

2014

Q4

Sammandrag Mkr

	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter	522	514	2 087	2 059
Driftsöverskott	365	340	1 485	1 411
Förvaltningsresultat	174	152	682	614
Resultat före skatt	835	242	1 867	1 992
Resultat efter skatt	910	79	1 738	1 530
Överskottsgrad, %	70	66	71	69
Soliditet, %	-	-	38	35
Eget kapital per aktie, kr	-	-	83	76

Januari – december 2014

- Hyesintäkterna uppgick till 2 087 Mkr (2 059). I identiskt bestånd ökade intäkterna med drygt 5 procent.
- Driftsöverskottet ökade med cirka 5 procent till 1 485 Mkr (1 411). Överskottsgraden ökade till 71 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med cirka 11 procent till 682 Mkr (614).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 639 Mkr (874) och på räntederivat till -473 Mkr (408).
- Årets resultat före skatt uppgick till 1 867 Mkr (1 992). Minskningen förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 530), motsvarande 10:51 kr per aktie (9:26).
- Nettouthyrningen under året uppgick till 243 Mkr (68) efter stora projektuthyrningar till bland annat TeliaSonera och SEB i Arenastaden. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 11 procent.
- Justerat för utestående köpeskillingar uppgick soliditeten till 40 procent och belåningsgraden till 56 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:25 kr per aktie (3:00).



Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

Högt affärstempo

Transaktionsmarknaden är tillbaka på volymer som vi inte sett sedan före finanskrisen. Den stora efterfrågan på centralt belägna fastigheter i kombination med stigande hyror och låga finansieringskostnader har satt press på avkastningskraven.

Stark utveckling i Arenastaden

Fabeges verksamhet har utvecklats starkt under året, inte minst i Arenastaden. De stora uthyrningarna innebär att vi ökade takten i utvecklingen av projektportföljen. Arenastaden växer nu fram i snabb takt och vår vision om den levande stadsdelen blir allteftersom verklighet. Jag är mycket stolt över att vi varit så lyckosamma i att attrahera flera av Sveriges största företag till Arenastaden.

Många affärer i stark marknad

I Stockholm är tillväxten fortsatt god och utbudet av nya kontor lågt vilket ytterligare stärker marknadsvärdena. Vi har tagit vara på möjligheterna att i den starka marknaden sälja ett antal fastigheter där vi i förlängningen inte ser någon större utvecklingspotential för Fabege. Det innebär en hög affärstakt under året med 14 sålda fastigheter till ett värde av nästan 4 Mdkr och ett bra bidrag till Fabeges totala resultat. Genom affärerna har vi också stärkt balansräkningen inför kommande värdepappersinvesteringar under de närmaste åren.

Årets rekordnoteringar

Affärstakten var hög under hela året, inte bara på transaktionssidan, utan också inom förvaltningen och projektverksamheten. Vi summerar nu årets uthyrningar till rekord i Fabeges historia med en nettouthyrning på 243 Mkr. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Efter en stark avslutning av första halvåret och minskad aktivitet under tredje kvartalet tog förhandlingarna och affärsavsluten åter fart under fjärde kvartalet.

Vårt mål om att nå 70 procents överskottsgrad överträffades. Till viss del finns förklaringen i en mild vinter, men strukturerat arbete med kostnadseffektiviseringar och en förbättrad uthyrningsgrad bidrog också till det fina resultatet.

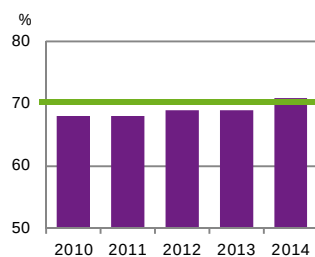
Jag är också glad över att vi fortsatt framgångsrikt drivit vårt viktiga hållbarhetsarbete med bland annat energieffektiviseringar, fler gröna hyresavtal och miljöcertifieringar av fastigheter. Detta är faktorer som i allt högre utsträckning innebär en konkurrensfördel i affärsförhandlingar. Ett fint kvitto på att vårt hållbarhetsarbete håller hög klass är att vi i GRESB's undersökning nådde Green Star-nivån samt att vi blivit godkända för ansvarfulla placeringar av såväl Robur som Nordea fonder.

Sammantaget gläds jag åt den fina utvecklingen under året där alla affärsdelar inom bolaget i enlighet med vår strategi gett väsentliga bidrag till Fabeges totala resultat. Jag gläds också med våra aktieägare som sett nya rekordnivåer på aktiekursen sedan 100-kronornivån passerades.

