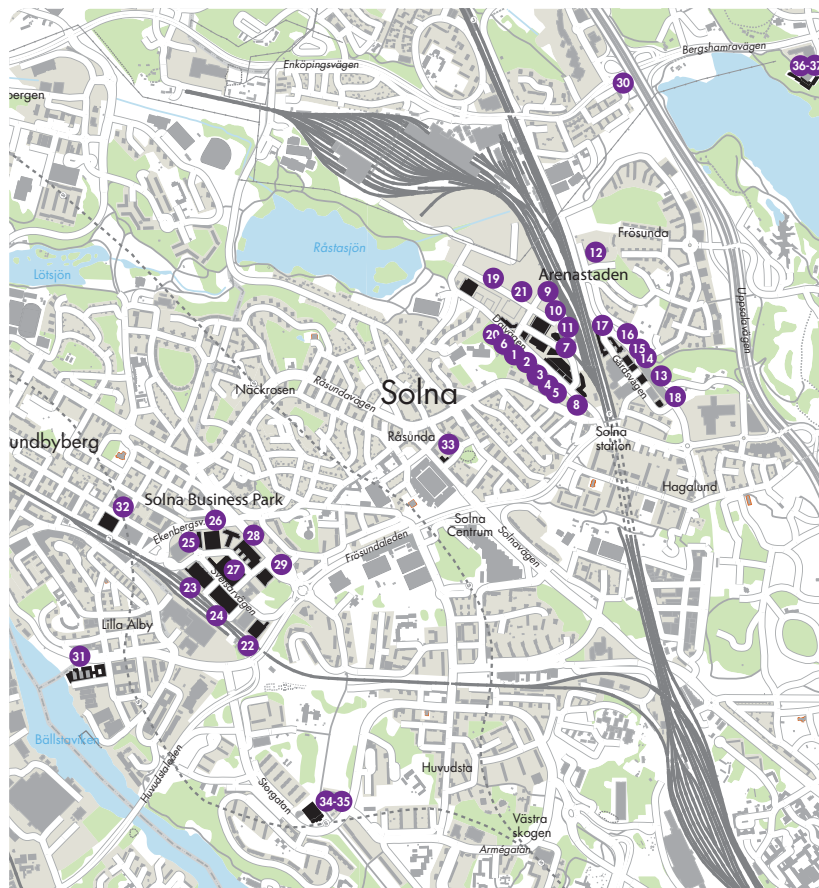
Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrt begränsningar inför förestående förädling.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

Solna per 31 december 2012



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industi/lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde, Mkr
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 8	Arenastaden	Dalv 12, Pyramidv 11	2001	5 211	250	0	0	0	0	5 461	68 915
2 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalv 10, Pyramidv 9	1967	8 879	344	1 082	0	0	1 174	11 479	83 400
3 Farao 15	Arenastaden	Dalv 6-8, Pyramidv 5	1981	6 427	708	1 016	0	0	1 020	9 171	83 496
4 Farao 16	Arenastaden	Dalv 4, Pyramidv 3	1973	2 721	1 613	1 402	0	0	540	6 276	53 600
5 Farao 17	Arenastaden	Dalv 2, Pyramidv 1	1975	4 652	0	509	0	0	560	5 721	39 600
6 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
7 Farao 20	Arenastaden	Pyramidv 7	1964	7 260	0	127	0	0	375	7 762	103 400
8 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidv 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	117 600
9 Nationalarenan 8 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	17 400
10 Pyramiden 3 ²⁾	Arenastaden	Pyramidv 4-6, Magasinsv 4		0	0	0	0	0	0	0	5 800
11 Pyramiden 4	Arenastaden	Pyramidv 2D	1960	2 999	0	70	0	0	10	3 079	43 000
12 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden	Kolonnv 22		0	0	0	0	0	0	0	37 168
13 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsv 6, Rättarv 5	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	102 000
14 Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsv 8	1960	4 814	0	998	0	0	0	5 812	63 400
15 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsv 10 A, B	1963	6 806	0	50	0	0	570	7 426	83 800
16 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsv 12-18	2001	9 113	581	332	0	0	6	10 032	174 800
17 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsv 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	74 073
18 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsv 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
19 Uarda 1 ²⁾	Arenastaden	Dalv 20, 22-30, Evenemangsg 17-31	1987/2012	16 684	550	4 323	0	0	0	21 557	63 000
20 Uarda 4	Arenastaden	Dalv 14-16	1992	6 371	0	1 588	0	0	0	7 959	98 600
21 Uarda 5	Arenastaden	Magasinsv 1, Evenemangsg 13	1978	42 989	1 280	0	0	0	0	44 269	339 000
SUMMA ARENASTADEN				148 962	5 326	11 497	0	0	11 965	177 750	1 652 052
SOLNA BUSINESS PARK											
22 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarv 24	1964	6 990	4 241	285	0	0	56	11 572	116 800
23 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundav 2-4, Svetsarv 4-10	1962	33 118	0	1 815	0	1 840	2 610	39 383	418 000
24 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarv 12-20, 20A	1964	19 404	10 109	173	0	0	6 840	36 526	446 000
25 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	1 559	0	3 204	0	0	0	4 763	17 151
26 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Englundav 3-5	1964	17 238	0	2 205	0	0	3 315	22 758	210 000
27 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 498	5 009	1 416	467	0	3 709	45 098	425 406
28 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundav 7-13, Smidesv 1-3	1964	29 660	329	3 564	0	0	6 090	39 643	345 000
29 Yrket 3	Solna Business Park	Smidesv 2-8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	32 725
SUMMA SOLNA BUSINESS PARK				147 331	19 688	13 738	467	1 840	24 090	207 153	2 011 082
SOLNA, ÖVRIGT											
30 Järvakrogen 3 ²⁾	Frösunda	Enköpingsv 1, Mäster Simons v 2, Regementsg 4		0	0	0	0	0	0	0	4 098
31 Nöten 4 ²⁾	Solna Strand	Solna strandv 2-60	1971	38 796	728	8 368	0	0	5 826	53 718	440 000
32 Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12-20, Lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11-19	1966	23 013	3 887	166	0	0	2 399	29 465	301 000
33 Planen 4	Råsunda	Bollg 1-5, Solnav 102 A-C	1992	4 509	389	125	0	0	1 381	6 404	61 800
34 Rovän 1	Huvudsta	Storg 66, 70A-C, 74A, 76A, 78	1972	1 825	5 981	58	0	0	2 852	10 716	84 400
35 Rovän 2	Huvudsta	Storg 64	1972	0	0	0	1 227	7 645	0	8 872	114 000
36 Skogskarlen 1	Bergshamra	Björnstigen 81-83, Pipersv 2A-B	1929/1971	7 064	814	689	0	0	195	8 762	104 800
37 Skogskarlen 3	Bergshamra	Pipersv 2 C		0	0	0	0	0	0	0	1 857
SUMMA SOLNA, ÖVRIGT				75 207	11 799	9 406	1 227	7 645	12 653	117 937	1 111 955
SUMMA SOLNA TOTALT				371 500	36 813	34 641	1 694	9 485	48 708	502 840	4 775 089

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2012.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ 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.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

Hammarby Sjöstad per 31 december 2012

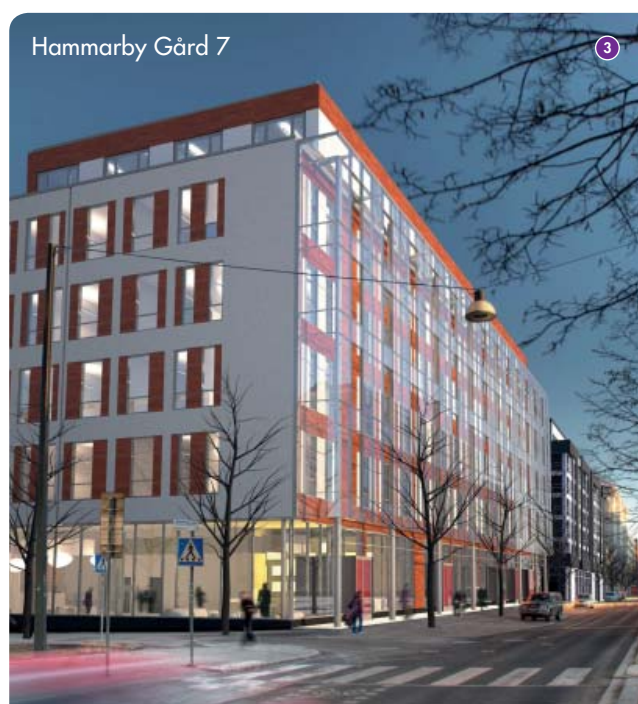
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tanträtt/fartende	Byggar	Kontor, kvm	Built, kvm	Industi/Lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkerings/ Övrigt, kvm	Totalt uthyrnings bar yta, kvm	Taxeringsvärde, tkr
HAMMARBY SJÖSTAD												
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91-95		1955	6 808	1 768	156	0	0	1	8 733	101 000
2 Godsfinkan 1	Hammarby Sjöstad	Heliosg 22-26	T	1990	7 744	0	75	0	0	24	7 843	71 959
3 Hammarby Gård 7	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kajv 2-8, 12-18		1937	8 403	586	296	0	0	1 230	10 515	162 200
4 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 41-43, Virkesv 24-26		1949	4 757	754	7 840	0	0	750	14 101	35 372
5 Korphoppet 5 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 37-39, Virkesv 20	T	1968	0	1 127	1 771	0	0	65	2 963	7 433
6 Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 33	T	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	28 800
7 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-36, Glödlampsgränd 1-6, Lumaparksv 2-21, Kölnag 3		1930	30 405	1 359	2 335	691	0	3 848	38 638	207 425
8 Luma 3 ²⁾	Hammarby Sjöstad				0	0	0	0	0	0	0	0
9 Skeppshandeln 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kajgata, Textilgatan			0	0	0	0	0	0	0	0
10 Trikäfabriken 4	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 25, Virkesv 8-10		1991	5 395	3 464	763	0	0	976	10 598	80 800
11 Trikäfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 29, Virkesv 12, Heliosg 1-3		1930	10 068	692	4 219	0	0	12	14 991	60 400
12 Trikäfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 19-21, Virkesv 2-4		1928	9 705	267	1 623	0	0	816	12 411	43 249
13 Trikäfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksv 27		1942	742	0	201	0	0	205	1 148	4 355
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD					84 027	10 445	23 532	691	0	7 927	126 622	802 993

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2012.

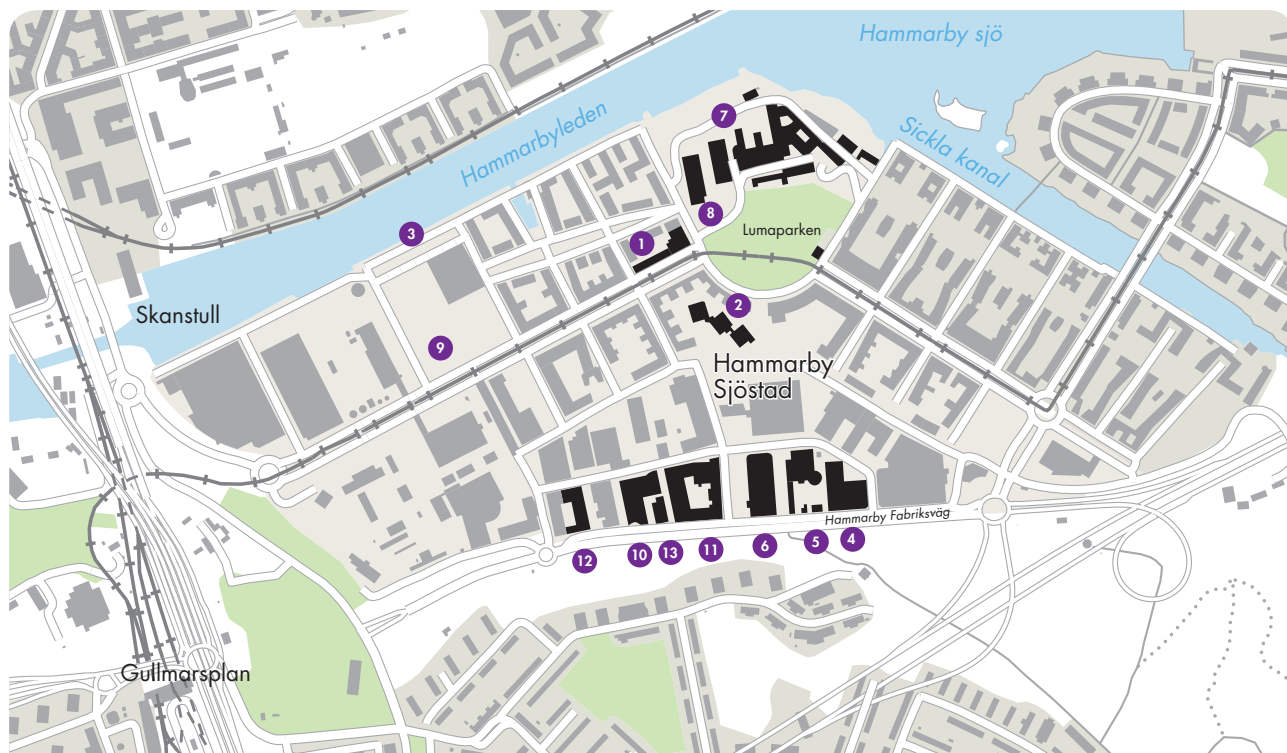
Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ 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.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



Hammarby Sjöstad forts.



Fastighetsförteckning

Övrigt per 31 december 2012

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/ärendet Byggar	Kontor, kvm	Built, kvm	Industi/Lager kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total uthyrnings- bar yta, kvm	Taxeringsvärde, tkr
ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM											
Hammarby Smedby 1:464 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsv 3–5		0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarby Smedby 1:472 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsv 3–5		0	0	0	0	0	0	0	5 600
Masugnen 7	Bromma	Karlsbodav 18–20	1991	10 813	0	98	0	0	516	11 427	36 400
Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	6 600
Ulvunda 1:1	Bromma	Flygplansinfarten 27	A 2004	0	0	1 241	0	0	0	1 241	0
Vallentuna Rickeby 1:327 ²⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	293
SUMMA NORRA STOCKHOLM				10 813	0	1 339	0	0	516	12 668	48 893
ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM											
Pelaren 1 ²⁾	Globen	Pastellv 2-6		0	0	0	0	0	0	0	4 208
Söderbymalm 3:405 ¹⁾	Haninge	Nynäsv 65, Stores Gränd 20-22	1972	9 240	1 386	2 351	0	0	40	13 017	60 500
SUMMA SÖDRA STOCKHOLM				9 240	1 386	2 351	0	0	40	13 017	64 708
SUMMA ÖVRIGT				20 053	1 386	3 690	0	0	556	25 685	113 601

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2012.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ 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.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst risktagande som också skapar möjligheter. Fabeges riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser placeringsobjekt, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners.



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Kassaflödet påverkas främst av förändringar i hyresintäkter och fastighetskostnader.

Hyresintäkter

Sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är av stor vikt för Fabege. Ökad efterfrågan leder till minskad vakans och stigande hyresnivåer. Vakanser och hyresnivåer påverkas också av nyproduktion.

Förändringar i hyresnivåer får inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på tre till fem år med en uppsägningstid på nio månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontrakten varje år. Kontraktsportföljen bedöms ligga på marknadsmässiga nivåer.

Fabege arbetar nära kunderna och är lyhörda för deras förändrade behov. Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen och stabila kunder. Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör en begränsad andel av det totala antalet hyresgäster. Fabeges kreditpolicy styr vilka kontroller och bedömningar som görs av kundens betalningsförmåga i syfte att begränsa kreditrisken. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels på grund av god kreditvärdighet men även tack vare bra rutiner där sena betalare snabbt fångas upp.

Fastighetsbeståndet med moderna kontorslokaler i centrala lägen ger ett

stabil kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, vilket belastar kassaflödet under perioden, men samtidigt leder förädlingen till ökade värden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. De löpande driftkostnaderna är till största delen taxebundna kostnader som värme, el och vatten. Fabege bedriver ett framgångsrikt arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från

och med 2009. Bolaget genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög.

Nyckeltal i förvaltningsportföljen

Under 2012 var hyresmarknaden i Stockholm stark och de nyckeltal som har störst effekt på kassaflödet i förvaltningsportföljen förbättrades. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter ökade till 92 procent (90). I förvaltningsportföljen ökade uthyrningsgraden till 93 procent (92). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i



Moderna fastigheter i bra lägen minskar riskerna för ökade vakanser.



Se sidan 41 för en samlad känslighetsanalys.

genomsnitt 7 procent. Nettouthyrningen uppgick till 141 Mkr vilket kommer att få en positiv effekt på hyresintäkter och nyckeltal under 2013 och 2014. Kundför-lusterna uppgick till 4 Mkr motsvarande 0,2 procent av hyresintäkterna.

Under 2012 uppgick andelen uppsäg-ningsbara kontrakt till 24 procent motsva-rande en årshyra om 442 Mkr. Av dessa har 294 Mkr förlängts med befintliga kun-der. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,7 år. Under 2013 förfaller endast 19 procent av avtalen till uppsäg-ning eller omförhandling, motsvarande ett hyresvärde om 395 Mkr. Under 2013 kommer uthyrningsgraden i portföljen att öka genom ett positivt netto av inflytt-ningar och avflyttningar. Förutom Praktikertjänsts tidigare kommunicerade uppsägning kan inga av de tio största kundavtalen sägas upp för omförhandling eller avflyttning under 2013.

På kostnadssidan fortsatte arbetet med att sänka energiförbrukningen som är den

största kostnadsposten. Under 2012 minskade energiförbrukningen med 4 procent. Ambitionen för 2013 är en sänkning med ytterligare 4 procent. Driftskostnader, reparationer och under-håll per kvadratmeter uppgick i genom-snitt till 263 kr (260).



PROJEKTPORTFÖLJEN

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Uthyrnings-graden i projektfastigheterna är hög, vilket minskar risken för vakanser och tappade kassaflöden när fastigheterna är färdig-ställda och övergår i förvaltning.

Fabega genomför årligen projektupp-handlingar av betydande belopp. Ansvaret för upphandlingar ligger på Fabeges projektledare som har lång erfarenhet och kompetens. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtals-mallar.

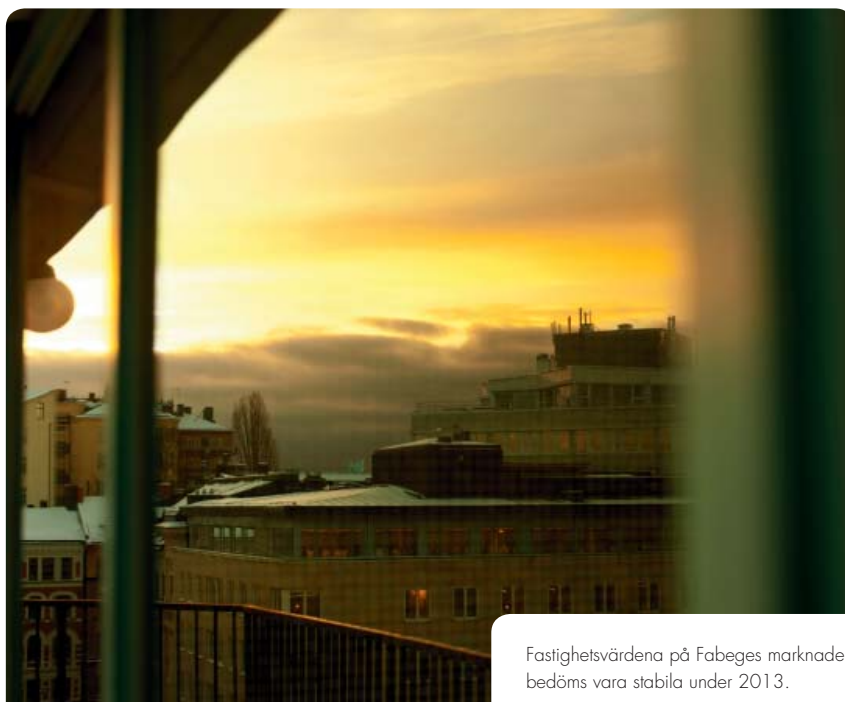
Nyckeltal i projektportföljen

Under 2012 drev Fabega fem större ny- och ombyggnadsprojekt varav fyra färdig-ställdes och överfördes till förvaltnings-portföljen. Samtliga projekt höll budgete-rade kostnadsramar och tidplaner. Två större ny- och ombyggnadsprojekt påbör-jades. Projekten beräknas ge en direkt-avkastning på totalt investerat kapital på mellan 7 och 9 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en värdetill-växt på minst 20 procent på investerat kapital. Under 2012 investerade Fabega 2 034 Mkr i fastighetsportföljen vilket ska-pade en värdetillväxt på 784 Mkr motsva-rande 39 procents avkastning. Återstående intäktspotential i de tre kvarvarande stora projekten uppgår till cirka 165 Mkr, varav 145 Mkr är säkrat genom hyresavtal. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick vid årsskiftet till 87 procent.