Utsikter inför 2015

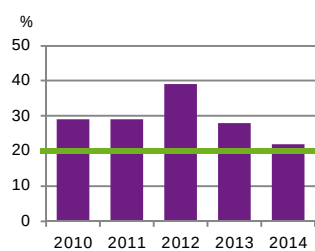
I inledningen av det nya året är Stockholms hyresmarknad och fastighetsmarknad fortsatt mycket stark med stor efterfrågan från investerare. Fabeges fastighetsportfölj motsvarar väl kundernas krav på moderna och hållbara kontor i välbelägna lägen. Såväl styrelsen som medarbetarna har ett stort engagemang och drivkraft att fortsätta göra bra affärer. Vi ser framför oss en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

ÖVERSKOTTSGRAD¹



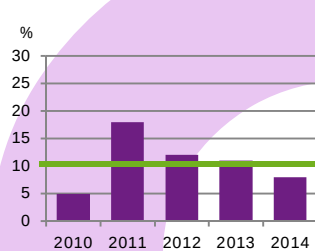
Mål: 70 procent

AVKASTNING PROJEKT¹



Mål: 20 procent

TRANSAKTIONSVINST¹



Mål: 10 procent

Resultat jan–dec 2014¹

Under året förbättrades driftsöverskottet och överskottsgraden ökade till rekordhöga 71 procent. Transaktionsvinster och värdetillväxt i både förvaltningsportföljen och projektportföljen bidrog fortsatt till Fabeges totala resultat.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 1 738 Mkr (1 530), motsvarande 10:51 kr per aktie (9:26). Årets resultat före skatt minskade till 1 867 Mkr (1 992). Minskningen berodde till fullo på negativa värdeförändringar i derivatportföljen. Driftsöverskottet ökade med cirka 5 procent och förvaltningsresultatet förbättrades med cirka 11 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade också i jämförelse med föregående år.

Hysesintäkterna uppgick till 2 087 Mkr (2 059) och driftsöverskottet ökade till 1 485 Mkr (1 411). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 5 procent och driftsöverskottet med cirka 9 procent. Överskottsgraden ökade till 71 procent (69) främst till följd av den varma och snöfattiga vintersäsongen men även som ett resultat av förbättrade hyresnivåer och kostnadseffektiviseringar.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 300 Mkr (135) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 339 Mkr (739). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 063 Mkr (343) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav, främst i Stockholms innerstad. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 5,4 procent efter avrundning (5,6). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 276 Mkr (396), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -72 Mkr (-30) och avsåg främst Tornet Fastighets AB (engångseffekt av fastighetsförsäljningar) och Sweden Arena Management KB. Ändrad redovisningsprincip avseende SFF medförde att resultatandel intressebolag förbättrades något samtidigt som koncernens administrativa kostnader ökade med 3 Mkr. Lägre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 473 Mkr (minskat undervärde om 408 Mkr föregående år). Värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till 19 Mkr (96). Under andra kvartalet avyttrades 850 000 aktier i Catena. Räntenettot minskade till -664 Mkr (-705). Ökad belåning motverkades av lägre marknadsräntor.

Segmentsrapportering

Fyra fastigheter klassades under andra halvåret om från förvaltningsfastigheter till förädlings- respektive projektfastigheter. Det avsåg dels Pyramiden 4 där befintlig byggnads rivits för att ge plats åt SEBs nya kontor i Arenastaden samt tre fastigheter på Västra Kungsholmen och i Hammarby sjöstad som alla ska vidareförädlas.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 427 Mkr (1 327) motsvarande 72 procent överskottsgrad (69). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 692 Mkr (601). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 063 Mkr (343).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 58 Mkr (84) motsvarande 59 procent överskottsgrad (60). Förvaltningsresultatet uppgick till -10 Mkr (13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 276 Mkr (396).

Segmentet Transaktion skapade, genom försäljning av 14 fastigheter, realiserade värdeförändringar om 300 Mkr (135).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid årets slut till 13 783 Mkr (12 551) och soliditeten till 38 procent (35). Eget kapital per aktie uppgick till 83 kr (76). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 97 kr (88). EPRA NAV uppgick till 95 kr (84).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2013 och för balansposter per 31 december 2013.

Kvartal 4 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 77 Mkr (52) och nettouthyrningen uppgick till -3 Mkr (36) efter två större uppsägningar.
- Överskottsgraden ökade till 70 procent (66).
- Förvaltningsresultatet ökade till 174 Mkr (152).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 570 Mkr (147) varav projekt 75 Mkr (82).
- I fem affärer såldes åtta fastigheter till en sammanlagd köpeskilling om 2,6 Mdkr. Två fastigheter förvärvades.
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 96 Mkr (55) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 910 Mkr (79).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

	2014	2013
Mkr	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	692	601
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 063	343
Bidrag Förvaltning	1 755	944
Förvaltningsresultat	-10	13
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	276	396
Bidrag Förädling	266	409
Realiserade värdeförändringar		
Bidrag Transaktion	300	135
Totalt bidrag från verksamheten	2 321	1 488

71 %

överskottsgrad

2014 uppnåddes och överträffades målet om 70 % överskottsgrad.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2014 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,7 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 19 551 Mkr (19 038), med en genomsnittlig ränta om 3,09 procent exklusive och 3,21 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 4 622 Mkr.

Under fjärde kvartalet tecknades en ny treårig revolverande kreditfacilitet om 155 Mkr. Vidare tecknades en ny fyraårig lånefacilitet om 1 395 Mkr för finansiering av byggandet av SEBs nya kontor Pyramiden 4 i Arenastaden.

Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 60 procent. Justerad för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån som löses i början av 2015, totalt 1 422 Mkr, minskar belåningsgraden till 56 procent.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 2 889 Mkr (2 168). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare hade Fabege per den 31 december utestående obligationer om totalt 690 Mkr inom ramen för det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 1,9 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 66 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 6 000 Mkr, med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swappar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 60 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2014 till 920 Mkr (447). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. I januari 2015 tecknades ytterligare ränteswappar om totalt 800 Mkr på löptider om åtta till tio år.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 11 Mkr, vilka huvudsakligen avser uppläggningskostnader för låneavtal och löpande kostnader för certifikatsprogram.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 656 Mkr (277), vars räntor om 13 Mkr aktiverats.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -129 Mkr (-462). Årets skatt belastades med 60 Mkr avseende de skatteärenden som nu avslutats. All skatt relaterad till Fabeges skatteärenden är sedan augusti 2014 till fullo utbetald. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 230 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till -893 Mkr (185). Betald inkomstskatt bestod i sin helhet av utbetald skatt avseende pågående skatteärenden med -1 607 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -1 021 Mkr (-81). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 821 Mkr (-835) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med 18 Mkr (629). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av projekten och vad gäller finansieringsverksamheten påverkades kassaflödet av upptagna lån bland annat för utbetalning till följd av domar i skatteärenden. Sammantaget förändrades likvida medel med -75 Mkr (-102) under året.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2014

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 551	3,36	39
1-2 år	2 400	2,68	12
2-3 år	3 100	2,58	16
3-4 år	4 500	3,51	23
4-5 år	1 000	2,13	5
> 5 år	1 000	2,68	5
Totalt	19 551	3,09	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2014

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 889
< 1 år	8 440	4 182
1-2 år	9 286	7 867
2-3 år	265	110
3-4 år	1 395	190
4-5 år	474	0
> 5 år	4 313	4 313
Totalt	29 173	19 551

Verksamheten jan-dec 2014

Nettouthyrningen blev den högsta i Fabeges historia efter att flera stora kontrakt tecknats, främst i projektfastigheter i Arenastaden. Under året såldes totalt 14 fastigheter vilket bidrog till det goda resultatet och till att stärka balansräkningen. Investeringar och en fortsatt stark fastighetsmarknad gav förutsättningar för värdetillväxt i både projekt- och förvaltningsportföljen.

Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädlning av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 31 december 2014 ägde Fabege 80 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,0 miljoner kvm och ett bokfört värde om 32,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 3,9 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till knappt 95 procent (93). Den positiva utvecklingen förklarades främst av framgångsrika förvaltningsuthyrningar och att två fastigheter med större vakanser avyttrades i slutet av året.

Nyuthyrningen under året uppgick till 428 Mkr (211) medan nettouthyrningen var 243 Mkr (68). Uppsägningar uppgick till 185 Mkr (143) varav de största avsåg avflyttningar i DN-huset i samband med att Bonniers avtal upphör samt Vectura som sagt upp avtalet i Fräsaren 10, Solna Business park, till följd av att de köpts upp av Sweco. Större uthyrningar under året avsåg projektuthyrningar till TeliaSonera, SEB och Siemens, samtliga i Arenastaden. Därutöver tecknades ett antal mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar. Aktiviteten var hög under fjärde kvartalet med 80 tecknade avtal med en volym om 77 Mkr.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktswärde om 96 Mkr omförhandlades under året. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 11 procent. Återköpsgraden under året uppgick till 64 procent (75).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades sammanlagt 14 fastigheter efter hög affärsaktivitet under fjärde kvartalet. Transaktionsmarknaden var mycket stark under året och Fabege accelererade arbetet med att renodla fastighetsbeståndet, helt i linje med strategin att avyttra fastigheter belägna utanför de prioriterade marknadsområdena eller där en alternativavkastning är mer attraktiv.