Marknadsvärdet på projektfastig-heterna uppgick per 31 december 2012 till 2,8 Mdkr.



Grönlandet Södra 13



Fastighetsvärdena på Fabeges marknader bedöms vara stabila under 2013.

3

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterade fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Värdet på fastighetsportföljen är dels en effekt av hur Fabege genom avtals- och kundstruktur och genom förädling utvecklar fastighetsportföljen, dels en effekt av yttre faktorer som påverkar efterfrågan. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter skapar värdetillväxt i beståndet. Marknadspriset påverkas av framtida förväntade driftsöverskott och potentiell köparens avkastningskrav samt tillgång och villkor för finansiering.

Nyckeltal i fastighetsportföljen

Under 2012 ökade värdet i fastighetsportföljen. Högre uthyrningsgrad och förbättrade kassaflöden samt sjunkande direktavkastningskrav inverkade positivt på fastigheternas värdeutveckling. Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsportföljen uppgick till 625 Mkr. Samtidigt bidrog projektportföljen till värdetillväxten med 784 Mkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick vid årsskiftet till 5,7 procent (5,7). Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 31,6 Mdkr motsvarande ungefär 28 tkr/kvm. I portföljen ingår cirka 525 tkvm hel- och delägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde mellan 3 och 5 tkr/kvm. Fastigheternas direktavkastning uppgick 2012 till 4,2 procent och totalavkastningen till 9,4 procent.

4

FINANSIERING

Fastighetsägande är mycket kapitalintensivt och räntekostnader är Fabeges enskilt största kostnadspost.

Räntekostnader och finansiella instrument

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntebindning sker enligt finanspolicy utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid.

Derivaten redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkningen.

Räntebärande skulder och finansiell risk

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansörerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede.

Nyckeltal i låneportföljen

Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 3,4 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,1 år och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 4,0 Mdkr. Under 2013 ska 7,8 Mdkr av Fabeges långfristiga faciliteter omförhandlas. Se även avsnittet Finansiering på sidan 42. I syfte att öka antalet finansieringskällor, och därmed minska finansieringsrisken ytterligare, har Fabege under 2012 ökat andelen finansiering på obligationsmarknaden.

5

ÖVRIGT

Uppskjuten skatt och underskottsavdrag

Fabege redovisar uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter. Försäljningar sker dock vanligen genom paketering i aktiebolag vilket innebär att den effektiva skatten blir lägre.

Skatteärenden

Fabege driver i förvaltningsrätten och kammarrätten flera skatteärenden relaterade till fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Den sammanlagda exponeringen uppgick per årsskiftet till 2,7 Mdkr, varav 1,9 Mdkr reserverats. Pågående skatteärenden beskrivs närmare i Förvaltningsberättelsen på sidan 60.

Miljö

Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på Fabege. Fabege bedömer dock denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler.

Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner.

Känslighetsanalys

FAKTOR	FÖRÄNDRING OCH EFFEKT	FABEGES BEDÖMNING
FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ 1	• 1 procentenhets förändring av uthyrningsgraden ger resultateffekt 22,5 Mkr. • 1 procents förändring av hyresvärde ger resultateffekt 22,6 Mkr. • 1 procents förändring av fastighetskostnader ger resultateffekt 6,1 Mkr.	Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. Färdigställda projekt och positiv nettouthyrning kommer att bidra till ett starkare kassaflöde och en förbättrad uthyrningsgrad under 2013.
PROJEKTPORTFÖLJ 2	• 1 procents förändring av kostnadsnivå i projektinvesteringar ger en resultateffekt på 15 Mkr. • 1 procentenhets förändring i avkastning på investerat kapital innebär en resultateffekt på 15 Mkr.	Kostnadsramar och tidplaner kommer att hållas i de stora projekten. Fabege ser idag ingen stor risk för ökande byggkostnader. Den höga uthyrningsgraden i projekten innebär att risken är begränsad.
FASTIGHETSVÄRDEN 3	• 1 procents förändring av fastighetsvärdet innebär en resultateffekt på 316 Mkr exklusive uppskjuten skatt och 247 Mkr inklusive uppskjuten skatt. • 1 procents förändring av fastighetsvärdet innebär en förändring av soliditeten med 0,4 procent och av belåningsgraden med 0,6 procent. • 100 kr i förändrad årshyra per kvadratmeter innebär en teoretisk värdeförändring med cirka 2,0 Mdkr.	Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en hög potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är osäkerheten kring marknadens avkastningskrav stor. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila under 2013.
FINANSIERING 4	• 1 procentenhets förändring av marknadsräntan innebär en resultateffekt på 10 Mkr (avser år 2013).	Genom räntesäkring av cirka 80 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden. Fabege bedömer att tillgängliga faciliteter är tillräckliga och att refinansiering av befintliga avtal kommer att genomföras.
ÖVRIGT 5	• Om Fabege förlorar skattemålen, som beskrivs ovan, och måste betala hela det reserverade beloppet förblir soliditeten 34 procent medan belåningsgraden ökar till 63 procent. Fabege kan hantera denna risk utan att bryta mot villkoren i låneavtalen med bankerna och har tillgängliga faciliteter och säkerhetsutrymme för hantering av en eventuell betalning.	Processerna pågår i kammarrätten och väntas komma till avslut under vinter/vår 2013. Fabeges bedömning är att en negativ utgång inte innebär en större exponering än reserverat belopp, dvs 1,9 Mdkr.

Finansiering

Fabeges fastigheter representerar betydande värden. Belåningsgraden samt valet av kapitalstruktur och finansiering är därför av största vikt. Finansverksamheten regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Långfristiga kreditramar ger en trygg och flexibel finansförvaltning och räntebindning ger ytterligare stabilitet i kassaflödet.

KAPITALSTRUKTUR

Fabege ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget och lånat kapital är viktig för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0 gånger.

FINANSFUNKTIONEN

Finansförvaltningen, som är en central enhet inom moderbolaget, ansvarar för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering.

FINANSPOLICY

Finansverksamheten regleras av finanspolicy som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Policy anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

KAPITALFÖRSÖRJNING

Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till drygt 11 Mdkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om cirka 34 Mdkr gav en soliditet om 34 procent. Detta översteg med god marginal målet om 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt

hållbar verksamhet. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolaget har valt att teckna långa kreditavtal med några av de största bankerna i Norden. Största långgivare är Swedbank, Nordea, Handelsbanken, SEB, Nykredit och Realkredit Danmark. Kreditavtalen ger möjlighet att låna pengar efter behov inom på förhand uppställda ramar och reglerar de villkor i form av marginaler med mera som gäller under de närmaste åren. Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av revolverande kreditavtal som Fabege huvudsakligen använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika överskottslikviditet. Under året har låneavtal om totalt 1,5 Mdkr förlängts. Nya faciliteter om 1,8 Mdkr togs upp, varav 0,8 Mdkr på obligationsmarknaden via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår per den sista december till 4,0 Mdkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 december 2012 en genomsnittlig återstående längd om 5,1 år och

omförhandlas löpande i god tid före förfall. Under 2013 kommer låneavtal om 7,8 Mdkr att omförhandlas.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Fabege ett företagscertifikatsprogram om 5 Mdkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per årsskiftet var programmet utnyttjat med 2,7 Mdkr.

Obligationsprogram

För att diversifiera finansieringskällorna ytterligare och vara väl förberett för eventuella minskade möjligheter för bankerna att tillhandahålla kapital till en rimlig kostnad lanserade Fabege i december 2011 ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr, via delägda SFF. Via programmet lånar Fabege 1,0 Mdkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent.

I december 2012 emitterade det av Fabege delägda bolaget Visio Exploatering

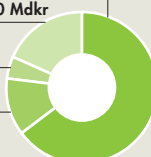
Finansiering per 31 december 2012

Bankfinansiering 14,3 Mdkr

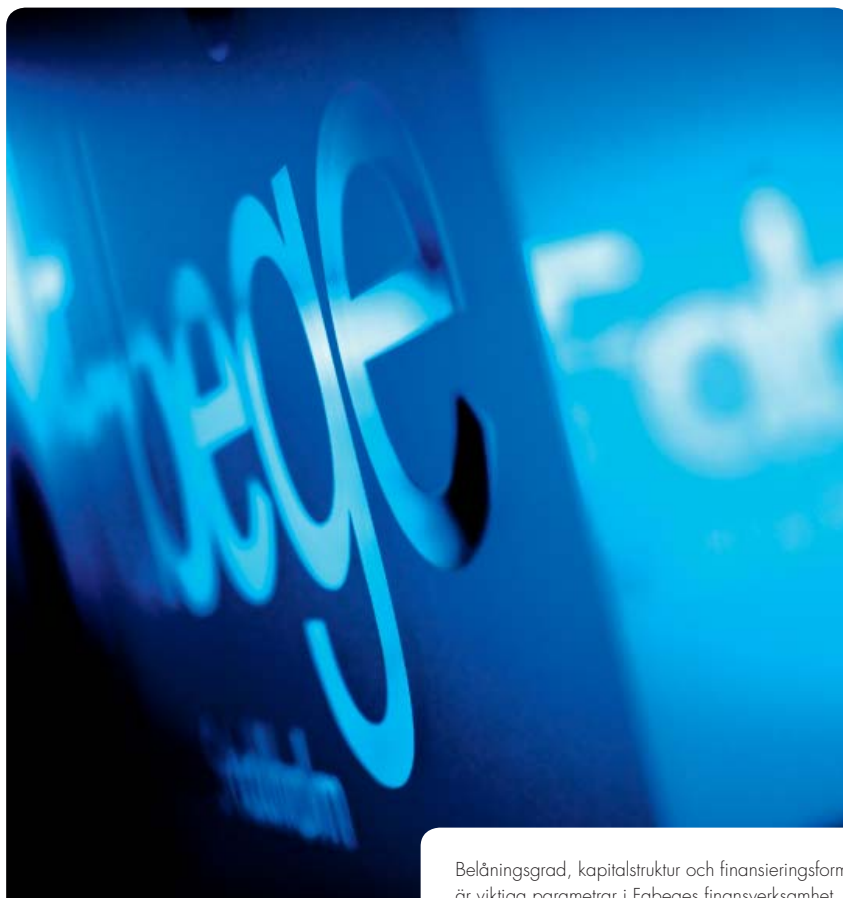
Outnyttjade faciliteter 4,0 Mdkr

Obligationslån 1,0 Mdkr

Certifikat 2,7 Mdkr



Fabege strävar efter en stark finansiell ställning med god balans mellan eget och lånat kapital. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2012 utgjorde bankfinansiering 65 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 4 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 5,1 år.



Belåningsgrad, kapitalstruktur och finansieringsform är viktiga parametrar i Fabeges finansverksamhet.

AB fastighetsobligationer om totalt 1,3 Mdkr via Svensk FastighetsFinansiering II AB (SFF II). Visio Exploatering AB ägs gemensamt av Fabege och Peab och har till syfte är att vidareutveckla Arenastaden.

ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder består huvudsakligen av ej räntebärande skulder som leverantörs-skulder, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

COVENANTER

Fabeges åtaganden gällande covenanten är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

SÄKERHETER

Fabeges upplåning är till största delen säkerställd med pantbrev i fastigheter.

Till en mindre del används även aktier i fastighetsägande dotterbolag som säkerhet. En viss del av belåningen är upptagen in blanco. Se fördelning i diagrammet till höger.

RÄNTEBINDNING

För att ge större stabilitet i kassaflödet utökade Fabege under året räntebindningen genom ytterligare swapavtal om 2 Mdkr. Per den 31 december 2012 var 81 procent av portföljen bunden med en genomsnittlig räntebindningstid om 3,4 år. Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Dessa marknadsvärderas löpande och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är marknadsvärdet alltid noll. Läs mer om räntederivat samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 75.

Finansiella mål, per 2012-12-31

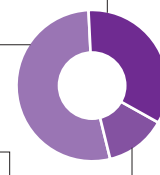
	Mål	Utfall
Soliditet, %	> 30	34
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,3
Belåningsgrad, %	< 60	57

Kapitalförsörjning

Eget kapital 34%

Räntebärande skulder 53%

Övriga skulder 13%



Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.

Lånefallostruktur, per 2012-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 740
< 1 år	8 348	3 910
1-2 år	710	710
2-3 år	5 805	4 022
3-4 år	2 041	2 041
4-5 år	110	110
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	26 990	18 035

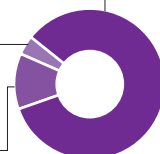
Outnyttjade låneramar uppgår till 3 955 Mkr och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 5,1 år.

Säkerhetsfördelning

Pantbrev i fastigheter 84%

Blanco 4%

Aktier i dotterbolag 12%



Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

Räntefallostruktur, per 2012-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	5 129	6,16 ¹⁾	28
1-2 år	1 206	2,48	7
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	2 100	2,53	12
4-5 år	6 100	3,26	34
> 5 år	3 500	2,48	19
Totalt	18 035	3,80	100

¹⁾ I snitträntan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.

Hållbarhetsredovisning

Ansvarfullt företagande

Ett proaktivt miljöarbete är en framgångsfaktor för Fabeges. Fabeges viktigaste miljöåtgärder är direkt kopplade till bolagets kärnverksamhet.

Fabeges hållbarhetsår 2012

Beslut togs om att nybyggnationer av kontorsfastigheter från och med 2013 ska klara kraven enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

En effektivare inköpsprocess ledde till en bättre leverantörskontroll ur hållbarhetssynpunkt.

Fabeges tilldelades "Winner of Green Building Annual Award" i kategorin "new building" för Uarda 5 av European Commission DG JRC.

56 gröna hyresavtal tecknades.

Koldioxidutsläppen

-90%

sedan 2002

Värmeanvändning

50%

under branschsnittet

95%

förnybar energi

Några ord från VD

Starkt engagemang för hållbarhet

Fabege arbetar aktivt för att, tillsammans med våra kunder, bidra till en hållbar samhällsutveckling. Två områden där vi har stora möjligheter att ge positiva bidrag är utan tvekan energiförbrukningen i befintliga fastigheter och innovativa lösningar i projekt. Jag är stolt över vad vi åstadkommit på dessa områden. Genom att i ett tiotal år jobba med strukturerad driftoptimering har vi kunnat minska energiförbrukningen per kvadratmeter med ungefär 4,5 procent per år. Då ska man komma ihåg att detta skett samtidigt som den energikrävande användningen av kyla ökat. Jag ser fortfarande stora möjligheter för oss att bli ännu energieffektivare, bland annat genom att uppmuntra till beteendeförändringar och investera i ny teknik.

En viktig drivkraft bakom de stora förbättringarna är att miljövinster så tydligt går hand i hand med kostnadsbesparingar för både Fabege och våra kunder. Det gäller också Grönt Hyresavtal som är ett verktyg för oss att, i samarbete med våra hyresgäster, sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna.

För att ge våra fastigheter en tydlig miljöprofil använder vi olika miljöklassningssystem och certifieringar. Under 2012 beslutade vi till exempel att alla nybyggnationer av kontorsfastigheter ska klara kraven enligt miljöklassningssystemet BREEAM från och med 2013, samtidigt som större ombyggnationer ska hålla lägst Green Building-nivå samt klara kraven för Miljöbyggnad Silver. Jag vill också gärna nämna att Vattenfalls nya huvudkontor i Arenastaden tilldelats flera utmärkelser avseende energianvändning.

Under året fortsatte vi att utveckla vårt inköpsarbete. Resultatet blev en effektivare process och en bättre leverantörskontroll. I det kontinuerliga arbetet för att höja leveranskvaliteten samt säkerställa att leverantörerna klarar Fabeges nya, högre krav detaljgranskades ett tjugotal leverantörer avseende hållbarhet. Granskningen visade att dessa leverantörer arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor.

Våra relationer med kunder, medarbetare, leverantörer, entreprenörer och samhället i övrigt ska präglas av ansvarstagande och god affäretik. Som ett led i detta är Fabege sedan 2011 anslutet till FN-initiativet Global Compact, vars principer fortsätter att vägleda vårt agerande inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

Jag är stolt över det engagemang för hållbarhetsfrågor som finns i vår organisation.

CHRISTIAN HERMELIN

Verkställande direktör



Framgångsrikt miljöarbete

Fabeges driver ett målstyrt, systematiskt och förebyggande miljöarbete. Det tydligaste exemplet är de framgångsrika energieffektiviseringarna som kombinerar positiva miljöeffekter med kostnadsbesparingar för både hyresgästerna och Fabege.

FABEGES VIKTIGASTE MILJÖFRÅGOR:

- Systematiskt arbete med energi-effektivisering
- Välja hållbara material och kemikalier för minskad miljöpåverkan
- Miljöklassa nybyggnationer och större ombyggnationer
- Skapa ett gott inneklimat parallellt med optimerad energianvändning

Fabeges miljöarbete har gett mycket positiva resultat. Sedan 2002 har koldioxidutsläppen minskat med mer än 90 procent, från cirka 40 000 ton till cirka 3 300 ton (4 000). Detta har bland annat åstadkommit genom systematisk energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme samt konvertering från egna kylmaskiner till fjärrkyla. Övergången till förnybar el och förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till utvecklingen. Under samma period har energianvändningen minskat med mer än 40 procent.

Den kraftiga minskningen av energiförbrukningen har uppnåtts trots att användningen av komfortkyla och processkyla i kontorslokaler ökat de senaste åren. Ökningen förklaras bland annat av

ökad solvärmebelastning i takt med att glasfasader blivit vanligare, men också av hyresgästernas ökade komfortkrav. Fabege arbetar tillsammans med hyresgästerna för att tillgodose användarbehov, komfortkrav, arkitektur och energiprestanda.

Fabege minskade sin värmeanvändning med ytterligare cirka 4 procent (11) under året och ligger idag cirka 50 procent under det genomsnitt som Energi-myndigheten redovisar för Stockholms läns klimatzon. Fabeges systematiska arbete har gjort att bolaget redan uppnått EU:s energieffektiviseringsmål för värme: en minskning med 50 procent fram till 2050.

Under 2012 fortsatte ansträngningarna att minska den totala energiförbrukningen för att nå målet om 20 procents minskning från 2009 till och med 2014. Dialogen med hyresgästerna intensifierades i syfte att minska energiförbrukningen utan att kompromissa med komfort och trivsel. Ett exempel var information om hur placering av möbler påverkar flödet av värme och kyla i en fastighet och därmed hur inomhusklimatet uppfattas. Under året höjdes kompetensen inom

Fabeges förvaltningsorganisation om hur hållbart inomhusklimat uppnås.

Riktlinjer för miljöarbetet ingår i Fabeges miljöpolicy. Rutiner, besiktningar och kontroller samlas sedan flera år i en databas för egenkontroll.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Fabege strävar efter att utveckla långsiktigt attraktiva områden och stadsdelar. Bolagets utvecklingsprojekt ska resultera i levande områden med en bra mix av kontor, handel och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöhänsyn. Fabege genomför sina utvecklingsprojekt i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Bolaget medverkar också i flera nätverk där det gemensamma målet är att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheter och stadsdelar. Exempel på sådana samarbeten är BELOK, Sweden Green Building Council och Klimatpakten. Fabege är även med i branschorganisationen Fastighetsägarnas referensgrupp för gröna hyresavtal. De miljöklassnings-system som Fabege tillämpar i utveckling av sina fastigheter bidrar till att skapa hållbar stadsutveckling.



Energi- och miljömål 2012

Att reducera energianvändningen så långt det går är ett viktigt miljömål för Fabege. Energieffektivisering är främsta sättet att nå målet.

Fabeges mål är: Minst 20 procents minskning till och med 31 december 2014 utifrån 2009 års nivå, med bibehållet inomhusklimat. Det innebär en minskning med cirka 4 procent per år. Mellan 2002 och 2009 har energianvändningen minskat med cirka 5 procent per år. Under 2010 till 2012 har den årliga minskningen varit 4 procent. Detta gör att Fabege ligger enligt målet för 2014. Den positiva utvecklingen beror dels på intensivt arbete med driftoptimering, dels på investeringar i energieffektiv teknik.

En annan viktig del är möjligheten för hyresgäster att påverka sitt resande. Förutom fastigheternas läge i närhet till kollektivtrafik erbjuder Fabege poolcyklar till alla hyresgäster i Solna Business Park och i Arenastaden har hyresgästen Vattenfall fått eluttag till elbilar installerade. Fabege arbetar ständigt för att minska miljöbelastningen från transporter och alla bolagets driftbilar är miljöbilar. I syfte att fortsätta den positiva utvecklingen för Fabege en aktiv dialog med olika parter som verkar för ett hållbart resande.

FASTIGHETER MED MILJÖPROFIL

Efterfrågan på hållbara fastigheter ökar. Vid förvärf av fastigheter har Fabege som rutin att analysera energiförbrukning och miljöpåverkan. En fastighets energiprestanda och förbättringspotential får allt större vikt vid bedömning av marknadsvärdet.

Vid nybyggnation och större ombyggnationer erbjuder Fabege olika system för miljöklassning och certifiering. Sedan ett antal år tillbaka har klassning enligt principerna för Miljöbyggnad varit en miniminivå. Under 2012 beslutades att nybyggnationer av kontorsfastigheter från och med 2013 ska uppföras på ett sådant sätt att de även klarar kraven enligt miljöklassningssystemet BREEAM.

Under året drev Fabege tre större projekt med Miljöbyggnad som system; fastigheterna Uarda 1 (Guld), Uarda 5 (Guld) och Nöten 4 (Silver). Uarda 5 färdigställdes under året och hyresgästen Vattenfall flyttade in. Fabege har hittills certifierat fem fastigheter enligt GreenBuilding varav den senaste är Uarda 5.

Minimikrav i Fastighetsägarnas gröna hyresavtal:

- Informationsutbyte om miljöambitioner och miljöarbete
- Årligt samråds- och uppföljningsmöte
- Utveckling och uppföljning av handlingsplan
- Skriftlig miljöinformation till hyresgästens medarbetare
- Genomgång av energideklaration
- Informationsutbyte om resursanvändning
- Optimering av driftstider
- Förnybar el
- Information om optimal placering av arbetsplatserna
- Möbleringsplan och information om ändrad lokalanvändning
- Miljöhänsyn vid materialval
- Vitvaror med låg energianvändning
- Redovisning av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning
- Miljöhänsyn vid underhåll, skötsel och drift



Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Med Miljöbyggnad erhålls ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material.



GreenBuilding är ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Kravet för certifiering är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR (Boverkets byggregler).



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöklassningssystem från Storbritannien. Systemet omfattar projektlidningen, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön.

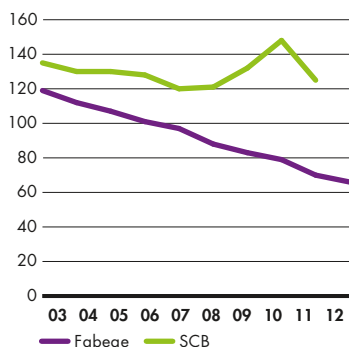
Faberge
+ Farao 8



I april 2013 flyttar Apotekets huvudkontor in i fastigheten Farao 8 i Arenastaden. Fastigheten förvärfades av Faberge i slutet av 2011. Under 2012 genomfördes en ombyggnad som innefattade ytskiktsrenovering och mindre anpassningar av planlösningen, men som i huvudsak fokuserade på energieffektivitet. Bland annat installerades ny ventilation och nya styrsystem för värme/kyla. Målet är att halvera energiförbrukningen. ■

Värmeanvändning i lokaler

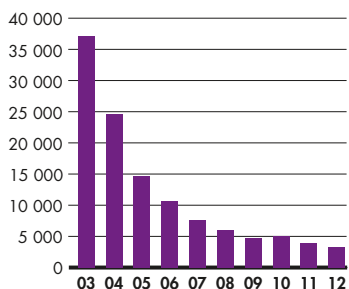
kWh/kvm LOA



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2012 var i genomsnitt 66 kWh/kvm LOA (70) och 63 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat (66), en halvering mot branschsnittet. (SCB-värde för 2012 ännu ej tillgängligt.)

Koldioxidutsläpp

ton



Koldioxidutsläppen har minskats genom energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme, val av förnybar el samt ett förändrat fastighetsbestånd.

Förbrukningsstatistik, totalt 2012

Total energiförbrukning, MWh	150 874
Köpt energi, MWh ¹⁾	146 171
varav	
Fjärrvärme, okorrigerad	69 800
Kyla	21 348
El	55 023
Vattenförbrukning, kbm	533 316
Förnyelsebar energi, MWh (93%)	140 699
CO ₂ -utsläpp, ton (värme, el, kyla)	3 317
Fjärrvärme-användning	63 kWh/kvm Atemp ²⁾ graddagskorrigerat
	62 kWh/kvm Atemp ²⁾ okorrigerat
	66 kWh/kvm LOA ³⁾ graddagskorrigerat

¹⁾ Siffrorna utgår från identiskt bestånd 2012, 76 fastigheter, 1 055 025 kvm LOA.

²⁾ Atemp fjärrvärme identiskt bestånd 2012, 74 fastigheter, 1 117 743 kvm.

³⁾ LOA fjärrvärme identiskt bestånd 2012, 74 fastigheter, 1 040 598 kvm.

GreenBuilding fokuserar på energieffektivitet och certifikatet innebär att byggnaden förbrukar minst 25 procent mindre än nybyggnadsreglerna (BBR) kräver.

Fastighetsbranschen har en viktig uppgift i att stödja hyresgästernas hållbarhetsarbete. Fabeges energiexperter erbjuder energispartips och Fabeges hyresgäster kan välja Grönt elavtal och Grönt hyresavtal, där kunden erbjuds förnybar el till ett konkurrenskraftigt pris och energirådgivning som ska medföra en lägre elkostnad. Fabege märker av en ökande efterfrågan på gröna hyresavtal och har för avsikt att möta detta behov. Under 2012 tecknades 56 gröna hyresavtal.

GRÖN EL

All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter är certifierad vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar.¹⁾

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme och fjärrkyla märkt "Bra Miljöval".

MILJÖSTYRD BYGGPROCESS

Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram integrerat i bolagets ramprogram rörande bland annat val av teknisk process, material, avfallshantering och byggmetod. Målet är att omsätta Fabeges miljöpolicy i miljöstyrning av byggprocessen. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. Hantering av restprodukter 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.

KONTINUERLIG FÖRBÄTTRING AV AVFALLSHANTERING

Fabege erbjuder effektiv avfallshantering. Vid förvärv och hyresgäst Anpassningar undersöks möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till materialflöden, transporter, ytindelningar med mera. Fastigheterna har källsortering för i genomsnitt fem avfallstyper

och ambitionen är att återanvända och återvinna så långt det går. Sedan fyra år tillbaka arbetar Fabege med avfallsentreprenörer som har direktkontakt med hyresgästerna för mer kundanpassad service. Genom att arbeta med ett fåtal entreprenörer har antalet transporter

Fabege + Miljöpris

Fabege får miljöpris för Uarda 5

Under våren 2012 tilldelades Fabege priset "Winner of Green Building Annual Award" i kategorin "new building" för Uarda 5 av European Commission DG JRC. Fabege är mycket glada och stolta för utmärkelsen och ser det som ett externt bevis på förmågan att leverera på ambitioner och löften.

Sweden Green Building Awards delas ut till gröna byggprojekt inom de olika certifieringssystemen Miljöbyggnad, Green Building, BREEAM och LEED. För första gången delades priset ut i kategorin Nybyggnad Green Building, som Fabege tilldelades för Uarda 5.

Motiveringen löd:

Uarda 5 är en byggnad som med innovativa och genomtänkta byggmaterial, byggmetoder och driftlösningar har reducerat energikonsumtionen till att vara 64 procent lägre än Boverkets byggregler (BBR). Exempel på miljö- och energianpassningar i Uarda 5 är ett klimatskal som uppfyller kriterierna för passivhus, sedumtak, elalstrande solceller, varmvattenalstrande solfångare, frikyla och energieffektiva hissar och ljuskällor. ■

¹⁾ Gäller inte tomställda lokaler (ej uthyrda lokaler), dessa förses per automatik med el från Fortum.

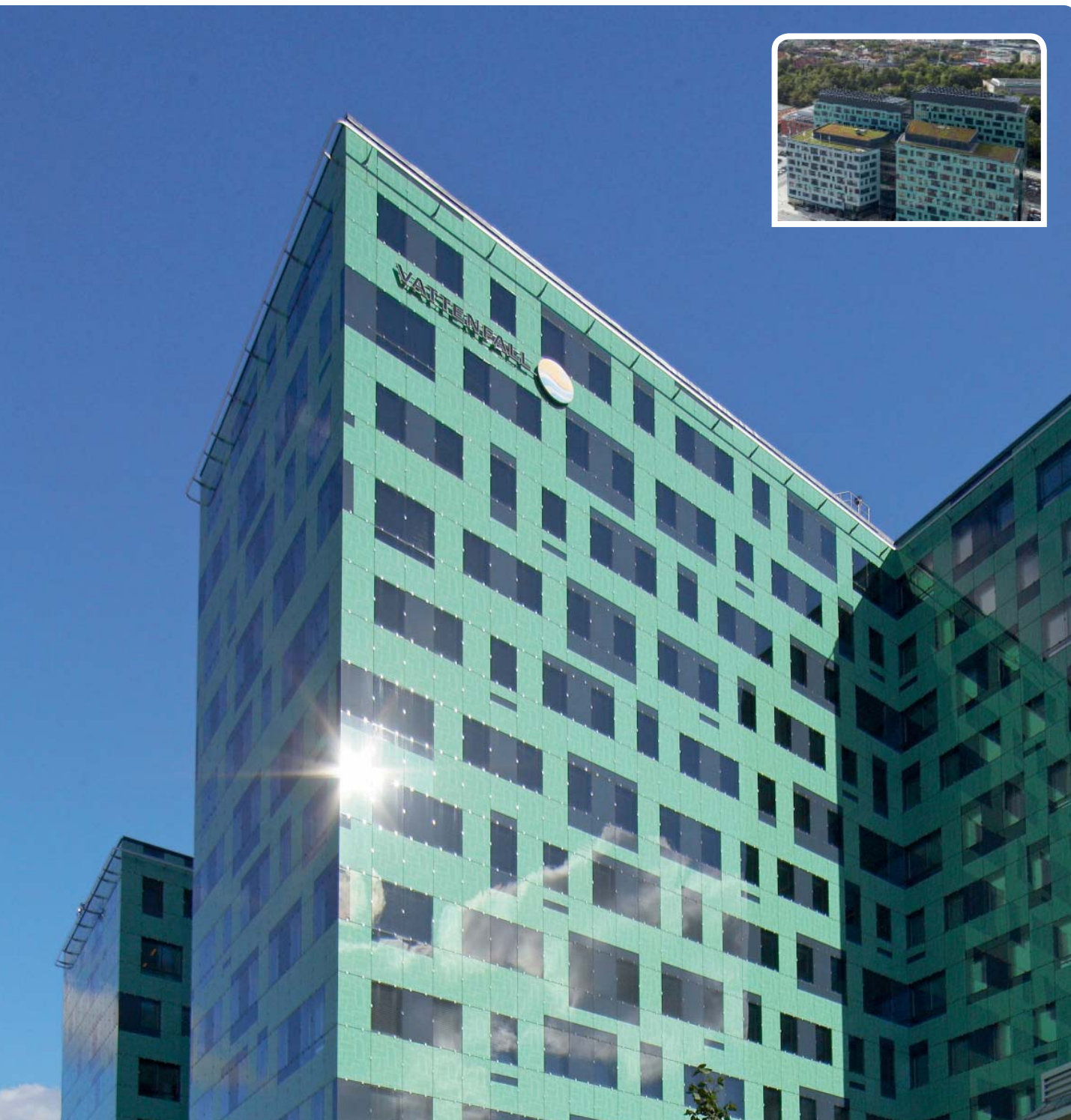
reducerats. Arbetet har resulterat i minskade avfallsvolymer, minskade koldioxidutsläpp och lägre kostnader.

FABEGES MILJÖORGANISATION

Högsta ansvaret för Fabeges miljöpolicy ligger hos verkställande direktören och

koncernledningen. Den operativa verksamheten stöds av experter inom områdena miljö och energi. Miljö- och energiavdelningen fungerar som en resurs- och kompetensstab till bolagets avdelningar för Förvaltning, Projekt, Affärsutveckling och Kommunikation. Avdelningen leder

och deltar i utbildningar och utredningar, driver kompetensutveckling och bidrar med energianpassningar i förvaltning och större projekt.



Engagerade medarbetare bygger kundrelationer

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för att bygga långsiktiga relationer med nöjda kunder. Fabege vill att alla medarbetare ska känna sig delaktiga i företagets utveckling.

Fabeges ambition är att kombinera hög teknisk kompetens med serviceinriktning, och därigenom bygga goda kundrelationer. Sådana relationer skapas framförallt i hyresgästernas vardagliga kontakter med fastighetstekniker och andra som arbetar med driften av fastigheten. Fabege lägger därför stor vikt vid att alla medarbetare ska känna att de är med och skapar Fabeges kunderbjudande och har en roll i relation till kunden. Under året har alla medarbetare aktivt arbetat med kundförståelse och kundservice. Detta arbete fortsätter under 2013.

För att medarbetarna ska kunna agera snabbt och självständigt har Fabege en platt organisation med korta beslutsvägar. Bolaget präglas av en entreprenörsanda där egna initiativ och nytänkande uppmuntras. Fabege kombinerar det stora företagets resurser med det lilla företagets närhet till kunderna.

KARRIÄR INOM FABEGE

Fabege ska attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare. Medarbetarna ska kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade ansvarsområden och arbetsuppgifter. Genom arbete i projektgrupper skapas möjligheter till både kunskapsöverföring och utveckling.

Internrekrytering är ett sätt att stimulera kunskapshöjning och utveckling av medarbetare och organisation. Fabeges medarbetare har stor möjlighet att flytta mellan olika funktioner inom organisationen. Varje individs eget intresse och prestation avgör hur personen utvecklas.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Vid utveck-

lingssamtalen sätter chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling och följer upp tidigare plan. Verksamhetens mål och medarbetarens roll är utgångspunkter för målen.

Den egna initiativförmågan och det egna ansvaret präglar Fabeges medarbetare som förväntas förvalta sina möjligheter till vidareutveckling för att på bästa sätt bidra till verksamheten. Fabege vill att alla medarbetare ska känna att de har möjlighet att förverkliga en idé.

REKRYTERING

För att säkra framtida rekryteringsbehov satsar Fabege på att bygga relationer med studenter. Under året deltog Fabege på arbetsmarknadsdagar och arbetade med att stärka bolagets varumärke som attraktiv arbetsgivare. Fabege erbjuder kontinuerligt praktikplatser och examensjobb för att ge ungdomar en inblick i företaget och

branschen. Fabege ingår också i Fastighetsbranschens Marknadsråd, ett initiativ för att öka ungdomars kännedom om fastighetsbranschens möjligheter. Rådet arbetar bland annat för att utveckla en yrkesutbildning för fastighetstekniker, då marknaden ser en kommande brist på dessa på grund av stora pensionsavgångar.

DIALOG OCH TRIVSEL

För att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar Fabege till en aktiv och öppen dialog. Ledarskapet är avgörande för hur väl Fabege lyckas skapa denna kultur.

Fabege genomför regelbundet en omfattande undersökning för att ta reda på hur företaget uppfattas av medarbetarna. När den senaste undersökningen gjordes var svarsfrekvensen 99 procent. Den undersökningsmetod som används mäter hur rådande arbetsförutsättningar

Fabège + Cancerfonden

Laganda, svett och kämpaglöd gav 30 000 kronor till Cancerfonden

Nästan halva personalstyrkan på Fabège ställde upp i årets Stockholm Triathlon Sprint och många var där och hejade på. Allt började med att en medarbetare diagnostiserades med cancer sommaren 2011 som efterföljdes av en lång resa och kamp för att övervinna sjukdomen. När det efterlängtrade beskedet kom våren 2012, att symptomen var borta, bestämde sig kollegan för att utmana alla anställda på Fabège att ställa upp i Stockholm Triathlon Sprint. Företagsledningen beslutade då att bjuda de anställda på startavgiften och att skänka en lika stor summa till Cancerfonden, vilket totalt blev 30 000 kronor. ■

Medarbetarstrategi

Det är avgörande för bolagets framgång att attrahera och behålla rätt medarbetare. Fabege ska vara den bästa arbetsgivaren för de mest kompetenta medarbetarna. Värdegrunden SPEAK ska prägla förhållningssättet såväl internt som mot kunder och andra intressenter.

Medarbetarna ska 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. ■

Läs mer om SPEAK på sidan 55.

påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Prestationsindex uppgick till 3,9 vilket var en förbättring i jämförelse med motsvarande undersökning tidigare år. Motsvarande index för branschen är 3,4.

Fabège har även en innovationsgrupp där representanter från olika delar av verksamheten träffas regelbundet för att lyfta nya idéer, ifrågasätta och diskutera framtida lösningar.

JÄMSTÄLLDHET

Fabège vill främja en jämn könsfördelning där kvinnor och män ska ha samma möjligheter till de olika tjänsterna inom företaget. En jämn balans är viktig för att kompetensförsörja organisationen och vara en attraktiv arbetsgivare. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men allt fler kvinnor söker sig numera till branschen. Inom vissa tjänstekategorier, exempelvis fastighetstekniker, domineras rekryteringsunderlaget dock fortfarande av män. Fabège arbetar tillsammans med branschorganisationer för att öka intresset för branschen generellt. Vid årets slut hade Fabège en kvinna i koncernledningen av totalt fem medlemmar, vilket motsvarar 20 procent (20). Den totala andelen kvinnor inom Fabège var 35 (35) procent.

TRYGG ARBETSMILJÖ

Fabège erbjuder sina medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En skyddskommitté, med representation av chefer och medarbetare från olika delar av företaget, ansvarar för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön. Fabège arbetar aktivt med fysisk och psykisk trygghet på jobbet. Rutiner ses över kontinuerligt och dokumentation finns tillgänglig för alla medarbetare.

HÄLSA OCH BALANS

Fabège arbetar sedan flera år målinriktat med friskvård och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion. Under 2012 har samtliga medarbetare erbjudits att träna tillsammans med sina kollegor på arbetstid. En gruppsjukvårdsförsäkring säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom. Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

ÖKAD DELAKTIGHET

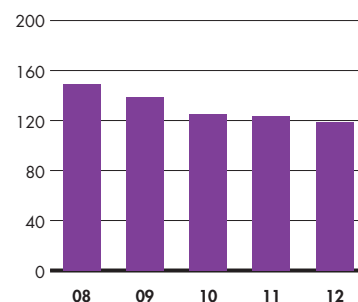
GENOM VINSTANDELSSTIFTELSE

För att öka medarbetarnas engagemang i Fabeges verksamhet och understryka deras betydelse för bolagets resultat finns en vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabègeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen.

Åldersfördelning Fabègekoncernen 2012

	Totalt	Ålder	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Kvinnor	35%		11%	40%	27%	16%	6%
Män	65%		7%	31%	38%	20%	4%
Totalt	100%		8%	34%	34%	19%	5%

Antal anställda, medeltal



Andel anställda inom respektive område

Förvaltning 63%

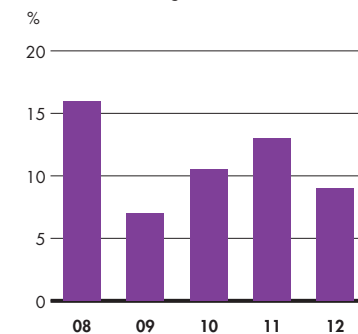
Projekt/
Affärsutveckling 19%

Ledning/
Administration 18%



Fabège hade 129 (122) medarbetare vid slutet 2012. Av dessa arbetade 63 (62) procent inom förvaltningen, 19 (17) procent inom affärsutveckling/projektutveckling och 18 (21) procent inom administration/ledning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

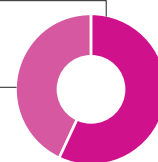
Personalsättning, %



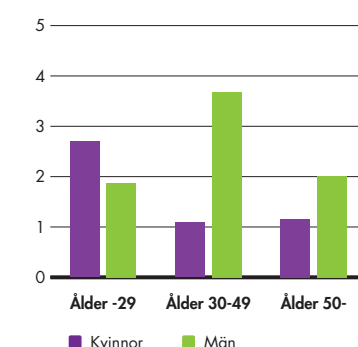
Könsfördelning chefsbefattningar

Män 57%

Kvinnor 43%



Sjukfrånvaro 2012, %



Höga krav på leverantörerna

Under 2012 fortsatte Fabege att utveckla inköpsarbetet. Resultatet blev både en effektivare process och en bättre kontroll ur hållbarhetssynpunkt.