Sammanlagt såldes fastigheter för 3 889 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 300 Mkr före skatt och 530 Mkr efter skatt. I flera fall har pågående affärsdiskussioner inneburit att fastighetsvärdet skrivits upp vilket medfört en högre realiserad vinst och därmed en lägre transaktionsvinst.

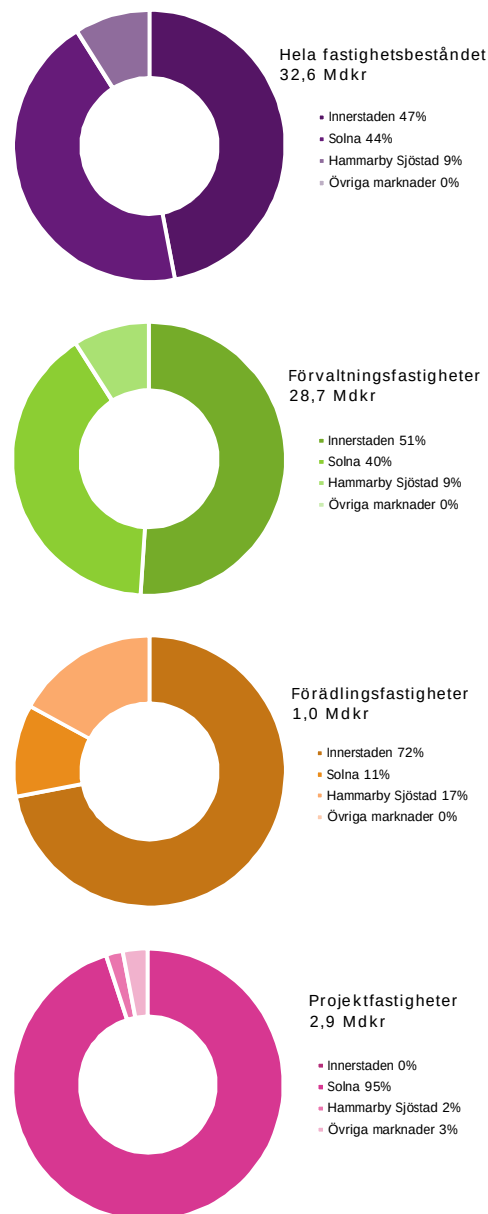
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 33 procent av fastigheterna externvärderades per 31 december 2014 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 32,6 Mdkr (33,4).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 339 Mkr (739). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under året och uppgick avrundat till 5,4 procent (5,6). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 063 Mkr (343) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer och lägre vakanser. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 276 Mkr (396) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

31 december 2014



Projekt och investeringar

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

Ambitionen för 2014 var en fortsatt hög takt i utvecklingen av projektportföljen med en investeringsvolym om cirka 1,6 Mdkr. Utfallet blev lägre till följd av viss eftersläpning avseende såväl genomförande som leverantörernas fakturering. Totalt uppgick investeringarna under året till 1 249 Mkr (1 410) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 22 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen bidrog till den totala värdetillväxten. Investerings takten förväntas öka under kommande år i och med de nya projektuthyrningar som gjorts.

Avslutade projekt

Under andra kvartalet 2014 färdigställdes nybyggnationen av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad. Fastigheten överfördes från och med tredje kvartalet till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Projektet avseende nybyggnation av Nationalarenan 8 (TeliaSoneras kontor) löper på enligt plan. Ett totalentreprenadavtal har tecknats med Peab avseende hela projektet. Pågående arbeten avser stom- och fasadmontage samt vissa påbörjade installationer. Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter uppgår till cirka 1,3 Mdkr. Fastigheten är fullt uthyrd till TeliaSonera med planerad inflyttning våren 2016.

Nybyggnationen av the Winery Hotell på fastigheten Järvakrogen 3 fortlöper. För närvarande pågår stommontage. Veidekke/Arcona har upphandlats som totalentreprenör. Investeringen har ökat till följd av svåra grundförhållanden och beräknas uppgå till cirka 300 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till The Winery Hotel med planerad inflyttning senast under första kvartalet 2016.