Fabege + leverantörerna

Aktiviteter under 2012

- Tydliga krav på leverantörerna
- 20 utvalda leverantörer hållbarhetsgranskade
- Minskat antal leverantörer för förbättrad säkerhet

Inköpsarbetet grundas på hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och lika-behandling. Fabeges inköspolicy klargör bolagets ståndpunkter för leverantörer, egen personal och andra intressenter. Fabege är anslutet till FNs Global Compact och har därmed frivilligt åtagit sig att efterleva och främja dess tio principer.

Fabeges leverantörsbas består av cirka 1 500 leverantörer. Dessa står under bevakning av ett anlitat kreditupplysningsbolag. Målsättningen är att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser som indirekt kan påverka leveransen negativt. För att få en ökad överblick och bättre kontroll pågår ett arbete med att minska leverantörsbasen till cirka 1 200 leverantörer.

Under 2012 omförhandlades 35 leverantörsavtal. Avsikten var att höja leveranskvaliteten, samt säkerställa att leverantörerna klarar Fabeges nya, högre krav gällande bland annat försäkringsskydd,

miljöarbete och uppförandekod. De senaste åren har antalet leverantörer minskat från cirka 4 500 till ungefär 1 500. Detta har gjort Fabege till en större och mer betydelsefull kund hos kvarvarande leverantörer, samt dessutom förbättrat både kontrollen och samarbetet.

Kvalitetsmätning görs kvartalsvis på utvalda leverantörer för att kontrollera om leveransnivån stämmer med avtalet. Resultaten används i dialogen med leverantören och är en viktig del i skapandet av en långsiktig relation.

20 utvalda leverantörer inom bygg, bevakning, hissar, snöröjning, markskötsel, taksikotning, lokalvård och avfallshantering detaljgranskades avseende hållbarhet av en extern granskare. Granskningen omfattade bland annat kvalitetsplan, miljöpolicy, arbetsmiljö, kollektivavtal samt hälsa och säkerhet.

Avsikten var att bidra till utvecklingen av leverantörernas hållbarhetsarbete. Granskningen visade att de utvalda leverantörerna arbetar aktivt med hållbarhetsfrågorna.

BYGGARBETSPLATSER UNDER KONTROLL

Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer och Fabege har stort fokus på arbetsmiljöfrågorna för att minimera tillbud och olyckor på arbetsplatserna. På alla byggarbetsplatser ska självklart all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs under projektens gång. Fabege upphandlar byggtreprenader som lever upp till företagets högt ställda krav avseende riskhantering. Samarbetet med entreprenörerna utvärderas löpande. Under 2012 inträffade ingen allvarigare olycka på någon byggarbetsplats.



Genom tydliga krav och bättre kontroll sprider Fabege ringar på vattnet i leverantörernas hållbarhetsarbete.

Affärsetik

SYSTEMATISKT ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

Inom Fabege finns en hållbarhetsgrupp som ska stödja verksamhetens hållbarhetsarbete genom att identifiera relevanta hållbarhetsfrågor och säkerställa att Fabege hanterar dem på ett bra sätt, ange riktningen för arbetet, underlätta kunskapsöverföring och kunskapshöjning, etc. I gruppen ingår representanter från Koncernledningen, Kommunikation, Miljö, Inköp, Ekonomi, HR samt Förvaltning.

Under året beslutade Fabege att initiera en mer fokuserad intressentdialog, vid sidan av den som sker i den dagliga verksamheten. Dialogen genomfördes under hösten 2012. Syftet var att få en ytterligare förståelse för hur Fabeges hållbarhetsarbete uppfattas av intressenterna. Fabege kan konstatera att bolagets hållbarhetsarbete uppskattas av dem som känner till det, men att informationen inte når ut till alla. Utöver att fortsätta det dagliga och systematiska arbetet ska Fabege därför utveckla hållbarhetskommunikationen ytterligare.

FABEGES ARBETE MED AFFÄRSETIK

Affärsetik är en viktig fråga för bygg- och fastighetsbranschen. Fabeges värdegrund SPEAK och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. 2011 anslöt sig Fabege till FNs Global Compact och antog då en ny Uppförandekod. Fabege har identifierat Projektutveckling som den verksamheten inom bolaget med störst risker i relation till företagets åtagande till FNs Global Compact. Med anledning av det har Projektutveckling skapat en mer detaljerad och verksamhetsanpassad vägledning till Fabeges Uppförandekod.

Fabege har också en bedrägeripolicy och en så kallad whistle blower-funktion för att göra det lättare att anmäla oetiskt beteende eller oegentligheter på arbetsplatsen.

Inom företaget har diskussioner om affärsetiska frågor förts. Med utgångspunkt i dessa strävar Fabege efter en gemensam syn på affärsetik inom bolaget.

Arbetet för att upprätthålla en god affärsetik åligger varje enskild medarbetare.

Som stöd i det dagliga arbetet finns Fabeges etikråd. Rådet har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och sätta riktningen i specifika frågor. I rådet ingår representanter från Affärsutveckling, Förvaltning, Projekt, HR, Kommunikation och Ekonomi.

Sedan 2011 pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter har varit att samtliga medarbetare inbjudits till föreläsning och gruppseminarium om mutlagstiftningen. Medarbetarna delges också löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhetsgruppen och etikrådet.

Sedan 2011 är Fabeges styrelseordförande inblandad i en rättsprocess med anledning av ett projekt i vilket Fabege är en av delägarna. Den första instansen friade, men åklagaren har valt att överklaga och ärendet kommer upp till prövning under 2013.

FABEGES UPPFÖRANDEKOD

I Fabeges målsättning ingår att upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter, erbjuda en sund arbetsmiljö för medarbetare samt upprätthålla hög affärs-moral i verksamheten. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Fabege + Solna stad

Matnyttiga seminarier

Fabege började under året, i samarbete med Solna stad, ordna frukostseminarier för hyresgäster i Solna Business Park. De första seminarierna handlade om energikonsumtion och återvinning av matavfall. Till våren 2013 planeras seminarier om trafiksituationen i Solna och om socialt ansvarstagande. ■

En självklar grund för Uppförandekoden är att Fabege ska respektera tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärsled och praxis samt följa internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compacts tio principer.

Uppförandekoden omfattar alla Fabeges medarbetare oavsett position. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av Uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets koncernledning. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att Uppförandekoden är känd och efterlevs inom dennes avdelning/ansvarsområde. Alla medarbetare har tillgång till Fabeges samtliga policydokument via företagets intranät.

Uppförandekoden i sin helhet finns tillgänglig på www.fabege.se.

Fabege + Bee Urban

50 000 nya hyresgäster till Luma

Bee Urban ger 50 000 nya hyresgäster till Luma på ca 1 kvm. Ett projekt för att stimulera pollinering.

Visste du att var tredje tugga du äter är pollinerad av ett honungsbi? Skulle bina försvinna helt skulle vi inte få tillgång till vare sig frukt eller grönsaker. Under de senaste åren har det rapporterats från delar av världen att bin, i större grad än tidigare, börjat försvinna eller dö.

Den 6 augusti flyttade det in 50 000 nya hyresgäster till Luma med hjälp av Bee Urban. Syftet är att bidra till biologisk mångfald och pollineringsseffekten, och därmed hjälpa till med att råda bot på bidöden. ■

Fabege – ett engagerat företag

Fabege engagerar sig på olika sätt i det lokala samhället där företaget har sina fastigheter, men också i projekt som förändrar livsvillkoren för medmänniskor lite längre bort.

RETOY

I Hammarby Sjöstad stödjer Fabege Retoy, ett projekt med hållbarhet och mänskliga rättigheter i fokus. Projektet syftar till att genom leken lära barn och föräldrar om Barnkonventionen, hållbar konsumtion och globala samband. Retoy verkar genom Insamlingsstiftelsen Lek för Hållbarhet och samarbetar även med Stockholms stadsbibliotek, Unicef och Tekniska Museet.



FABEGE STÖDJER SOS BARNBYAR

Fabege har finansierat byggnationen av ett familjehus i SOS Barnby Cibitoke i Burundi i Afrika och fortsätter att stå för de löpande kostnaderna för huset med dess familj. Familjen består av en SOS-mamma och tio barn i åldrarna två till tio år. Totalt ger byn cirka 150 barn ett nytt hem, en ny familj, utbildning och en chans till ett värdigt liv. Här finns även skolor och en medicinklinik som både barnen i barnbyn och i närområdet får tillgång till.

CLOWNER UTAN GRÄNSER

Clowner utan gränser "tar skrattet dit det behövs som mest". Organisationen är internationell och ideell och arbetar för att skapa hopp och glädje bland barn i utsatthet. För barn som lever i till exempel krigsdrabbade områden är det livsviktigt att ibland få skratta och glömma vardagen. Med kulturen som fredsbyggande verktyg och med hjälp av akrobatik och uppträdanden arbetar man med att stärka barnens självkänsla och identitet. Fabege inledde under året ett samarbete med Clowner utan gränser.



Anthony Cooks, anställd i Fabege som driftsansvarig, är medlem i Clowner utan gränser och deltog i uppträdandet på Fabeges vårfest.



Om Fabeges hållbarhetsredovisning 2012

Detta är Fabeges andra hållbarhetsredovisning enligt GRIs riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2012 som avser verksamhetsåret 2012. Fabege redovisar enligt tillämpningsnivå nivå C, GRI version 3.0. Informationen i hållbarhetsredovisningen har granskats av tredje part, som bekräftar att den uppfyller GRIs informationskrav för tillämpningsnivå C. Innehållet i hållbarhetsredovisningen är valt med utgångspunkt i Fabeges mest

väsentliga frågor givet verksamhet och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle. Fabeges hållbarhetsgrupp, med representanter från olika delar av organisationen, har identifierat de väsentliga frågorna. I tillägg har hänsyn tagits till vad som framkommit under årets intressentdialog. Fabeges avsikt är att hållbarhetsredovisningen tillsammans med årsredovisningen för 2012 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. I de fall inget annat anges avser informa-

tionen hela Fabeges koncern. I annat fall lämnas förtydligande kommentarer i GRI-index för respektive indikator.

Denna tabell inkluderar den standardinformation som är obligatorisk för tillämpningsnivå C, ytterligare standardinformation som Fabege har valt att redovisa på, samtliga kärnindikatorer i GRIs protokoll 3.0 och de tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Fabege redovisar på.

Kommentarer

till indexet återfinns i Hållbarhetsredovisningen på www.fabege.se.

Förklaringar

Hänvisning www/GRI-index = fullständigt GRI-index på Fabeges webbsida

- Helt redovisad
- Ej redovisad
- Delvis redovisad
- Ej relevant med hänvisning till Fabeges verksamhet

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
1 STRATEGI OCH ANALYS		
1.1 Kommentar från vd	45	●
1.2 Risker och möjligheter	2, 44–49, 52–53	●
2 ORGANISATIONEN		
2.1 Organisationens namn	60	●
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	Insida omslag–1, 8–17	●
2.3 Organisationsstruktur	Insida omslag, 53	●
2.4 Huvudkontorets lokalisering	83	●
2.5 Länder där organisationen är verksam	Insida omslag, 1	●
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	95–96	●
2.6 Marknader	Insida omslag, 1	●
2.8 Bolagets storlek	Insida omslag–1	●
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	www/GRI-index	●
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	48	●
3 REDOVISNINGSPARAMETRAR		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	56	●
3.2 Senaste redovisningen	www/GRI-index	●
3.3 Redovisningscykel	56	●
3.4 Kontaktperson för rapporten	98	●
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	56	●
3.6 Redovisningens avgränsningar	56	●
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	56	●
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	56, 72–73	●
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	www/GRI-index	●
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	www/GRI-index	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
Granskning		
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	www/GRI-index	●
3.13 Policy och praxis för extern granskning	56	●
4 STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	83–91	●
4.2 Styrelseordförandens roll	86, 90–91	●
4.3 Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	86, 90–91	●
4.4 Möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	50, 53, 81	●
4.8 Internt framtagna policyer och riktlinjer	46, 48, 51–53, 84	●
4.12 Externa deklARATIONER, principer och initiativ	45–48, 52–53	●
4.13 Medlemskap i organisationer	50	●
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	50–53, 56	●
4.15 Identifiering och urval av intressenter	53, 56	●
4.16 Tillvägagångssätt för intressentdialog	50, 52–53, 56	●
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	52–53	●
INDIKATORER		
EKONOMISKA INDIKATORER		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	70	●
EC2 Finansiell påverkan av klimatförändringen	2, 45–49	●
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	70, 76	●
EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna	www/GRI-index	●
EC6 Policy och praxis samt andelen utgifter som betalas till lokala leverantörer på väsentliga verksamhetsplatser		●
EC7 Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare	www/GRI-index	●
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	48	●
MILJÖINDIKATORER		
EN1 Materialanvändning i vikt eller volym		●
EN2 Återvunnet material i procent av materialanvändning		●
Energi		
EN3 Direkt energianvändning per primär energikälla		●
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	44, 46, 48	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning		Standardinformation/indikator	Hänvisning	
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	44–48	●	LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	50, www/GRI-index	●
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	2, 45–48	●	Mångfald och lika möjligheter		
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reduktion	45–48	●	LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	51, 76, 90–91	●
EN8 Total vattenförbrukning per källa	48	●	LA14 Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per personalkategori		●
Biologisk mångfald			Mänskliga rättigheter		
EN11 Lokalisering av nyttjad mark i eller intill skyddade områden eller områden med hög biologisk mångfald		●	HR1 Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter eller som genomgått granskning av hur mänskliga rättigheter hanteras.		●
EN12 Beskrivning av väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden skyddade områden eller områden med hög biodiversitet		●	HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	www/GRI-index	●
Utsläpp och avfall			Icke-diskriminering		
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	48	●	HR4 Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	www/GRI-index	●
EN17 Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt		●	Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal		
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	2, 44–49	●	HR5 Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara väsentligt hotade och åtgärder som vidtagits	45, 52, www/GRI-index	●
EN19 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt		●	HR6 Verksamheter där det finns risk för barnarbete och åtgärder som vidtagits	45, 52, www/GRI-index	●
EN20 NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per kategori	www/GRI-index	●	HR7 Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete och åtgärder som vidtagits	45, 52, www/GRI-index	●
EN21 Totalt utsläpp till vatten, per kvalitet och recipient	www/GRI-index	●	Samhälle		
EN22 Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	48–49	●	SO1 Utformning och omfattning av program och rutiner för att utvärdera och styra verksamhetens påverkan på samhällen, inklusive inträde och utträde	46–47, www/GRI-index	●
EN23 Totalt antal samt volym av väsentligt spill.	www/GRI-index	●	SO2 Andel och antal affärsenheter som har analyserats avseende risk för korruption	www/GRI-index	●
Produkter och tjänster			Korruption		
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	42–47	●	SO3 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	53, www/GRI-index	●
EN27 Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori		●	SO4 Vidtagna åtgärder på grund av korruption	www/GRI-index	●
Övrigt			Politik		
EN28 Betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	www/GRI-index	●	SO5 Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	www/GRI-index	●
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	www/GRI-index	●	Konkurrenshämmande aktiviteter		
SOCIALA INDIKATORER			SO7 Juridiska åtgärder mot organisationen till följd av konkurrenshämmande aktiviteter	53	●
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor			Efterlevnad		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	51	●	SO8 Belopp för betydande böter och antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	53, www/GRI-index	●
LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	51, www/GRI-index	●	Kunders hälsa och säkerhet		
Relation mellan anställda och ledning			PR1 Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats	46–49	●
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	51	●	Märkning av produkter och tjänster		
LA5 Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal	www/GRI-index	●	PR3 Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	47	●
Hälsa och säkerhet			Produktutveckling		
LA6 Andel av personalstyrkan som är representerade i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	50	●	PR5 Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	7, 16	●
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	51	●	Marknadskommunikation		
LA8 Utbildning, rådgivning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram för att bistå de anställda, deras familjer och samhällsmedlemmar beträffande allvarliga sjukdomar	www/GRI-index	●	PR6 Program för efterlevnad av lagar, riktlinjer och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring	53	●
Utbildning			CRESS		
LA10 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelad på personalkategorier		●	CRE 8 Typ av och antal hållbarhets/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	44–48	●

Det finansiella året 2012

Kvartal 1 januari–mars 2012

- Hyresmarknaden var fortsatt stark med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 108 Mkr (40). Under kvartalet tecknades flera avtal i projektportföljen varav det största avsåg Skatteverket (netto 60 Mkr). Nettouthyrningen uppgick till 88 Mkr (13).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 125 Mkr (113). Ökningen berodde främst på hyrestillväxt genom god nettouthyrning och färdigställda projekt samt på lägre kostnader till följd av en mildare vinter.
- Överskottsgraden ökade till 64 procent (62).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt realiserad värde- tillväxt med 406 Mkr (291) varav projekt 222 Mkr (65).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 220 Mkr (109) till följd av stigande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 561 Mkr (378).

Kvartal 2 april–juni 2012

- Hyresmarknaden var fortsatt stark med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 76 Mkr (59). Under kvartalet tecknades flera nya avtal i projektportföljen. Netto- uthyrningen uppgick till 43 Mkr (47).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 157 Mkr (157). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt möttes av något högre driftskostnader och högre räntenetto.
- Överskottsgraden uppgick till 70 procent (72).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt realiserad värde- tillväxt med 403 Mkr (250) varav projekt 293 Mkr (65)
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 120 Mkr (71) till följd av sjunkande långräntor.
- Mot bakgrund av Högsta förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypern-ärendet och det osäkra rättsläget som upp- kommit därefter beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till –1 387 Mkr (278).
- Tre fastigheter såldes för en köpeskilling om 476 Mkr.

Finansiell rapportering 2012

Innehåll

	Sid		
Förvaltningsberättelse	60	Not 7	Hyresintäkter 77
Koncernen, Rapport över totalresultat	66	Not 8	Fastighetskostnader 77
Koncernen, Rapport över finansiell ställning	67	Not 9	Central administration och marknadsföring 77
Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital	68	Not 10	Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter 77
Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser	69	Not 11	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar 78
Moderbolaget, Resultaträkningar	70	Not 12	Ränteintäkter och räntekostnader 78
Moderbolaget, Balansräkningar	70	Not 13	Värdeförändringar, aktier 78
Moderbolaget, Förändring i eget kapital	71	Not 14	Skatt på årets resultat 78
Moderbolaget, Kassaflödesanalyser	71	Not 15	Förvaltningsfastigheter 78
		Not 16	Inventarier 79
Noter		Not 17	Andelar i intresseföretag 79
Not 1 Allmän information	72	Not 18	Forordringar hos intresseföretag 79
Not 2 Redovisningsprinciper	72	Not 19	Andra långfristiga värdepappersinnehav 79
Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	75	Not 20	Andra långfristiga fordringar 80
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	75	Not 21	Kundfordringar 80
Not 5 Segmentsredovisning	76	Not 22	Övriga fordringar 80
Not 6 Anställda och lönekostnader m m	76	Not 23	Eget kapital 80
		Not 24	Checkräkningskredit 80

Kvartal 3 juli–september 2012

- Hyresmarknaden var fortsatt stark med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 48 Mkr (62). Under kvartalet tecknades flera nya avtal i projektportföljen. Nettouthyrningen uppgick till 15 Mkr (51).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 154 Mkr (133). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt möttes av något högre driftskostnader och högre räntenetto till följd av ökad belåning.
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt orealiserad värde-tillväxt med 255 Mkr (231) varav projekt 102 Mkr (70).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 233 Mkr (301) till följd av sjunkande långräntor.
- Ytterligare 2 Mdkr räntesäkrades genom ränteswapar på fem respektive sju år.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 118 Mkr (72).

Kvartal 4 oktober–december 2012

- Fortsatt stabil hyresmarknad med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 56 Mkr (80). Efter den väntade uppsägningen av Praktikertjänsts tidsbegränsade förhyrning uppgick nettouthyrningen till –5 Mkr (19).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 257 Mkr (161). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt möttes av något högre driftskostnader och högre räntenetto till följd av ökad belåning. Resultatandelar i intressebolag uppgick till 137 Mkr (8) varav större delen avsåg poster av engångskaraktär.
- Ökade kostnader under kvartalet medförde att överskottsgraden uppgick till 65 procent (69).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt orealiserad värde-tillväxt med 345 Mkr (321) varav projekt 167 Mkr (218).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 57 Mkr (134) till följd av sjunkande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 620 Mkr (413).
- Två fastigheter såldes för en köpeskilling om 972 Mkr.



Not 25	Skulder fördelade på förfallotidpunkter	80	Bolagsstyrningsrapport	83
Not 26	Derivatinstrument	80	Styrelse och revisor	90
Not 27	Uppskjuten skatteskuld/fordran	80	Koncernledning	90
Not 28	Avsättningar	81	Årsredovisningens undertecknande	92
Not 29	Övriga skulder	81	Revisionsberättelse	93
Not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81		
Not 31	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	81		
Not 32	Erlagd ränta	81		
Not 33	Förändringar av rörelsekapital	81		
Not 34	Likvida medel	81		
Not 35	Transaktioner med närstående	81		
Not 36	Utdelning per aktie	82		
Not 37	Fastställande av årsredovisning	82		
Not 38	Nettoomsättning	82		
Not 39	Rörelsens kostnader	82		
Not 40	Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	82		
Not 41	Aktier och andelar i koncernföretag	82		
Not 42	Arvode och ersättningar till revisorer	82		
Not 43	Händelser efter balansdagen	82		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2012.

VERKSAMHETEN

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Fabège 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.

Satsningen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2012. Den 31 december 2012 ägde Fabège 95 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 31,6 Mdkr varav projektfastigheter 2,8 Mdkr.

Av hyresvärdet avsåg 99 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 92 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 93 procent (92). Nyuthyrningen under

året uppgick till 289 Mkr (241) medan nettouthyrningen var 141 Mkr (130).

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Under året tecknades flera stora kontrakt varav de största avsåg Skatteverket (88 Mkr), Gant AB (15 Mkr) och Apoteket AB (10 Mkr). Flera viktiga omförhandlingar och förlängningar av befintliga avtal genomfördes, bland annat med Coop Sverige och Profil Events.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat före skatt ökade till 2 032 Mkr (1 417). Årets resultat efter skatt uppgick till -88 Mkr (1 141) efter reservering av 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden. Förbättrat driftsnetto och positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen bidrog till att resultatet före skatt förbättrades i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till kr -0:54 (7:01).

Hyresintäkterna ökade till 1 869 Mkr (1 804) och driftsöverskottet ökade till 1 264 Mkr (1 227). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter. Över-

skottsgraden uppgick oförändrat till 68 procent (68). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,5 procent och driftnettot med cirka 2,2 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer att ge fortsatt successiv tillväxt i hyresintäkter under 2013 och 2014.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 167 Mkr (173) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 409 Mkr (1 093). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 625 Mkr (675) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 784 Mkr (418), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 137 Mkr (9) varav större delen avsåg poster av engångskaraktär. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -237 Mkr (-413) och räntenettot ökade till -644 Mkr (-609) till följd av ökad belåning och något stigande snittränta.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2012	2011	2010
Antal fastigheter	95	97	103
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 130	1 107	1 138
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	88
Hyresvärde, Mkr	2 260	2 098	2 061
Överskottsgrad, %	68	68	67

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Förvaltningsresultat	605	581	768
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	625	675	579
Bidrag Förvaltning	1 230	1 256	1 347
Förvaltningsresultat	88	-17	14
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	784	418	264
Bidrag Förädling	872	401	278
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	167	173	237
Totalt bidrag från verksamheten	2 269	1 830	1 862

SKATT

Årets kostnader uppgick till –2 120 Mkr (–276) varav –1 900 Mkr avsåg reservering för pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 26,3 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 70 Mkr. Justeringen av skattesatsen till 22 procent medförde en uppskjuten skatteintäkt om 134 Mkr vilken redovisades i fjärde kvartalet.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 752 Mkr (748). Efter förändring av rörelsekapitalet med –247 Mkr (1 198), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 505 Mkr (1 946). Förvärv och investeringar i fastigheter översteg fastighetsförsäljningar med 1 261 Mkr (1 527). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om –756 Mkr (419). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 487 Mkr (489). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 200 Mkr (74).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2012 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,1 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 035 Mkr (16 755), med en genomsnittlig ränta om 3,80 procent exklusive och 3,93 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 64 dagar. Efter tredje kvartalets räntebindning består Fabeges derivatportfölj av ränteswapavtal om totalt 7 000 Mkr med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2013 och 2018. För 81 procent av Fabeges låneportfölj är räntan bunden med hjälp av räntederivat.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2012 till 854 Mkr (664). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 740 Mkr, att jämföras med 1 719 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december till 3 955 Mkr. Vidare hade Fabege per årsskiftet utestående obligationer om totalt 1 045 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

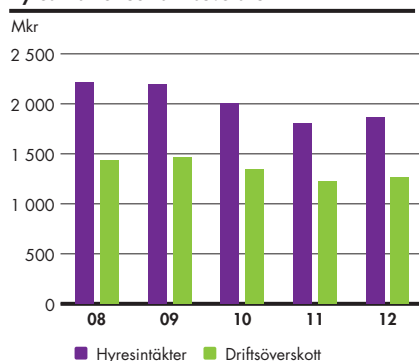
I december emitterade även Fabeges delägda bolag Visio Exploatering AB, via Svensk Fastighetsfinansiering II AB (SFFII), en säkerställd obligation om 1 250 Mkr.

I finansnettot ingick kostnader av engångskaraktär om totalt 15 Mkr, huvudsakligen avseende uttag av nya pantbrev.

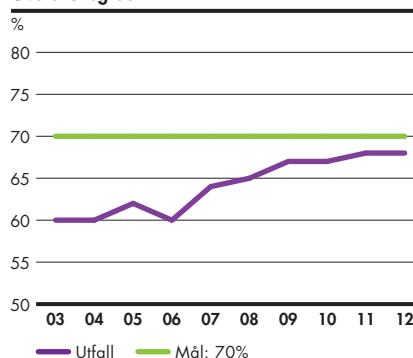
I den totala lånevolymen per årsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 765 Mkr. Lånevolymen för projekt har under året uppgått till i genomsnitt 1 142 Mkr, vars räntor om 35 Mkr är aktiverade.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

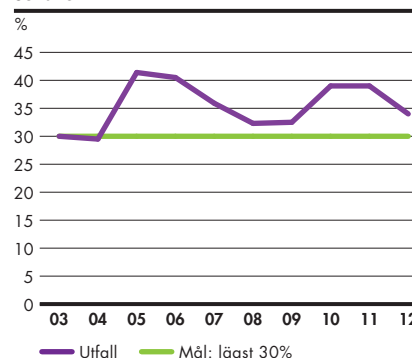
Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 404 Mkr (11 890) och soliditeten till 34 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 70 kr (73). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 80 kr (84).

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade 2012 till följd av positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter.

Överskottsgrad

Överskottsgraden har stadigt förbättrats och Fabege bedöms kunna nå målet om 70 procent under 2013.

Soliditet

Soliditeten sjönk med 5 procentenheter under 2012 till följd av beslutet att reservera 1,9 Mdkr för pågående skatteärenden, men ligger fortsatt med god marginal över målet på 30 procent.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, och den sedan tidigare beslutade avyttringen av mark i Hammarby Sjöstad till Oscar Properties fullföljdes. Under fjärde kvartalet såldes fastigheten Klamparen 10, Kungsholmen till KLP. Ytterligare en mindre markfastighet i Åkersberga avyttrades. Sammantaget under året avyttrades fem fastigheter för 1 448 Mkr och resterande 50 procent av en sedan tidigare delägd fastighet förvärvades för 150 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 167 Mkr (173) före skatt och 237 Mkr (166) efter skatt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2012 fattades beslut om större projektinvesteringar om 2 379 Mkr (1 818). Årets investeringar om 2 023 Mkr (1 457) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader.

Under 2012 färdigställdes de större projekten i fastigheterna Bocken 39 (Lästmakargatan), Uarda 5 (Arenastaden), Apotekaren 22 (Norrmalm) och Klamparen 10 (Kungsholmen). De beslutade projektinvesteringarna i Nöten 4 (Solna strand) och Skeppshandeln 1 (Hammarby Sjöstad) löper på enligt plan.

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 2012. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat efter finansiella poster på hel-

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 100 Mkr (102) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 357 Mkr (1 389). I finansnettot ingår utdelningar från dotterbolag om 800 Mkr (2 000). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -336 Mkr (5).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 165 391 572 aktier (165 391 572). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 30,82 kr per aktie.

Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2012-12-31	Andel av röstetalet, %
Brinova Inter AB	15,1

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 434 879 aktier motsvarande 0,26 procent i bolaget.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2012 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. Under året har inga aktier återköpts. Efter beslut i styrelsen avyttrades i slutet av året 1 330 374 återköpta aktier på Stockholmsbörsen. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2012 till 1 836 114 aktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade aktier. Efter årsskiftet har hela innehavet av egna aktier avyttrats.

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/skuld 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 sidan 99.

årsbasis 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

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	18,7
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	19,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	22,5
Fastighetskostnader	1%	6,1
Räntekostnader 2013 ¹⁾	1%-enhet	10,0
Räntekostnader längre perspektiv ²⁾	1%-enhet	180,0

¹⁾ Effekten av förändringen på 2013 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procent, oförändrad lånevoly och räntebindning, med genomslag från och med 2013-01-01.

²⁾ Förändring om 1 procent på total utestående lånevoly.

Hyresintäkter

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till delmarknader med goda tillväxtpotentialer i centrala Stockholm, Solna och Hammarby Sjöstad. Verksamheten avser kommersiella lokaler med tonvikt på kontor. Sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är därför av stor vikt för Fabege. Eftersom de kommersiella kontrakten löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år.

Nytecknade kontrakt löper vanligen på tre till fem år med en uppsägningstid på nio månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Kontraktsportföljen bedöms idag ligga på marknadsmässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktsstocken varje år.

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 4,6 Mdkr (4,4). 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.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2012 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 12,8 Mdkr (11,2).

Justeringen av skattesatsen till 22 procent medförde en uppskjuten skatteintäkt om 134 Mkr vilken redovisades i fjärde kvartalet.

Per 31 december 2012 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 588 Mkr (390) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	–1 020
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 799
– derivatinstrument	–189
– övrigt	–2
Nettoskuld uppskjuten skatt	588

Pågående skatteärenden

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabegekoncernen upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Affärerna härrör från Tornet, gamla Fabege och Wihlborgs under åren 2003–2005.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2012 oförändrat till 8 368 Mkr (8 368). Besluten har medfört sammanlagda skattekrav inklusive tillägg och avgifter om totalt 2 704 Mkr (2 681).

Den 30 maj 2012 lämnade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) besked i det s.k. Cypem-ärendet. HFDs besked innebär att skatteflyktlagen ansetts vara tillämplig i Cypem-ärendet och att transaktionen ska belastas med skatt. Mot bakgrund av HFDs dom och det osäkra rättsläget som därmed uppkommit beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr. Beloppets storlek är grundat på en genomgång och bedömning av varje enskilt ärende. Skillnaden mot Skatteverkets krav beror på ärenden där det uppenbart inte finns några paralleller med HFDs dom eller där Fabege bedömer att bevekelsegrunderna i Skatteverkets framställan är felaktiga. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs cirka 800 Mkr,

Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,8 år.

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 bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2010. Fabege genomför också avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar expo-

neringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Den strategiska inriktningen är att säkerställa en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Fabege 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. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 3,4 år. Värdeförändringar i derivaten redovisas löpande i resultaträkningen.

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträk-

ningen. 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 beståndet. I tabellen nedan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	247	34,2	56,4
0	0	33,8	57,0
–1	–247	33,4	57,6

redovisas i likhet med tidigare som en eventualförpliktelse.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och beslutet har överklagats. Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga.

Fabege gör också bedömningen att HFDs dom i Cypren-målet inte är omedelbart tillämplig på Fabeges ärenden då det finns såväl organisatoriska som affärsmässiga skäl till hur de aktuella transaktionerna genomförts. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och de aktuella domarna.

Respektive delägare till kommanditibolagen har redovisat och deklarerat sin andel av köpeskillingen helt i enlighet med gällande skatteregler. Försäljningarna medförde en 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, det vill säga 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-/kommanditibolag som Skatteverket fattat taxeringsbeslut om, har varit vanligt förekommande i branschen.

Processerna drivs nu vidare i Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Beslut väntas under första halvåret 2013. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera en eventuell kommande skattebetalning.

Samtliga affärer som Fabegekoncernen gjort med så kallad Hollandslösning är nu föremål för prövning. Fabege gör bedömningen att Skatteverket inte kommer att ställa ytterligare krav och att beloppen avseende upptaxering och skattekrav ovan därmed inte kommer att öka. Förändringar i bedömningar eller utslag i domstol kommer att redovisas i separata pressmeddelanden. Status i pågående ärenden redovisas alltid i samband med delårsrapporterna.

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidan 83.

MILJÖ

Fabege bedriver inte tillstånds- eller anmälningsskyldig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. Av Fabeges hyresgäster är det endast några enstaka som bedriver sådan verksamhet. Mer information om miljöarbetet ges i Hållbarhetsredovisningen på sidan 44.

PERSONAL

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 119 personer (124), varav 39 kvinnor (44) och 80 män (80). 30 var anställda i moderbolaget (32). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 129 (122), varav 45 (43) kvinnor. Se vidare sidan 76, not 6. 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.

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 2012 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. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner.

Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,1 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett (1) basbelopp per år och anställd.

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 2012 framgår av not 6.

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2013. Det fullständiga förslaget framgår av stämmandehandlingarna som publiceras på Fabeges hemsida.

UTSIKTER INFÖR 2013

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad stärktes under 2012. Utvecklingen av beståndet och den goda nettouthyrningen innebär att Fabege kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill

säga Förvaltning, Förädling och Transaktion. Fabege är väl rustat med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Trots en svagare konjunktur och större osäkerhet i omvärlden ser vi fram emot ett fortsatt gott resultat 2013 med:

- Stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet.
- Positiv nettouthyrning.
- Fortsatt hög takt i utveckling av beståndet.
- Värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	1 721 058 046
Årets resultat	335 735 891
Summa	2 056 793 937

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas	
3:00 kr per aktie	496 174 716
I ny räkning balanseras	1 560 619 221
Summa	2 056 793 937

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 20 februari 2013, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING**Motivering**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRSstandarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 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 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för

bolagets bundna egna kapital efter föreslagna vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagna 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. Föreslagna utdelning utgör 4,8 procent av bolagets egna kapital och 4,3 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 148 Mkr (–289), 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 25 februari 2013

Styrelsen

Koncernens

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
Hysesintäkter	5, 7	1 869	1 804
Fastighetskostnader	8	-605	-577
Driftsöverskott		1 264	1 227
Central administration och marknadsföring	9	-64	-63
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	23	13
Ränteintäkter	12	1	1
Resultatandelar i intresseföretag	17	137	9
Räntekostnader	12	-668	-623
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 18, 42	693	564
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	167	173
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	1 409	1 093
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	26	-190	-397
Värdeförändringar, aktier	13	-47	-16
Resultat före skatt		2 032	1 417
Skatt på årets resultat	14	-2 120	-276
Årets totalresultat		-88	1 141
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-88	1 141
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr		-0:54	7:01
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr		-0:54	7:01
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		163,6	162,2
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		163,6	162,2
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		162,4	162,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		162,4	162,7

Koncernens

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	31 636	29 150
Inventarier	16	1	1
Andelar i intresseföretag	17	810	591
Fordringar hos intresseföretag	18	248	261
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	183	165
Andra långfristiga fordringar	20	157	107
Summa anläggningstillgångar		33 035	30 275
Kundfordringar	21	30	15
Övriga fordringar	22	395	299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	48
Likvida medel	34	200	74
Summa omsättningstillgångar		674	436
SUMMA TILLGÅNGAR		33 709	30 711
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		3 290	3 776
Summa eget kapital	23	11 404	11 890
Skulder till kreditinstitut	25	11 385	13 521
Derivatinstrument	26	854	664
Uppskjuten skatteskuld	27	588	390
Avsättningar	28	120	148
Summa långfristiga skulder		12 947	14 723
Skulder till kreditinstitut	24, 25	6 650	3 234
Leverantörsskulder		176	151
Avsättningar	28	23	47
Skatteskulder	14	1 909	17
Övriga skulder	29	107	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	493	468
Summa kortfristiga skulder		9 358	4 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 709	30 711
Ställda säkerheter	31	15 436	14 416
Eventualförpliktelser	31	2 124	3 376

Koncernens Rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Minoritets- intressen	Summa eget kapital
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående balans per 1 januari 2011	5 097	3 017	3 162	11 276	–	11 276
Årets totalresultat			1 141	1 141	–	1 141
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 141	1 141	–	1 141
Kontantutdelning			–489	–489	–	–489
Återköp av egna aktier			–38	–38		–38
Utgående balans per 31 december 2011	5 097	3 017	3 776	11 890	–	11 890
Ingående balans per 1 januari 2012	5 097	3 017	3 776	11 890	–	11 890
Årets totalresultat			–88	–88	–	–88
Summa intäkter och kostnader för perioden			–88	–88	–	–88
Kontantutdelning			–487	–487	–	–487
Avyttring egna aktier			89	89	–	89
Utgående balans per 31 december 2012	5 097	3 017	3 290	11 404	–	11 404

Koncernens

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar		1 431	1 407
Central administration		-64	-63
Erhållen ränta och utdelning		29	14
Erlagd ränta	32	-644	-610
Betald/erhållen inkomstskatt		0	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		752	748
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		-112	1 142
Kortfristiga skulder		-135	56
Summa förändring av rörelsekapital	33	-247	1 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten		505	1 946
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-2 191	-1 986
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	1 236	756
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	-266	-37
Förvärv av andelar i andra företag	19	-	-29
Försäljning av andelar i intresseföretag	17	63	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		-	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-103	-230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 1 261	- 1 527
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-487	-489
Återköp/avyttring egna aktier		89	-38
Upptagna lån/amortering av skulder		1 280	109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		882	-418
Förändringar likvida medel		126	1
Likvida medel vid periodens början	34	74	73
Likvida medel vid periodens slut	34	200	74

Moderbolagets Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	38	100	102
Rörelsens kostnader	39	-180	-193
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 42	-80	-91
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	40	802	2 065
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	494	455
Värdetförändringar, räntederivat	26	-190	-397
Ränteintäkter	12	5	1
Räntekostnader	12	-674	-644
Resultat före skatt		357	1 389
Skatt på årets resultat	14	-21	158
Årets resultat		336	1 547

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolagets Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	41	12 992	13 328
Andelar i intressebolag	17	243	-
Fordringar hos intressebolag	18	258	-
Fordringar hos koncernföretag		41 311	38 815
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	8	9
Uppskjuten skattefordran	27	240	261
Andra långfristiga fordringar	20	0	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 052	52 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 053	52 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		34	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	25
Summa kortfristiga fordringar		58	161
Likvida medel	34	199	69
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		257	230
SUMMA TILLGÅNGAR		55 310	52 648
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 721	572
Årets resultat		336	1 547
Summa eget kapital		10 320	10 382
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	67	68
Summa avsättningar		67	68
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	10 219	13 072
Derivatinstrument	26	854	664
Skulder till koncernföretag		27 126	25 156
Summa långfristiga skulder		38 199	38 892
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	6 610	3 219
Leverantörsskulder		5	2
Övriga skulder		3	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	106	81
Summa kortfristiga skulder		6 724	3 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 310	52 648
Ställda säkerheter	31	15 334	13 107
Ansvarsförbindelser	31	4 864	3 683

Moderbolagets Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital 31 december 2010		5 097	3 166	1 099	9 362
Årets resultat				1 547	1 547
Summa intäkter och kostnader för perioden				1 547	1 547
Kontantutdelning				-489	-489
Återköp egna aktier				-38	-38
Eget kapital 31 december 2011		5 097	3 166	2 119	10 382
Årets resultat				336	336
Summa intäkter och kostnader för perioden				336	336
Kontantutdelning				-487	-487
Avyttring egna aktier				89	89
Eget kapital 31 december 2012		5 097	3 166	2 057	10 320

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-80	-91
Erhållen ränta		499	457
Erlagd ränta	32	-645	-629
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		-226	-263
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		103	-136
Kortfristiga skulder		-2	7
Summa förändring av rörelsekapital	33	101	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-125	-392
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i intresseföretag		-243	-
Förvärv och försäljning av andelar i andra företag		1	-4
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 950	738
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 192	734
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-487	-489
Erhållna och lämnade koncernbidrag		336	65
Återköp/avyttring egna aktier		89	-38
Upptagna lån/amortering av skulder		2 509	125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 447	-337
Förändring likvida medel		130	5
Likvida medel vid periodens början	34	69	64
Likvida medel vid periodens slut	34	199	69

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 41. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Pyramidvägen 7.

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 2012. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 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 (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. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomma eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

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 orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller orealiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåtett tillgång.

Minoritetsintresse

För varje rörelseförvärv värderas innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget antingen till verkligt värde eller till värdet av den proportionella andelen av innehavet utan bestämmande inflytande av det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar.

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 kontraktsdagen 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 innehåller 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 Orealiserade 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 upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar 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 kontraktsdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier 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 beräknande nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga 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 de 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. Fabege aktiverar länekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. 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 skall belasta 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 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.