Projektet avseende Uarda 1 (hus C), Arenastaden löper också på enligt plan. Investeringen uppgår till cirka 570 Mkr. Mark- och grundläggningsarbeten har färdigställts och arbete med stommontage pågår. Ett totalentreprenadkontrakt har tecknats med Peab. Uthymningsgraden uppgår till 60 procent efter att ett par nya kontrakt tecknats i fjärde kvartalet.

I fjärde kvartalet beslutades om en investering på drygt 500 Mkr avseende byggnation av Uarda 1, hus B, efter att Siemens tecknat hyresavtal. Projektering och markarbeten pågår. Fastigheten är uthyrd till 58 procent.

Projektet avseende byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden löper på. För närvarande pågår markarbeten. Investeringen uppgår till cirka 2,3 Mdkr och det nya kontoret beräknas stå klart för inflyttning i två etapper våren 2017 respektive våren 2018. Fastigheten är fullt uthyrd till SEB.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 2014

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Kolonnen 7	Södermalm	Kontor	3 771
Luma 3	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Kvartal 2			
Duvan 6	Norrmalm	Kontor	9 867
Lammet 17	Norrmalm	Kontor	6 869
Skogskarlen 3	Bergshamra	Kontor	9 118
Skogskarlen 1	Bergshamra	Mark	0
Kvartal 3			
Inga försäljningar			
Kvartal 4			
Godsfinkan 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	7 845
Grönlandet Södra 13	Norrmalm	Kontor	8 193
Ladugårdsgårde 1:48	Värtahamnen	Kontor	38 195
Planen 4	Råsunda	Kontor	6 404
Rovan 1	Huvudsta	Butik	10 689
Rovan 2	Huvudsta	Hotell	8 872
Hammarby-Smedby 1:457			
	Upplands-Väsby	Kontor	16 700
Hammarby-Smedby 1:458			
	Upplands-Väsby	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			126 523

FASTIGHETSFÖRVARV JAN-DEC 2014

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1-3			
Inga förvärv			
Kvartal 4			
Hammarby-Smedby 1:457			
	Upplands-Väsby	Kontor	16 700
Hammarby-Smedby 1:458			
	Upplands-Väsby	Mark	0
Totalt fastighetsköp			16 700

FABEGES HÅLLBARHETSARBETE

Fabeges arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som möter dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Att minska klimatpåverkan och främja en god arbetsmiljö för de personer som dagligen vistas i företagets byggnader är centralt i Fabeges hållbarhetsarbete.

FABEGES HÅLLBARHETSÅR 2014

- All nybyggnation och större ombyggnationer miljöcertifieras
- Beslut att gå vidare med miljöcertifiering av förvaltningsbeståndet enligt Breeam In-use
- Green Star i GRESB
- Fabegeaktien godkänd för Roburs etiska fonder och Nordeas Star-fonder
- Gröna avtal 86 procent av nytecknad yta (mål >50 procent, utfall föregående år 52 procent)

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

31 december 2014

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q1-2016	7 460	100%	24	146	300	97
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	611	1 311	502
Uarda 1 (hus B)	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	58%	50	196	511	116
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	60%	52	388	570	208
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	67 700	100%	175	338	2 350	72
Summa				152 801	90%	410	1 679	5 042	995
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 207		
Övriga Förädlingsfastigheter							958		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							3 844		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2014.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 410 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2014.

FASTIGHETSBESTÅNDET

31 december 2014

	31 dec 2014					jan - dec 2014		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknads- värde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ⁴ Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹	60	936	28 715	2 028	95	1 830	-390	1 440
Förädlingsfastigheter ¹	6	70	958	98	77	80	-26	54
Mark och projektfastigheter ¹	14	24	2 886	60	96	57	-13	44
Summa	80	1 030	32 559	2 186	94	1 967	-429	1 538
Varav Innerstaden	29	402	15 262	1 040	94	945	-223	722
Varav Solna	33	509	14 419	923	94	842	-165	677
Varav Hammarby Sjöstad	11	118	2 791	223	88	178	-41	137
Varav Övriga	7	1	87	0	100	2	0	2
Summa	80	1 030	32 559	2 186	94	1 967	-429	1 538
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-119
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 419 ³

¹ Se definitioner på sidan 15.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 90 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.

³ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2014 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 419 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 485 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 2014.