(Not 2 fortsättning)

Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig 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 utlandsverksamhetens 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; driftsöverskott i fastighetsförvaltningen och resultat från fastighetsförsäljningar i den löpande verksamheten.

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.

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

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 avista-försäljning 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.

IFRS 7 innebär en upplysning om klasser av finansiella instrument vilka ska presenteras så att en avstämning mot balansräkningen är möjlig. En löptidsanalys av finansiella skulder presenteras innefattande de kontraktensliga betalningsåtagandena, dvs inkl ränta till nom belopp.

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. Den 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 frånträdde 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. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

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 med mera 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 aktuariella 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 pensionstillgångar och pensionskulder som finns 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 pensionskuld. Den nya IAS 19 och borttagandet av korridoren medför för Fabeges att den redovisade pensionskulden inklusive löneskatt ökar med 23 Mkr per den 1/1 2013 (17 Mkr per den 1/1 2012).

Segmentrapportering

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 Förädlning 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). Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 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 fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räkningar under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen.

Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas i resultaträkningen som en finansiell kostnad. Ändringen i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att bolaget nu redovisar koncernbidrag som en finansiell intäkt/kostnad.

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2012

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2012:

Standarder:

Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar). Ändring i IAS 12 Inkomstskatter (Uppskjuten skatt: Återvinning av underliggande tillgångar). Ändringarna i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar ökar upplysningskraven vid överföring av finansiella tillgångar.

Det finns inga nya tolkningar som har trätt i kraft för räkenskapsåret 2012. Företagsledningens bedömning är att nya och ändrade standarder inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2012.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft:

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Presentation av posterna i övrigt totalresultat)	1 juli 2012 eller senare
Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda	1 januari 2013 eller senare
IFRS 13 Fair Value Measurement	1 januari 2013 eller senare
Förbättringar av IFRS 2009-2011 cykel*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Kvitning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Kvitning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)	1 januari 2014 eller senare
IFRS 10 Consolidated Financial Statements	1 januari 2014 eller senare
IFRS 11 Joint Arrangements	1 januari 2014 eller senare
IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 (Övergångsbestämmelser)**	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 27 Separate Financial Statements	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	1 januari 2014 eller senare
Investment Entities (ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27)*	1 januari 2014 eller senare
IFRS 9 Financial Instruments och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7*	1 januari 2015 eller senare

* Ännu ej godkända för tillämpning inom EU.

** Ännu ej godkända för tillämpning inom EU. IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 träder enligt IASB ikraft från räkenskapsår som börjar 1 januari 2013, men inom EU kommer de att träda ikraft först från räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 eller senare.

IFRS Interpretations Committee har publicerat nedanstående nya tolkning (IFRIC) vilken ännu inte trätt ikraft:

Tolkningar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine	1 januari 2013 eller senare

Tolkningar

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte tillämpats av koncernen.

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kräver ytterligare upplysningar i övrigt totalresultat så att poster i övrigt totalresultat grupperas i

två kategorier: a) poster som inte kommer omföras till resultatet och b) poster som kommer omföras till resultatet om vissa kriterier är uppfyllda. Företagsledningens bedömning är att ändringarna i IAS 1 endast påverkar presentationen och upplysningarna i de finansiella rapporterna.

Ändringarna i IAS 19 ändrar redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner och ersättning vid uppsägning. Den mest väsentliga ändringen avser redovisning av förmånsbestämda förpliktelser och förvaltningsstillgångar. Ändringarna ställer krav på att aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat, vilket innebär att korridormetoden tas bort. Vidare ersätts räntekostnad och förväntad avkastning på förvaltningsstillgångar med ett "räntenetto", vilket ska beräknas med diskonteringsräntan på den förmånsbestämda pensionsskuden eller -tillgången, netto. När koncernen börjar tillämpa ändringarna i IAS 19 slutar den tillämpa UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt, som dragits tillbaka av Rådet för finansiell rapportering. Koncernen kommer istället att redovisa särskild löneskatt enligt reglerna i IAS 19, vilket innebär att de aktuariella antaganden som ska göras vid beräkning av förmånsbestämda pensionsplaner även ska inkludera skatter som belöper på pensionsförmåner. Företagsledningens bedömning är att ändringen avseende särskild löneskatt och avkastningsskatt kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Förbättringar av IFRS 2009-2011 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare är:

- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Förtydligande av kraven gällande jämförande information)
- IAS 16 Materiella anläggningstillgångar (Klassificering av serviceutrustning)
- IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Skatteeffekt vid utdelning till ägare av eget kapitalinstrument)
- IAS 34 Delårsrapportering (Delårsrapportering och segmentsinformation för totala tillgångar och skulder). Ändringarna kommer inte att innebära någon väsentlig effekt på koncernens rapportering.

I maj 2011 publicerade IASB ett paket om fem standarder avseende koncernredovisning, "joint arrangements", intresseföretag samt upplysningar; tre nya standarder IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 samt ändringar i två befintliga standarder, IAS 27 och IAS 28. De huvudsakliga kraven i dessa fem standarder beskrivs nedan:

IFRS 10 Consolidated Financial Statements ersätter de delar av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter som inriktar sig på när och hur ett ägarföretag ska upprätta koncernredovisning.

IFRS 11 Joint Arrangements ersätter IAS 31 Andelar i Joint Ventures och SIC-13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till gemensamt styrt företag. IFRS 11 klassificerar "joint arrangements" antingen som "joint operations" eller som "joint ventures". "Joint operation" eller ett "joint venture" är parternas rättigheter och förpliktelser enligt avtal. Enligt IFRS 11 ska kapitalandelsmetoden användas för andelar i "joint ventures". Det är därmed inte längre tillåtet att använda klyningsmetoden för "joint ventures".

IFRS 12 Disclosure of Interest in Other Entities ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, "joint arrangements", intresseföretag eller "structured entities" som inte konsolideras.

Ändringarna i IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 kommer inte innebära någon väsentlig förändring för koncernen.

IFRS 13 Fair Value Measurement fastställer ett regelverk för värdering till verkligt värde där så krävs av andra standarder. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten ("exit price"). IFRS 13 kräver flera kvantitativa och kvalitativa upplysningar om värdering till verkligt värde.

Ändringen av IFRS 9 Finansiella instrument utgiven i december 2011 innebär att IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2015 eller senare. Den mest betydelsefulla påverkan av IFRS 9 vad gäller klassificering och värdering av finansiella skulder är relaterat till förändringar i verkligt värde som beror på förändringar i kreditrisk för en finansiell skuld (identifierad till verkligt värde via resultaträkningen). Enligt IFRS 9 ska, för finansiella skulder som klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen, det belopp av förändring i verkligt värde som beror av förändring i kreditrisk för skulden presenteras i övrigt totalresultat.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 13 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och IFRS 13 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som trätt i kraft har inte medfört några väsentliga effekter på moderföretagets finansiella rapporter.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft.

Rådet för finansiell rapportering har givit ut en ändring i RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag som träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013 eller senare. Ändringen innebär att företag kan välja att redovisa koncernbidrag enligt rekommendationens huvudregel eller enligt en

(Not 2 fortsättning)

alternativregel. Enligt huvudregeln redovisar moderföretaget koncernbidrag som erhålls från ett dotterföretag som en finansiell intäkt och koncernbidrag som lämnas till dotterföretag som en ökning av andelar i koncernföretag. Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderföretaget erhåller från eller lämnar till dotterföretag som bokslutsdispositioner.

Företaget redovisar enligt huvudregeln.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabege är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabege 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.

Fabege 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 finansierare är de nordiska affärsbankerna.

Upplåningen är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden med ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 955 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

Lånelöften per 31 december 2012

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 740
< 1 år	8 348	3 910
1–2 år	710	710
2–3 år	5 805	4 022
3–4 år	2 041	2 041
4–5 år	110	110
> 5 år	4 976	4 502
Summa	26 990	18 035

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisken samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 18 035 Mkr (16 755) med en medelränta om 3,80 procent (3,72) exkl lånelöften och 3,93 procent (3,80) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 740 Mkr (1 719) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp på pågående projekt med 76 Mkr. Lånevolymen för projekt har under året uppgått till i genomsnitt 1 142 Mkr, vars räntor om 35 Mkr aktiverats.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivat-instrument uppgick den 31 december till 41 månader (44). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,1 år (5,9). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 57 procent (57). Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgick till –854 Mkr (–664). Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 0 Mkr (0) och orealiserade till –190 Mkr (–397). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan och volatiliteten, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett övervärde om 2 Mkr (5). 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.

Fabege hade per årsskiftet utestående obligationer om totalt 1 045 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 15 Mkr, huvudsakligen avseende uttag av nya pantbrev.

Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. 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.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2012

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	5 129	6,16*	28
1–2 år	1 206	2,48	7
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	2 100	2,53	12
4–5 år	6 100	3,26	34
> 5 år	3 500	2,48	19
Summa	18 035	3,80	100

* I snitträntan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, pga att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Enligt Fabeges policy skall fastighetsinnehav finansieras i respektive lands valuta.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärldiga 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 provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. 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 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 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.

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intressebolag, reversfordringar på intressebolag och andra bolag görs en bedömning av marknadsvärdet på respektive andel och avseende reversfordringar vilket belopp som förväntas inflyta. Avseende Fabeges skatteärenden görs bedömningen att ingen avsättning utöver reserven om 1,9 Mdkr ska göras. Se vidare beskrivning av skatteärendena på sid 63 i förvaltningsberättelsen.

Not 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2012	Förädling jan-dec 2012	Totalt jan-dec 2012	Förvaltning jan-dec 2011	Förädling jan-dec 2011	Totalt jan-dec 2011
Hysesintäkter	1 698	171	1 869	1 618	186	1 804
Fastighetskostnader	-537	-68	-605	-507	-70	-577
Driftsöverskott	1 161	103	1 264	1 111	116	1 227
Överskottsgrad, %	68	60	68	69	62	68
Central administration och marknadsföring	-53	-11	-64	-51	-12	-63
Räntenetto	-526	-118	-644	-486	-123	-609
Resultatandelar i intresseföretag	23	114	137	7	2	9
Förvaltningsresultat	605	88	693	581	-17	564
Realiserade värdeförändrade fastigheter	53	114	167	88	85	173
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	625	784	1 409	675	418	1 093
Resultat före skatt per segment	1 283	986	2 269	1 344	486	1 830
Värdeförändring räntederivat och aktier			-237			-413
Resultat före skatt			2 032			1 417
Fastigheter, marknadsvärde	28 842	2 794	31 636	22 773	6 377	29 150
Uthyrningsgrad, %	93	68	92	92	75	90

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). Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen.

Under året färdigställdes fyra stora projekt. Fastigheterna Bocken 39, Apotekaren 22 och Uarda 5 överfördes från Förädling till Förvaltning. Fastigheten Klamparen 10 färdigställdes och såldes under fjärde kvartalet. Två fastigheter (Nöten 4, Solna Strand och Fenix 1, Norrmalm) överfördes från Förvaltning till Förädling efter beslut om större investeringar och ombyggnation. I tredje kvartalet överfördes fastigheten Luma 1 (Hammarby Sjöstad) som under ett antal år genomgått en successiv förädling, till Förvaltning. Ytterligare två fastigheter som genomgått successiv förädling överfördes under fjärde kvartalet från Förädling till Förvaltning.

Not 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2012	Varav män	2011	Varav män
Moderbolaget	30	12	32	12
Dotterbolagen	89	68	92	68
Koncernen totalt	119	80	124	80
	Löner och andra ersättningar 2012	Sociala kostnader 2012	Löner och andra ersättningar 2011	Sociala kostnader 2011
Moderbolaget	24	17	25	26
- varav pensionskostnader		7		12
Dotterbolagen	46	23	42	21
- varav pensionskostnader		5		5
Koncernen totalt	70	40	67	47
- varav pensionskostnader totalt		12		17

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2012	Styrelse 2011	Ledande befattningshavare 2012	Ledande befattningshavare 2011
Män	6	7	4	4
Kvinnor	2	2	1	1
Totalt	8	9	5	5

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2012. Från och med 2011-04-01 bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef samt projektchef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 87.

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 2012 har avsättning gjorts med cirka 6,6 Mkr motsvarande 100 procent av ett basbelopp per anställd inklusive löneskatt. 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. Detta gäller 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.

(Not 6 fortsättning)

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på bolagsstämman. För 2012 uppgick arvodet till totalt 2 555 tkr (2 755). Därav har styrelsens ordförande erhållit 400 tkr (400) samt ett särskilt arvode om 835 tkr (835) för arbete i projekt och övriga ledamöter, exklusive VD, 1 320 tkr (1 520). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2012	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 850	160	962	4 972
Vice verkställande direktör	1 933	112	547	2 592
Andra ledande befattningshavare	4 411	219	1 059	5 689

Under året har extra ersättning/gratifikation om totalt 806 tkr (1 154) utbetalats till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig eller aktiekursrelaterad ersättning till koncernledningen.

Koncernledning 2011	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	2 719	152	946	3 817
Vice verkställande direktör	1 550	89	490	2 129
Andra ledande befattningshavare	5 020	294	1 022	6 336

Styrelse	2012			2011		
	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Summa	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	1 235	–	1 235	1 235	–	1 235
Göte Dahlin	–	–	–	200	30	230
Oscar Engelbert	200	–	200	200	–	200
Eva Eriksson	200	30	230	200	–	200
Märta Josefsson	200	60	260	200	60	260
Pär Nuder	200	30	230	200	30	230
Svante Paulsson	200	–	200	200	–	200
Mats Qviberg	200	–	200	200	–	200
Summa	2 435	120	2 555	2 635	120	2 755

Not 7 Hyresintäkter**Operationell leasing – koncernen som leasegivare**

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

	Koncernen	
	2012	2011
Förfall:		
Inom 1 år	378	232
Mellan 1 till 5 år	1 171	1 219
Senare än 5 år	428	352
Bostäder, garage/parkering	93	77
Summa	2 071	1 880

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2012 och intäkter enligt redovisningen 2012 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2012. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2012	2011
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	–310	–301
Fastighetsskatt	–139	–129
Tomträttsavgäld	–28	–29
Momskostnad	–13	–13
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	–115	–105
Summa	–605	–577

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	
	2012	2011
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	1 448	936
Bokfört värde och omkostnader	–1 281	–763
	167	173
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2012-12-31	1 289	1 088
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	120	5
	1 409	1 093
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 576	1 266

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

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

	Koncernen	
	2012	2011
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	1 448	936
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl värdeförändring på sålda fastigheter	–1 161	–758
	287	178
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	1 289	1 088
	1 289	1 088
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 576	1 266
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	1 697	1 466
Negativa	–121	–200
Summa	1 576	1 266

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	494	455
Ränteintäkter, reverser	23	13	5	1
Summa	23	13	499	456

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter	1	1	5	1
Summa	1	1	5	1
Räntekostnader	–668	–623	–674	–644
Summa	–668	–623	–674	–644

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 –47 Mkr (–16) avser realiserat resultat aktier i AIK Fotboll AB om –1 Mkr (0) och Swedish Arena Management AB samt Arenabolaget i Solna om –57 Mkr (–16) respektive 1 Mkr (0), samt realiserat resultat aktier i Danvikstulls P-däck om 9 Mkr (0) respektive Sveland om 1 Mkr (0).

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt	–	–1	–	–
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	–1 900*	–	–	–
Summa aktuell skatt	–1 900	–1	–	–
Uppskjuten skatt	–220	–275	–21	158
Summa skatt	–2 120	–276	–21	158
Nominell skatt (26,3%) på resultat efter finansiella poster	–534	–373	–94	–365
Skatteeffekter justeringsposter:				
– Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	67	62	–	–
– Utdelning från dotterbolag	–	–	210	526
– Nedskrivning andelar dotterbolag	–	–	–88	–
– Ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	114	39	–	–
– Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	–1 900	–	–	–
– Omvärdering uppskjuten skatt, 22 %	134	–	–47	–
– Övrigt	–1	–4	–2	–3
Summa skatt	–2 120	–276	–21	158

* Av 1 900 Mkr avser 1 623 Mkr skatt och 277 Mkr ränta.

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 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 2010–2012. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig 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 utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen.

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 7,8 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 driftnettot för första året efter kalkylperioden. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,7 procent (5,7).

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

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2,0
Viktad kalkylränta, %	7,8
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,7
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,6
<i>Drift och underhåll</i>	
Kommersiellt, kr/kvm	310

Marknadsvärden 31 december 2012

	2012	Viktad direktavkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	16 950	5,3	2,9
Solna	11 904	6,0	7,7
Hammarby Sjästad	2 515	6,3	7,7
Övriga marknader	267	7,0	0,1
Totalt	31 636	5,7	4,8

	Koncernen	
	2012	2011
Ingående verkligt värde	29 150	26 969
Fastighetsförvärv	273	518
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 040	1 468
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	1 289	1 088
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	120	5
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	–1 236	–898
Utgående verkligt värde	31 636	29 150

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.

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 31 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	20	21	6	7
Investeringar	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-1	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20	20	6	6
Ingående avskrivningar	-19	-18	-5	-4
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	-1	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19	-19	-5	-5
Bokfört värde	1	1	1	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 intresseföretag¹⁾

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	591	443	-	-
Förvärv/Tillskott/Resultatandel/Övrigt	219	148	243	-
Utgående anskaffningsvärde	810	591	243	-
Bokfört värde	810	591	243	-

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ²⁾	Bokfört värde
Järila Sjö Exploaterings AB 556615-3952	Stockholm	33,3	0
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	2
TCL Sarl 19982401227 ³⁾	Luxemburg	45,0	361
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	5
Global Crossing Conference Ltd 3330786359 ⁴⁾	Stockholm	50,0	136
Catena AB (publ) 556294-1715	Stockholm	29,9	243
Nyckeln 0328 SE 517100-0069 ⁵⁾	Stockholm	33,3	63
			810

¹⁾ Se mer information om intressebolagen i not 35.

²⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

³⁾ Fabeges innehav i Fastighets AB Tornet ägs indirekt via TCL Sarl.

⁴⁾ Fabeges innehav i Visio ägs indirekt via Global Crossing Conference Ltd.

⁵⁾ Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,33 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. I december 2011 lanserade SFF ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabege 1 045 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter.

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

	Koncernen	
	2012	2011
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	235	203
Driftsöverskott	125	80
Årets resultat	668	415
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	16 703	11 517
Omsättningstillgångar	1 055	987
Summa tillgångar	17 758	12 504
Eget kapital	9 581	9 297
Minoritet	47	-
Avsättningar	319	-
Övriga skulder	7 811	3 207
Summa eget kapital och skulder	17 758	12 504

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Visio Exploaterings AB om 176 Mkr (0) samt på Nyckeln om 72 Mkr (0). För 2011 avsåg fordringarna Projektbolaget Oscarsborg AB om 87 Mkr samt Råsta Holding AB 159 Mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	165	152	9	6
Förvärv/Investeringar	-	29	-	4
Värdeförändringar	18	-16	-1	-1
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	183	165	8	9
Bokfört värde	183	165	8	9

Innehav	Bokfört värde
Moderbolaget	
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	6
AIK Hockey AB under bildande – Fabeges kapitalandel uppgår till 2 procent samt antal aktier till 41 000 stycken	1
Andelar i Brf	0
Dotterbolagen	
Arenabolaget i Solna AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	176
Swedish Arena Management AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	0
Summa	183

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förfallotidpunkt:				
mellan 1–5 år efter balansdagen	157	107	–	4
senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Summa	157	107	–	4

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar mot andra delägda bolag.

Not 21 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2012	2011
0 – 30 dagar	23	10
31 – 60 dagar	1	2
61 – 90 dagar	2	4
> 90 dagar	14	7
Varav reserverat	–10	–8
Summa	30	15

Not 22 Övriga fordringar

I koncernen finns en kortfristig fordran på intressebolaget Oscarsborg om 137 Mkr (0) samt reverser med förfall inom ett år om 75 Mkr (0).

Not 23 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	162 225 084	165 391 572
Indragning av återköpta aktier	–	–
Avyttring egna aktier	1 330 374	–
Summa	163 555 458	165 391 572

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 30:82 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 3:00 kr.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	–120	–120	–120	–120
Utnyttjad del	0	0	0	0

Not 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	6 650	3 234	6 610	3 219
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	6 883	9 545	5 717	9 096
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	4 502	3 976	4 502	3 976
Summa	18 035	16 755	16 829	16 291

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år.

För ränteförallostruktur, se not 3.

Not 26 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kortfristig övervärde	–	–	–	–
Långfristig övervärde	–	–	–	–
Summa övervärde	–	–	–	–
Kortfristig undervärde	–33	–	–33	–
Långfristig undervärde	–821	–664	–821	–664
Summa undervärde	–854	–664	–854	–664
Totalt	–854	–664	–854	–664

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 som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Se vidare not 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	–532	–250	–532	–250
Förvärv/Investeringar	–77	–56	–77	–56
Värdeförändringar	–233	–282	–233	–282
Förfall	–	56	–	56
Utgående anskaffningsvärde	–842	–532	–842	–532
Bokfört värde	–842	–532	–842	–532

Värdeförändringen om –233 Mkr (–282) avser i sin helhet derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång och framgår av rapport över totalresultat.

Not 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntebärande skulder				
<i>Uppskjuten skatt har beräknats på:</i>				
– Underskottsavdrag	–1 020	–1 148	–52	–86
– Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 799	1 708	–	–
– Derivatinstrument	–189	–175	–188	–175
– Övrigt	–2	5	–	–
Netto, Uppskjuten skattefordran/skuld	588	390	–240	–261

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,6 Mdkr (4,4), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sidan 63.

Not 28 Avsättningar

Av totala avsättningar 143 Mkr (195) avser 23 Mkr (78) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 36 Mkr (34).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2012-01-01	78	34	83	195
Årets avsättningar	–	2	1	3
Utnyttjats/betalats under året	–55	–	–	–55
Per 2012-12-31	23	36	84	143
Avsättningar består av				
Långfristig del	0	36	84	120
Kortfristig del	23	–	–	23
Summa	23	36	84	143

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid upp till 1 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 Fabège 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 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 procent (113). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtagandena, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabège 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. Från och med 2013 kommer Fabège att tillämpa den ändrade IAS 19 där den huvudsakliga förändringen för Fabège är att den så kallade korridorregeln försvinner. Det innebär att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. En annan förändring är att en räntesats tillämpas och beräknas på nettot av pensionsskulden och förvaltningstillgångarna, istället för olika räntesatser för skulden och tillgångarna. Borttagandet av korridoren medför för Fabège att den redovisade pensionsskulden inklusive löneskatt ökar med 23 Mkr per den 1/1 2013 (17 Mkr per den 1/1 2012).

Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

Not 29 Övriga skulder

Posten inkluderade 2012 främst skuld vid förvärv av fastighet om 7 Mkr (67).

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förskottsbetalda hyror	280	279	–	–
Upplupna räntekostnader	81	53	82	52
Övrigt	132	136	24	29
Summa	493	468	106	81

Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	13 182	12 439	–	–
Aktier i dotterbolag	2 253	1 977	–	–
Reverser	–	–	15 334	13 107
Summa	15 435	14 416	15 334	13 107
Eventalförpliktelser				
Borgenförbindelser tff dotterbolag	–	–	3 523	2 967
Pågående skatteärenden	804	2 680	–	–
Borgenförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	1 175	472	1 175	472
Övrigt	145	224	166	244
Summa	2 124	3 376	4 864	3 683

Koncernen har pensionsutfästelser om 32 Mkr (34) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 125 procent (126). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet i förvaltningsberättelsen sidan 63.

Not 32 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 680 Mkr (636), varav 35 Mkr (27) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 33 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förändring enl. balansräkning	–218	1 210	130	–120
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	–29	–12	–29	–9
Summa	–247	1 198	101	–129

Not 34 Likvida medel

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

Not 35 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2012 har konsulttjänster om 3 Mkr (3) köpts in. Hansan har betalt en lokalhyra om 0 Mkr (1) till Fabège.

Forordningar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2012-12-31 till 137 Mkr (87). 2012 genomfördes försäljningen av del av fastigheten Hammarby Gärd 7 till Oscar Properties, som representeras av Fabèges styrelseledamot Oscar Engelbert. Köpeskillingen uppgick till 265 Mkr med ett beräknat resultat om 112 Mkr.

Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) ägs gemensamt av Fabège, Wihlborgs och Peab. Fabèges ägarandel uppgår till 33,3 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. I december 2011 lanserade SFF ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabège 1 045 Mkr samt Visio 1 205 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Fabège har reverser om 75 (0) Mkr utställda till SFF.

Reverser om 176 Mkr är utställda till intressebolaget Visio. Fabège har en reversfordran om 128 Mkr på Arenabolaget i Solna KB. Fabège har även en reversfordran om 101 Mkr (22) på Swedish Arena Management KB.

Not 36 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2012 respektive 2011 uppgick till 3,00 kr per aktie och 3,00 kr per aktie. Vid årsstämman den 21 mars 2013 kommer en utdelning avseende 2012 om 3,00 kr per aktie, totalt 496 174 716 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2013-02-20, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av aktier.

Not 37 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 25 februari 2013.

Årsstämma hålls den 21 mars 2013.

Not 38 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 39 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2012	2011
Personalkostnader	-50	-61
Administrations- och driftskostnader	-129	-131
Avskrivning inventarier	-1	-1
Summa	-180	-193

Not 40 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2012	2011
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-336	-
Koncernbidrag	338	65
Anticiperad utdelning på aktier	800	2 000
Summa	802	2 065

Not 41 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	14 319	14 319
Förvärv och tillskott	0	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 319	14 319
Ingående nedskrivningar	-991	-991
Nedskrivning	-336	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 327	-991
Bokfört värde	12 992	13 328

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	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege V48 556834-3437	Stockholm	100	0
Fabege V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	76
Summa			12 992

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 194 bolag (184).

Not 42 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Deloitte				
revisionsuppdrag ¹⁾	2 934	3 183	2 934	3 183
annan revisionsverksamhet	374	245	374	245
skatterådgivning	153	531	153	531
övriga tjänster	39	17	39	17
Summa	3 500	3 976	3 500	3 976

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 43 Händelser efter balansdagen

Efter årsskiftet avyttrades 1 836 114 antal egna aktier. Bolaget har därefter inga egna aktier kvar i eget förvar.

I januari har Jernhusen påkallat sin option att sälja del av innehaven i Arenabolaget i Solna KB och Swedish Arena Management KB till Fabege. Optionen innebär att Fabege ökar sin ägarandel i respektive bolag med 6,1 procent. Tillträde sker i april 2013. Efter förvärvet uppgår Fabeges ägarandel i ovanstående bolag till 22,8 procent.

Fabege AB emitterade den 5 februari 2013 ett obligationslån om 1 170 Mkr med säkerhet i fastigheten Solna Uarda 5 i Arenastaden. Emissionen gjordes genom en treårig obligation om totalt 1 170 Mkr fördelad på 300 Mkr med en fast ränta om 3,70 procent och 870 Mkr som löper med rörlig ränta om STIBOR 3m + 2,15 procent. Fabege AB kommer att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq OMX Stockholm.

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.

Bolagsstyrning i Fabege

Ansaret 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.

AKTIEÄGARNA

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 165 391 572 aktier. Av dessa uppgår Fabeges eget innehav till 1 836 114 aktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2012-12-31	Andel av röstetalet, %
Brinova Inter AB	15,1

Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 96.

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

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämman, ska dels vara upp-

tagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och högst två biträden senast kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoderförande, 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.

STYRELSE

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fort- löpande 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. Fabeges styrelse ska bestå av åtta ledamöter.

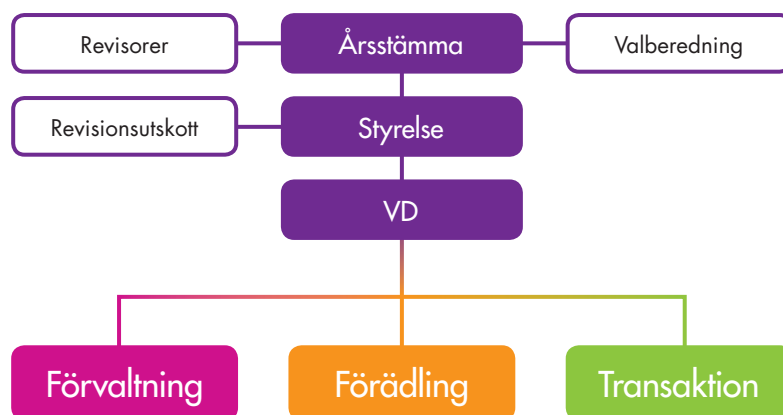
Arbetsordning och instruktioner

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

Utöver det som allmänt gäller enligt aktiebolagslagen reglerar arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt sex 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

STYRNINGSSTRUKTUR



- 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

Bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Övriga delårsrapporter delegeras till VD och behandlas på närmast efterföljande styrelsemöte. Styrelsens ledamöter ges dock alltid tillfälle att läsa, lämna synpunkter på och godkänna samtliga rapporter innan de publiceras.

Frågor avseende ersättning till bolagsledningen

Fabeges styrelse har inte något särskilt ersättningsutskott. Hela styrelsen utom verkställande direktören fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor.

REVISION

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas 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: Alliance Oil, Anticimex, Black Earth Farming, Cinnober, Diligentia, Lannebo Fonder, Skandia Liv och Swedbank. 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.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. 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), redovisningsprinciper och ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv.

Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens 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.

BOLAGSLEDNING

Verkställande direktör

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.

Fabeges Uppförandekod

I Fabeges målsättning ingår att upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter, erbjuda en sund arbetsmiljö för medarbetare samt upprätthålla hög affärsmoral i verksamheten. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

En självklar grund för Uppförandekoden är att Fabege ska respektera tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärssed och praxis samt följa internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med FN:s Global Compacts tio principer.

Uppförandekoden omfattar alla Fabeges medarbetare oavsett position. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av Uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets koncernledning. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att Uppförandekoden är känd och efterlevs inom dennes avdelning/ansvarsområde. Alla medarbetare har tillgång till Fabeges samtliga policydokument via företagets intranät.

Uppförandekoden i sin helhet finns tillgänglig på www.fabege.se. ■

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq OMX Stockholm.

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

Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för detta ska Fabeges koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förut-

sättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- Tydligt kommunicera färdriktning och mål.
- Utifrån företagets samlade kompetens fatta inriktningsbeslut.
- Coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- Löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

Operativa koncernledningsmöten hålls varje vecka. En gång i månaden hålls protokollförda beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Vid mötena deltar också VDs assistent.

Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden; Förvaltning, Förädling och Transaktion. Respektive verksamhetsområdes chef är medlem av koncernledningen. Ansvar för den operativa styr-

ningen och uppföljningen åvilar respektive verksamhetschef. Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Tillämpning av Kodan bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot Kodan att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras. Fabege avviker från Kodan när det gäller att hela styrelsen har träffat bolagets revisorer 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 revisorerna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Bolagsstyrningen 2012

ÅRSSTÄMMAN

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2012. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 77,9 miljoner aktier motsvarande 48,0 procent av antalet röster representerade.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabeg.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 Oscar Engbert, Eva Eriksson, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2012 utgår med totalt 2 555 tkr (2 755).

Utdelning, kontant (förslag från styrelsen)

Utdelning fastställdes till 3:00 kr med avstämningsdag 3 april 2012.

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. Se vidare sidan 86.

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 högst det antal aktier som vid varje tid-

punkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2013. Revisorerna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (fyra under 2012). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 42 på sidan 82.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 21 september 2012 offentliggjordes valberedningen. Efter ägarförändring offentliggjordes en ny valberedning den 26 oktober 2012. Valberedningen består av följande leda-

möter: Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Mats Qviberg (Investment AB Öresund), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning) och Anders Rydin (SEB Fonder). Tillsammans representerar valberedningen cirka 30,0 procent av rösterna i Fabege per 31 januari 2013.

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

Valberedningens förslag 2013

Valberedningen föreslår omval av Eva Eriksson, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, Svante Paulsson och Mats Qviberg samt nyval av Gustaf Hermelin. Därmed föreslår valberedningen åtta styrelseledamöter. Gustaf Hermelin är att beakta som oberoende i förhållande till bolaget och beroende i förhållande till bolagsledningen och större aktieägare. De till omval föreslagna styrelseledamöternas beroende framgår av vidstående tabell. Sammantaget uppfyller den föreslagna styrelsen Kodens regler för oberoende ledamöter. Vidare föreslår valberedningen val av Deloitte med Kent Åkerlund som huvudansvarig revisor.

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt förslag inför årsstämman 2013. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2013.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2012

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2012. Därmed minskades styrelsen med en ledamot. På årsstämman valdes

Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2012

Styrelsen har under 2012 haft totalt tolv styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och fem 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 (se figur på sidan 87).

Styrelsen har under 2012 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2012 har fem fastigheter avyttrats för 1 448 Mkr. Resterande 50 procent av en sedan tidigare delägd fastighet förvärvades för 150 Mkr. Beslut fattades om investeringar på cirka 2,4 Mdkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Därutöver fattades beslut om förvärv av 29,9 procent av

aktierna i Catena AB. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2013.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2012 uppgick arvudet till totalt 2 555 tkr, varav ordförande erhållit 400 tkr samt en extra ersättning för arbete i projekt om 835 tkr, övriga ledamöter, utom VD, 200 tkr samt 120 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 60 tkr och ledamöter 30 tkr.

Ersättning till bolagsledningen

Styrelsen beslutade i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs.

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. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara max-

Styrelsen 2012	Invalid år	Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	Oberoende gentemot större aktieägare	Arvode, tsek	Närvaro	
					Styrelse	Revisionsutskott
Erik Paulsson, ordförande	1998	NEJ	NEJ	1 235	11	
Göte Dahlin, ledamot ¹⁾	2000	JA	JA	–	3	1
Oscar Engelbert, ledamot	2010	NEJ	JA	200	11	
Eva Eriksson, ledamot ²⁾	2011	JA	JA	230	12	3
Christian Hermelin, ledamot	2007	NEJ	JA	–	12	
Märtha Josefsson, ledamot	2005	JA	JA	260	12	4
Pär Nuder, ledamot	2010	JA	JA	230	9	4
Svante Paulsson, ledamot	2007	JA	NEJ	200	11	
Mats Qviberg, vice ordförande	2001	JA	JA	200	12	

¹⁾ Avgick vid årsstämman 2012.

²⁾ Ledamot av revisionsutskottet sedan årsstämman 2012.

imerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,1 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 76. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2013.

Revisionsutskottet

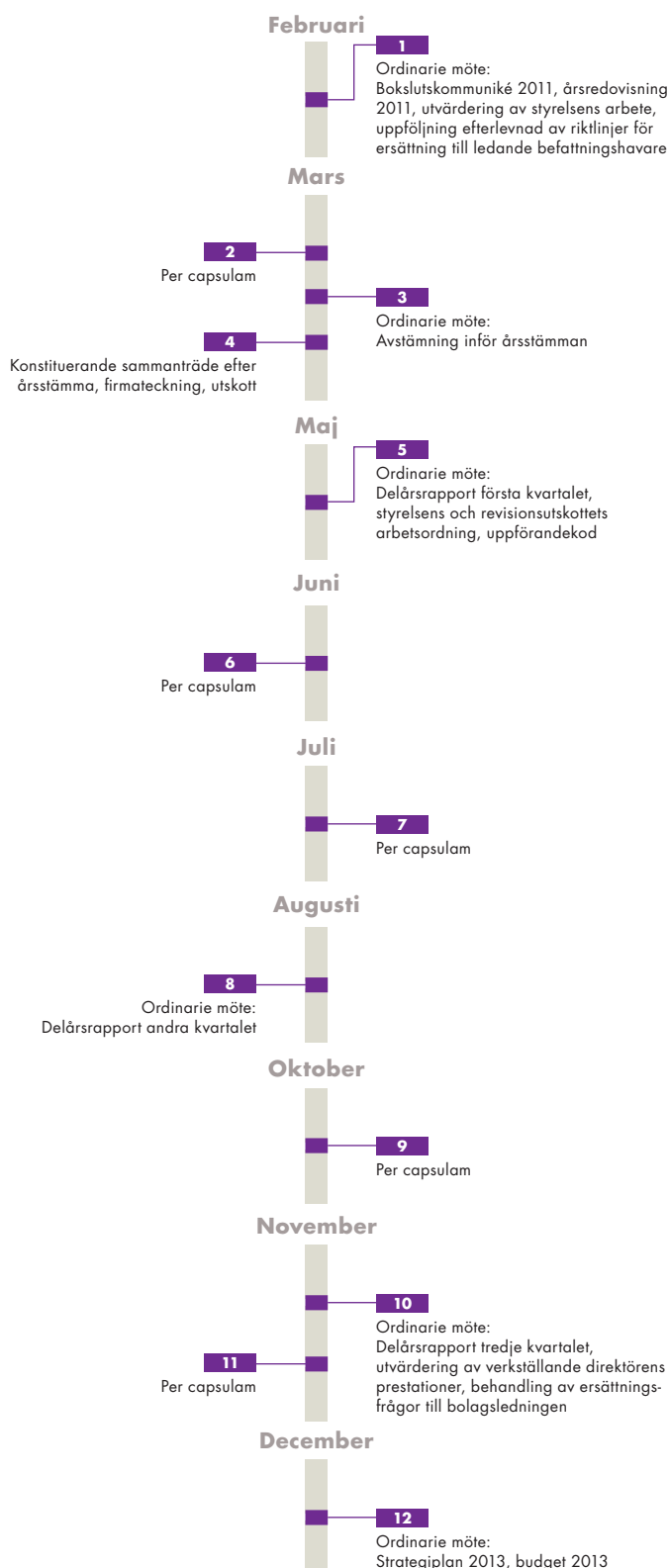
Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2012 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder. Under 2012 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som processerna för upphandling av stora projekt, värdering av fastigheter, fastighetstransaktioner, finansfunktionen och projektuppföljning. Vidare behandlade utskottet bolagets investeringar i Arenastaden. Särskild vikt lades också på uppföljning av bolagets pågående skatteärenden. Boksluts- och värderingsfrågor behandlades liksom risker inom verksamheten och redovisningen. 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.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under året av följande personer:

- Christian Hermelin: VD
- Åsa Bergström: Ekonomi- och finanschef /vice VD
- Urban Sjölund: Fastighetschef
- Klas Holmgren: Chef Projekt och förädling
- Klaus Hansen Vikström: Chef Affärsutveckling

STYRELSEÅRET 2012



Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Den interna kontrollmiljön påverkas av styrelsen, bolagsledningen och bolagets personal och utformas 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

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 koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2012 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt bolagets uppförandekod.

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 verkställande direktör och koncernledning 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 policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2012 genomfördes en översyn och uppdatering av Fabeges policies. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I maj genomförde Fabege sin första "communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporteringen utgör en del av bolagets årsredovisning och kommer från och med 2012 att granskas av bolagets revisorer.

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

Fabeges koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bland annat i samråd med styrelse och revisionsutskott för avstämning med bolagets revisorer.

KONTROLLAKTIVITETER

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att tillse att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna 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 2012 gjordes en intern översyn av samtliga kritiska processer. Bolaget genomförde också som komplement till den externa revisionen under 2012 en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer.

En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädling. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. 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 tolv 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. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät och informationsmöten hålls medarbetare 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 Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2012 fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. Informationsgivningen till maknaden har förbättrats och tydliggjorts. Ett betydande utvecklingsarbete genomfördes också avseende bolagets intranät med förbättringar av såväl tillgänglighet som informationsinnehåll. Särskild vikt lades också på att förbättra kommunikationen med bolagets kunder.

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.

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

Ledningen 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 ta del av 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 delårsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är

revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas 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 2012 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

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Faberge med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens utformning har styrelsen 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.

Styrelse och revisor



Erik Paulsson

Född 1942. Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, Brinova Fastigheter AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Nolato AB och Platzer Fastigheter AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 91 080 och via Brinova.



Oscar Engelbert

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2010.

Övriga uppdrag: VD i Oscar Properties AB. Styrelseledamot i Bonniers konsthall.

Utbildning: Boston University samt Ekonomi för entreprenörer.

Aktieinnehav: 0.



Eva Eriksson

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2011.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i BWG Homes ASA och Strategisk Arkitektur AB. Styrelseledamot i ByggPartner AB, DnB NOR Eiendomsfond I ASA, Næringsbygg Holding III AS, Global Eiendom Utbetaling 2007 AS och Global Eiendom Utbetaling 2008 AS.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 0.



Christian Hermelin

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2007.

VD i Fabège AB.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 191 917.



Märtha Josefsson

Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Luxonen SA, Cityhold Property, Skandia Fonder AB och Världsnaturfonden.

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi.

Aktieinnehav: 78 000.

Koncernledning

Christian Hermelin

Verkställande direktör.

Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Projektleddare Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 191 917.

Klaus Hansen Vikström

Affärsutvecklingschef.

Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2009.

Tidigare anställningar: Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.

Utbildning: Marknads-ekonom (Diploma in Specialized Business Studies).

Aktieinnehav: 40 517.

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: 51 117.

Klas Holmgren

Chef för Projekt och förädling. Född 1970.

Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.

Tidigare anställningar: Platzer Bygg, Peab och JM.

Utbildning: Ingenjör.

Aktieinnehav: 19 517.