⁴ Hyresintäkterna har justerats för en rabatt om 33 Mkr som löpte ut under andra kvartalet 2014.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2014				2013			
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 988	99		2 087	1 918	141		2 059
Fastighetskostnader	-561	-41		-602	-591	-57		-648
Driftsöverskott	1 427	58	0	1 485	1 327	84	0	1 411
Överskottsgrad, %	72%	59%	0%	71%	69%	60%	0%	69%
Central administration	-60	-7		-67	-57	-5		-62
Räntenetto	-606	-58		-664	-641	-64		-705
Resultatandelar i intressebolag	-69	-3		-72	-28	-2		-30
Förvaltningsresultat	692	-10	0	682	601	13	0	614
Realiserade värdeförändringar fastigheter			300	300			135	135
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 063	276		1 339	343	396		739
Resultat före skatt per segment	1 755	266	300	2 321	944	409	135	1 488
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-454				504
Resultat före skatt				1 867				1 992
Fastigheter, marknadsvärde	28 715	3 844		32 559	31 206	2 178		33 384
Uthyrningsgrad, %	95%	77%		94%	93%	87%		93%

¹ Se definitioner på sid 15

Övrig finansiell information

Personal

Vid årets slut var 136 personer (136) anställda i Fabekongruppen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 130 Mkr (122) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 773 Mkr (2 238).

I finansnettot ingår utdelningar till moderbolaget om 1 700 Mkr (1 800).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2014 förnyade styrelsens 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. Inga återköp har genomförts under perioden.

243 Mkr

Nettouthyrningen under året var den högsta redovisade någonsin i Fabeges historia.

Styrelsens förslag till årsstämman 2015

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman den 26 mars 2015 att besluta om:

- Kontantutdelning om 3:25 kr per aktie, totalt 538 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabeg-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabekongruppen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditibolag (se även Fabeges årsredovisning 2013 sidorna 61–62).

Det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter uppgick till 2 075 Mkr och är sedan augusti 2014 till fullo utbetalt.

Ärenden motsvarande ca 400 Mkr drivs vidare i Kammarrätten i syfte att försöka återvinna del av utbetalt belopp.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2013 (sidorna 39–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2013 (sidorna 58–63).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2013. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2013 (sidorna 40–41 och 73–74).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2013. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	20,9
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	19,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	21,9
Fastighetskostnader	1%	6,0
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	66,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	195,5

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring	%	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1		254	38,6%	59,5%
0		0	38,3%	60,0%
-1		-254	37,9%	60,7%

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultatet efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Händelser efter balansdagen

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabeg AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

I januari har ytterligare ränteswapar om totalt 800 Mkr ingåtts, på löptider om åtta till tio år.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Under både första och fjärde kvartalet, bidrog den varma och snöfattiga vintersäsongen till lägre driftskostnader och en stark överskottsgrad. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettohuthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter för helåret 2015

I inledningen av det nya året är Stockholms hyresmarknad och fastighetsmarknad fortsatt mycket stark med stor efterfrågan från investerare. Fabeges fastighetsportfölj motsvarar väl kundernas krav på moderna och hållbara kontor i välbelägna lägen. Vi ser framför oss en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen, med undantag för IFRS 11 samt IFRIC 21 Levies.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Från och med 2014 tillämpar Fabega IFRIC 21 Levies samt IFRS 11. IFRIC 21 Levies anger att statliga avgifter, för Fabeges del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår.

Införandet av IFRS11 har inneburit att ett av koncernens samarbetsarrangemang utgör en gemensam verksamhet. Avseende innehavet i denna gemensamma verksamhet redovisar koncernen sina tillgångar, skulder intäkter och kostnader inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Tidigare redovisades innehavet med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Effekten vid byte av redovisningsprincip har inneburit att koncernens reversfordringar samt skulder med samarbetsarrangemanget som motpart inte längre redovisas i koncerns rapport över finansiell ställning. Koncernen redovisar dock, till skillnad från tidigare, sin andel av den gemensamma verksamhetens kortfristiga placeringar. I övrigt har IFRS 11 inte fått någon väsentlig effekt för koncernens finansiella ställning.

Stockholm 4 februari 2015



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

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



Fräsaren 11, Solna Business Park

Fabegeaktien

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

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2014-12-31¹

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 051 150	15,1	15,1
BlackRock Inc.	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvalt	7 896 983	4,8	4,8
Öresund Investment AB	5 500 736	3,3	3,3
SHB fonder	4 310 739	2,6	2,6
Qviberg Mats med familj	3 714 244	2,2	2,2
Norges Bank Investment Managem	3 678 029	2,2	2,2
SEB fonder	3 208 470	1,9	1,9
ENA City AB	2 734 000	1,7	1,7
Nordea fonder	2 663 874	1,6	1,6
SHB pensionskassa	2 420 000	1,5	1,5
Blue Sky Group Stichting	2 130 671	1,3	1,3
Principal fonder	2 049 758	1,2	1,2
Fjärde AP-fonden	1 604 512	1,0	1,0
TR Property Investment Trust	1 290 558	0,8	0,8
Totalt 15 största aktieägare	77 192 178	46,6	46,6
Övriga utländska ägare	44 422 536	26,9	26,9
Övriga svenska ägare	43 776 858	26,5	26,5
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

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

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2014.