Urban Sjölund

Fastighetschef. Född 1962.

Anställd sedan 1991, i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Bygg- och projektleddare 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: 52 017.

Aktieinnehav per den 31 december 2012.



Pär Nuder

Född 1963. Styrelseledamot sedan 2010.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Tredje AP-fonden, Sundbybergs Stadshus AB och Öbergs färghus. Styrelseledamot i SkiStar AB, Nyx Security AB, Swedegas AB och Cleanergy. Senior Director Albright Stonebridge Group.

Utbildning: Jur kand.

Aktieinnehav: 10 007.



Svante Paulsson

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2007.

Övriga uppdrag: Ansvarig för strategi och projekt i Backahill AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Bilja AB, Peab AB och AB Cernelle.

Utbildning: High School i USA.

Aktieinnehav: 168 318.



Mats Qviberg

Född 1953. Vice ordförande 2012, styrelseledamot sedan 2001.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bilja AB och i Investment AB Öresund. Styrelseledamot i SkiStar AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 3 111 558.

För information om oberoende/beroende, arvode m m, se sidan 86. Aktieinnehav per den 31 december 2012.



REVISOR

Svante Forsberg

Auktoriserad revisor, Deloitte.

Född 1952.

Revisor i Faberge sedan 2005.

Övriga uppdrag:

Revisionsuppdrag i följande större företag:

Alliance Oil, Anticimex, Black Earth Farming, Cinnober, Diligentia, Lannebo Fonder, Skandia Liv och Swedbank.



Christian

Klaus

Åsa

Klas

Urban

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- 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 25 februari 2013

Erik Paulsson
Ordförande

Oscar Engelbert
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2013
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83–91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 60–92.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsent-

liga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83–91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Revisionsberättelse, forts.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83–91 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 25 februari 2013
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och handlas på Large Cap-listan. Aktien ingår i sektorindexet för fastighetsbolag, OMX Stockholm Real Estate. Börsvärdet uppgick vid årets slut till cirka 10,8 Mdkr och substansvärdet till cirka 11,4 Mdkr.

Under 2012 utvecklades fastighetssektorn något bättre än börsen som helhet. Fastighetsindex steg med 14 procent medan OMX Stockholm steg med 12 procent. Fabege-aktien utvecklades bättre än både börsen och fastighetsindex och steg med 22 procent, från 53:90 kr till 65:75 kr.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Sedan införandet av EUs MiFiD-direktiv, som innebär att aktier kan handlas på andra marknadsplatser än de börser där de är noterade, sker allt större andel av handeln i svenska aktier utanför Stockholmsbörsen. Trenden är särskilt tydlig för de mest omsatta aktierna i bolagen på Large Cap-listan där oftast mer än hälften av handeln numera sker på andra marknadsplatser.

Även i Fabegeaktien går trenden går mot en allt mer fragmenterad handel med omsättning på ett större antal marknadsplatser, aktien har under 2012 handlats på fler än tio olika marknadsplatser. Under 2012 steg andelen av omsättningen på marknadsplatser utanför Stockholmsbörsen till 53 procent av den totala han-

deln i aktien. Därmed fortsatte den stigande trenden från de senaste åren; 2011 uppgick andelen till 50 procent, vilket kan jämföras med 38 procent under 2010 respektive 16 procent under 2009.

Under året har det omsatts totalt 183 (296) miljoner Fabegeaktier, varav 86 miljoner (149) på Nasdaq OMX Stockholm. Totalt omsattes aktier i Fabege till ett värde av 10,8 Mdkr (18,1), varav 5,1 Mdkr (9,1) i Stockholm. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt cirka 732 000 Fabegeaktier (1 168 000) och gjordes i genomsnitt 1 189 avslut.

Den genomsnittliga omsättnings-hastigheten i Fabegeaktien, räknat på den totala aktieomsättningen, sjönk under 2012 till 112 procent (182). Den genomsnittliga omsättnings-hastigheten för samtliga bolag på Nasdaq OMX Stockholm sjönk till 74 procent (95) medan den genomsnittliga omsättnings-hastigheten bland aktierna på Large Cap-listan sjönk till 77 procent (101).

KURSVÄRDE OCH KURSVÄRDE

Totalavkastningen för Fabegeaktien, det

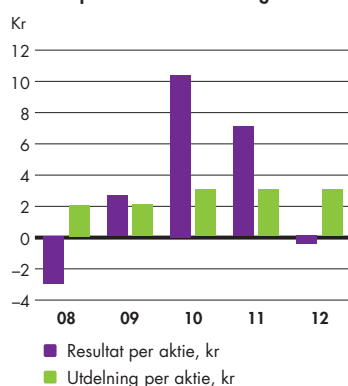
vill säga kursutveckling inklusive återinvestering av aktieutdelningen om 3:00 kr, blev 28 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 10,8 Mdkr. Under året noterades den lägsta slutkursen, 49:81 kronor, den 14 juni och den högsta slutkursen, 68:45 kronor, den 30 november.

AKTIEKAPITAL

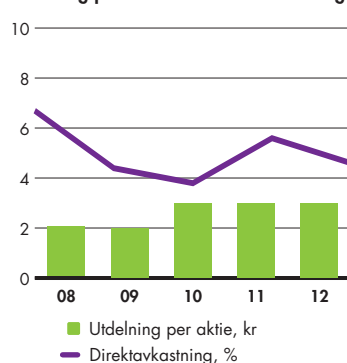
Fabeges aktiekapital uppgår till 5 097 Mkr (5 097), fördelat på 165 391 572 aktier (165 391 572). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital.

Årsstämman 2012 beslutade att bemyndiga styrelsen att under perioden intill ordinarie årsstämma 2013 förvärva egna aktier. Förvärv får ske genom köp på Nasdaq OMX Stockholm så att bolaget maximalt äger 10 procent av de egna aktierna. Under året avyttrades 1 330 374 återköpta aktier (återköp 755 000) till en snittkurs av 66:86 kr (51:03). Bolagets totala innehav av egna aktier uppgick den 31 december 2012 till 1 836 114 aktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade aktier. Efter årsskiftet har hela innehavet av egna aktier avyttrats.

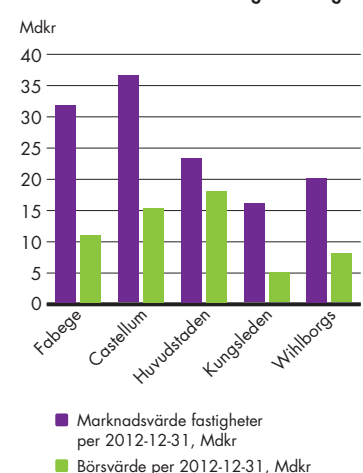
Resultat per aktie och utdelning



Utdelning per aktie och direktavkastning



De största börsnoterade fastighetsbolagen



Fördelning mellan storleksklasser av ägande per den 2012-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
0–500	32 410	74,0	4 397 552	2,7
501–1 000	5 061	11,6	3 907 219	2,4
1001–5 000	5 041	11,5	10 781 169	6,5
5001–10 000	617	1,4	4 441 865	2,7
10 001–100 000	496	1,2	14 117 585	8,5
100 001–1 000 000	125	0,2	39 962 099	24,2
1 000 001–	27	0,1	87 784 083	53,0
Summa	43 777	100	165 391 572	100

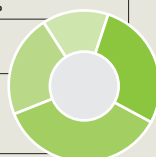
Fördelning ägande per kategori

Svenska institutioner **28%**

Svenska aktiefonder **14%**

Svenska privatpersoner **22%**

Utländska ägare **35%**



Fördelning ägande per land

Land	2012	2011	2010
Sverige	64,8	65,7	67,6
USA	18,2	15,8	17,3
Storbritannien	5,0	5,0	2,3
Övriga länder	12,0	13,5	12,8

De 15 största aktieägarna¹⁾ per den 2012-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	15,1
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,5
SEB fonder	8 509 637	5,1	5,2
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	6 006 827	3,6	3,6
Norges Bank Investment Management	4 568 958	2,8	2,8
SHB fonder	3 788 355	2,3	2,3
Mats Qviberg o fam	3 576 596	2,2	2,2
ENA City AB	2 710 000	1,6	1,6
Swedbank Robur fonder	2 600 738	1,6	1,6
Henderson fonder	2 430 000	1,5	1,5
Fjärde AP-fonden	2 257 342	1,4	1,4
Andra AP-fonden	1 780 994	1,1	1,1
Principal fonder	1 560 654	0,9	1,0
Nordea fonder	1 434 872	0,9	0,9
Övriga utländ. aktieägare	40 691 554	24,6	24,9
Övriga aktieägare	41 008 649	24,8	25,0
Totalt antal utestående aktier	163 555 458	98,9	100,0
Återköp av egna aktier ²⁾	1 836 114	1,1	0,0
Totalt antal aktier	165 391 572	100,0	100,0

¹⁾ Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken.

²⁾ Efter årsstämman har hela innehavet av egna aktier avyttrats.

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2012.

Analytiker som följer Fabège

ABG Sundal Collier:	Fredric Cyon
ABN Amro Bank N.V.:	Jan Willem van Kranenburg
Carnegie Investment Bank:	Tobias Kaj
Danske Bank:	Peter Trigarzsky
DnB NOR:	Siemen R Mortensen
	Julian Livingston-Booth
Goldman Sachs International:	
Handelsbanken Capital Markets:	Albin Sandberg
Kempner:	Robert Woerdeman
Morgan Stanley:	Bart Gysens
Nordea Bank:	Jonas Andersson
Pareto Öhman:	Johan Edberg
SEB Enskilda:	Bengt Claesson
Swedbank:	Andreas Daag
UBS Investment Bank:	Howard Lesser

Nyckeltal

	2012	2011
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	7,2
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2
Soliditet, %	34	39
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4
Aktierelaterade		
Årets resultat per aktie, kr	-0:54	7:01
Eget kapital per aktie, kr	70	73
Kassaflöde per aktie, kr	4:52	4:49
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	163 555	162 225
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 391	162 719
Utdelning, kr	3:00 ¹⁾	3:00
Direktavkastning, %	4,6	5,6

¹⁾ Föreslagen kontantutdelning för 2012.

ÄGARSTRUKTUR

Den 31 december 2012 hade Fabege 43 777 (32 156) aktieägare. Störst ägare var Brinova med 15,1 procent av antalet utestående aktier, följt av BlackRock fonder med 5,4 procent och SEB fonder med 5,2 procent. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 50,0 procent av antalet utestående aktier.

Det utländska ägandet uppgick till totalt 35,2 procent av aktiekapitalet. Det svenska ägandet, som uppgick till totalt 64,8 procent av aktiekapitalet, fördelades mellan institutioner med 28,4 procent, aktiefonder med 14,3 procent samt svenska privatpersoner med 22,1 procent av aktiekapitalet.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2012 till 70 kr (73). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 80 kr (84). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 82 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 247 Mkr, motsvarande 1,49 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 41.

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.

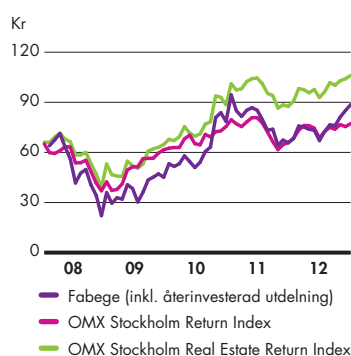
Styrelsen bedömer, vid förslag till vinstutdelning, att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet,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

utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie (3:00). Utdelningen motsvarar 53 procent av utdelningsbart resultat enligt utdelningspolicy.

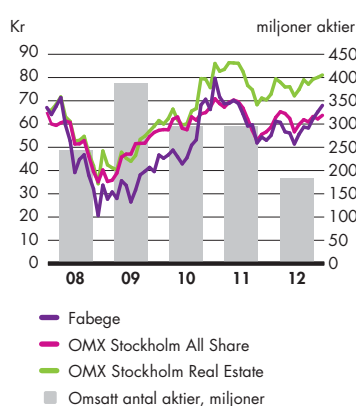
Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 26 mars 2013. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 2 april 2013.

Totalavkastning 2008–2012



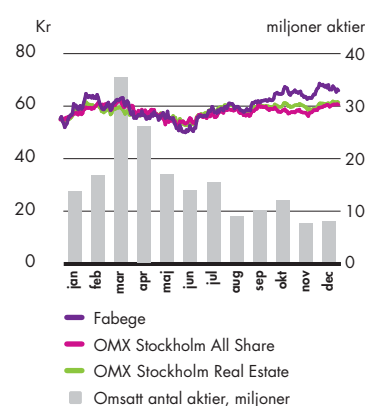
Källa: Trust

Kursutveckling 2008–2012



Källa: Trust och Fidessa

Kursutveckling 2012



Källa: Trust och Fidessa

Information till aktieägare

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

Samtliga aktieägare i Fabege har fått frågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabege årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns 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 även 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 årsstämman, samt en mängd annan information. ■

Årsstämma

Årsstämma i Fabege AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 21 mars 2013 klockan 15:00 på Wenner-Gren Center, Norrtull, Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14:15.

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 fredagen den 15 mars 2013.
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 fredagen den 15 mars 2013.

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 webbplats, www.fabege.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

Utdelning

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie.

Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 26 mars 2013.

Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 2 april 2013. ■

Kontaktinformation



Elisabet Olin

Kommunikationschef
fr o m 15 mars 2013.
08-555 148 20
elisabet.olin@fabege.se



Gunilla Möller

IR koordinatör
08-555 148 45
gunilla.moller@fabege.se

Kalender

Delårsrapport jan-mar 23 apr 2013
Delårsrapport jan-jun 5 jul 2013
Delårsrapport jan-sep 16 okt 2013
Bokslutskommuniké 2013 6 feb 2014
Årsredovisning 2013 mar 2014

Femårsöversikt¹⁾

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkningar, Mkr					
Hysesintäkter	1 869	1 804	2 007	2 194	2 214
Driftsöverskott	1 264	1 227	1 348	1 465	1 438
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	167	173	237	57	143
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	1 409	1 093	843	-310	-1 545
Förvaltningsresultat	693	564	782	838	568
Resultat före skatt	2 032	1 417	1 929	680	-1 340
Resultat efter skatt	-88	1 141	1 697	425	-511
Balansräkningar, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	31 636	29 150	26 969	29 193	29 511
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	3	2	3
Finansiella anläggningstillgångar	1 398	1 124	714	620	586
Omsättningstillgångar	474	362	1 504	704	388
Likvida medel	200	74	73	173	54
Eget kapital	11 404	11 890	11 276	9 969	9 873
varav minoritetens andel av eget kapital ²⁾	-	-	-	-	-
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Avsättningar	731	585	423	439	624
Räntebärande skulder	18 035	16 755	16 646	19 109	18 902
Derivatinstrument	854	664	267	373	471
Ej räntebärande skulder	2 685	817	651	802	672
Balansomslutning	33 709	30 711	29 263	30 692	30 542
Nyckeltal ³⁾					
Överskottsgrad, %	68	68	67	67	65
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	3,0	2,6	1,9
Sysselsatt kapital, Mkr	30 293	29 309	28 189	29 451	29 246
Soliditet, %	33,8	38,7	39	32	32
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,5	1,9	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	57,5	62	65	64
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	9,9	16,0	4,3	-4,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	7,2	8,7	4,2	-1,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,8	3,72	3,45	2,48	3,27
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	2 191	1 986	907	1 138	2 164
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	1 448	936	4 350	1 234	2 095
Medeltal anställda	119	124	125	139	149
Data per aktie, kr ³⁾					
Resultat	-0:54	7:01	10:38	2:59	-3:07
Eget kapital	70	73	69	61	60
Utdelning	3:00 ⁴⁾	3:00	3:00	2:00	2:00
Direktavkastning, %	4,6	5,6	3,8	4,4	6,7
Börskurs vid årets slut ⁵⁾	65:75	53:90	78:55	45:20	30:00
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	164	162	163	164	164
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	162	163	163	164	168

¹⁾ 2008–2012 har upprättats respektive omräknats i enlighet med IFRS.

²⁾ 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.

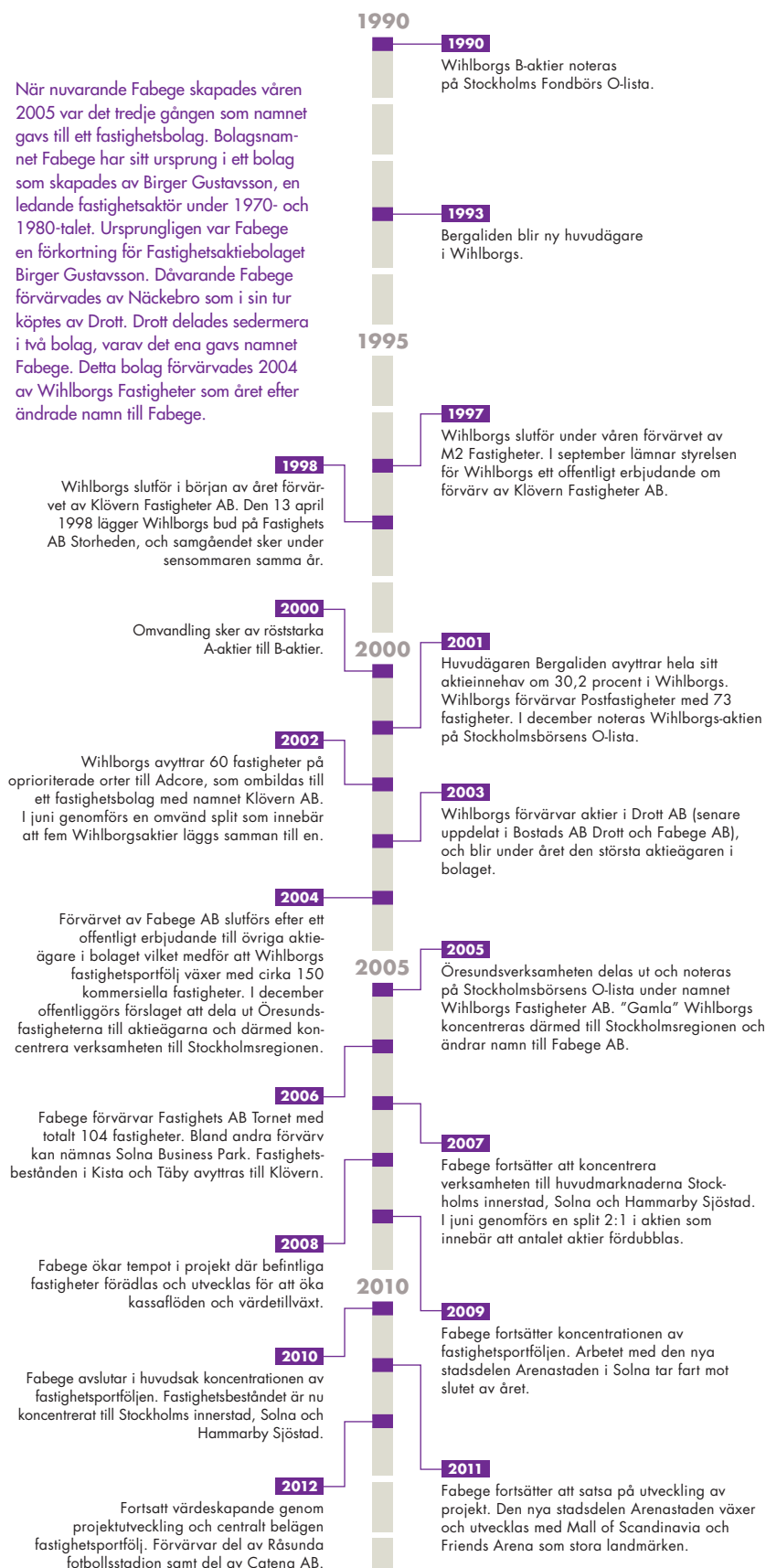
³⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För 2008 har utspädningseffekter av utestående konvertibelt förlagslån beaktats vid beräkning av nyckeltal per aktie.

⁴⁾ Kontantutdelning 2012 enligt förslag.

⁵⁾ Senast betalt.

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.



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.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER. Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN. Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal 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.

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 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 balansomsättning.

SYSSELSATT KAPITAL. Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD. Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

Produktion Fabège i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson AB

Fotografer Per-Erik Adamsson, Erik Lefvander, Magnus Fond, Conny Ekström, Peter Knutson, Tenjin Visual, Pix Provider, Aix Arkitekter, SOS Arkiv, BAU, Thorbjörnsson&Edgren Arkitekter, White Arkitekter, Retoy, Friends Arena, Johnér, Unibail Rodamco, Megaron Arkitekter.

Tryck åtta45, Solna



FABEGE AB (PUBL)
BOX 730, 169 27 SOLNA
BESÖK: PYRAMIDVÄGEN 7, 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