Fabegeaktien handlas på Nasdaq OMX Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange.

Antal aktieägare per 31 december 2014: 40 162

AKTIEINFORMATION



Smeden 1, Solna Business Park

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter	522	514	2 087	2 059
Fastighetskostnader	-157	-174	-602	-648
Driftsöverskott	365	340	1 485	1 411
Överskottsgrad, %	70%	66%	71%	69%
Central administration	-21	-16	-67	-62
Räntenetto	-155	-174	-664	-705
Resultatandelar i intressebolag	-15	2	-72	-30
Förvaltningsresultat	174	152	682	614
Realiserade värdeförändringar fastigheter	165	10	300	135
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	570	147	1 339	739
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-96	-55	-473	408
Värdeförändringar aktier	22	-12	19	96
Resultat före skatt	835	242	1 867	1 992
Aktuell skatt	0	-118	-61	-116
Uppskjuten skatt	75	-45	-68	-346
Periodens/Årets resultat	910	79	1 738	1 530
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-10	13	-10	13
Periodens/Årets totalresultat	900	92	1 728	1 543
Resultat per aktie, kr	5:51	0:48	10:51	9:26
Totalresultat per aktie, kr	5:44	0:56	10:45	9:34
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,1	165,4	165,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	32 559	33 384
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	0
Finansiella anläggningstillgångar	1 542	1 584
Omsättningstillgångar	1 859	365
Kortfristiga placeringar	34	-
Likvida medel	23	98
Summa tillgångar	36 018	35 431
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 783	12 551
Avsättningar	1 084	1 083
Räntebärande skulder ¹	19 551	19 038
Derivatinstrument	920	447
Ej räntebärande skulder	680	2 312
Summa eget kapital och skulder	36 018	35 431
Soliditet, %	38	35
Eventualförpliktelser	1 058	1 252

¹ Varav kortfristiga 7 071 Mkr (2 208)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	11 382	11 382
Avyttring egna aktier	122	122
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 530	1 530
Övrigt totalresultat	13	13
Eget kapital 2013-12-31	12 551	12 551
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 738	1 738
Övrigt totalresultat	-10	-10
Eget kapital 2014-12-31	13 783	13 783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹

Belopp i Mkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Löpande verksamhet		
Driftöverskott	1 485	1 411
Central administration	-67	-62
Återläggning avskrivningar	1	1
Erhållen ränta	19	39
Erlagd ränta	-724	-739
Betald inkomstskatt ²	-1 607	-465
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	-893	185
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av korfristiga fordringar	-919	-62
Förändring av kortfristiga skulder	-102	-19
Summa förändring av rörelsekapital	-1 021	-81
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 914	104
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 233	-1 738
Förvärv av fastigheter	-105	-298
Avyttring av fastigheter	3 259	1 332
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	-7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-100	-124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 821	-835
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-496	-496
Överlåtelse egna aktier	-	122
Förändring räntebärande skulder	514	1 003
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18	629
Periodens kassaflöde	-75	-102
Likvida medel vid periodens början	98	200
Likvida medel vid periodens slut	23	98

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats från och med 1 januari 2014, även jämförelsesiffrorna har ändrats.

² Beloppet om -1 607 Mkr betald inkomstskatt består till sin helhet av skatteutbetalningar till följd av domar i pågående skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner. Motsvarande belopp för helår 2013 uppgår till -465 Mkr.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7.6	8.7
Avkastning på eget kapital, %	13.2	12.8
Räntetäckningsgrad, ggr	2.4	2.0
Soliditet, %	38	35
Soliditet, % efter justering ³	40	-
Belåningsgrad fastigheter, %	60	57
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering ³	56	-
Skuldsättningsgrad, ggr	1.4	1.5
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr	10:51	9:26
Totalresultat per aktie, kr	10:45	9:34
Eget kapital per aktie, kr	83	76
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ²	-11.58	3.89
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr efter justering ^{2 3}	-5.77	-
(EPRA NAV) Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	95	84
EPRA EPS	4.09	3.48
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165,392	165,392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165,392	165,162
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	80	92
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	32,559	33,384
Uthyrbar yta, kvm	1,030,000	1,142,000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93
Överskottsgrad, %	71	69

¹ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

² Nyckeltalet ändrat från och med 1 januari 2014. Nyckeltalet påverkas under 2014 av skatteutbetalningar om -1 607 Mkr samt fjärde kvartalet 2013 om -465 Mkr till följd av domar i pågående skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

³ Nyckeltal justerat för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån som löses i början av 2015.

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget. Inga förändringar har skett i värderingsmodellen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
IFRS, nivå 3				
Ingående värde	-358	-577	-358	-577
Förvärv / investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar ¹	-163	219	-163	219
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-521	-358	-521	-358
Bokfört värde	-521	-358	-521	-358

¹ Avser derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång, och framgår av rapport över totalresultat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Intäkter	130	122
Kostnader	-212	-194
Finansnetto	1 309	1 856
Resultatandel intressebolag	0	4
Värdeförändringar räntederivat	-473	408
Värdeförändringar aktier	19	42
Resultat före skatt	773	2 238
Aktuell skatt	-	-103
Uppskjuten skatt	193	-90
Periodens/Årets resultat	966	2 045

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	39 888	40 721
varav fordringar hos koncernföretag	39 003	39 967
Omsättningstillgångar	1 090	83
Likvida medel	21	98
Summa tillgångar	53 991	53 894
Eget kapital	12 461	11 991
Avsättningar	68	67
Långfristiga skulder	34 708	39 462
varav skulder till koncernföretag	21 658	23 426
Kortfristiga skulder	6 754	2 374
Summa eget kapital och skulder	53 991	53 894

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014				2013			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyesintäkter	522	526	526	513	514	513	519	513
Fastighetskostnader	-157	-144	-137	-164	-174	-146	-145	-183
Driftsöverskott	365	382	389	349	340	367	374	330
Överskottsgrad, %	70%	73%	74%	68%	66%	72%	72%	64%
Central administration	-21	-16	-15	-15	-16	-16	-16	-14
Räntenetto	-155	-158	-180	-171	-174	-178	-176	-177
Resultatandelar i intressebolag	-15	-17	-27	-13	2	-11	-17	-4
Förvaltningsresultat	174	191	167	150	152	162	165	135
Realiserade värdeförändringar fastigheter	165	-	52	83	10	30	15	80
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	570	258	299	212	147	162	211	219
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-96	-90	-146	-141	-55	46	229	188
Värdeförändringar aktier	22	-13	-16	26	-12	111	-1	-2
Resultat före skatt	835	346	356	330	242	511	619	620
Aktuell skatt	-	-3	16	-74	-118	2	-	-
Uppskjuten skatt	75	-78	-49	-16	-45	-93	-104	-104
Periodens/Årets resultat	910	265	323	240	79	420	515	516

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014				2013			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Fastigheter	32 559	33 868	33 257	33 640	33 384	32 773	32 172	32 098
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	0	0	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 542	1 475	1 492	1 610	1 584	1 567	1 434	1 372
Omsättningstillgångar	1 859	318	856	744	365	954	988	682
Kortfristiga placeringar	34	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	23	198	263	148	98	29	13	124
Summa tillgångar	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431	35 323	34 608	34 277
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	13 783	12 883	12 618	12 295	12 551	12 459	12 039	11 524
Avsättningar	1 084	1 218	1 142	1 097	1 083	1 051	959	847
Räntebärande skulder	19 551	20 136	20 402	20 073	19 038	18 780	18 631	18 021
Derivatinstrument	920	824	734	588	447	392	438	667
Ej räntebärande skulder	680	799	973	2 090	2 312	2 641	2 541	3 218
Summa eget kapital och skulder	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431	35 323	34 608	34 277

NYCKELTAL

	2014				2013			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11.7	6.1	6.4	6.2	5.3	8.9	10.4	10.5
Avkastning på eget kapital, %	27.3	8.3	10.3	7.7	2.5	13.7	17.6	18.0
Räntetäckningsgrad, ggr	3.1	2.1	2.2	2.3	1.9	2.1	2.0	2.2
Soliditet, %	38	36	35	34	35	35	35	34
equity ratio,% after adjustment	40	-	-	-	-	-	-	-
Belåningsgrad fastigheter, %	60	59	61	60	57	57	58	56
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering ²	56	-	-	-	-	-	-	-
Skuldsättningsgrad, ggr	1.4	1.6	1.6	1.6	1.5	1.5	1.5	1.6
Aktierelaterade								
Periodens resultat per aktie, kr	5:50	1:60	1:95	1:45	0:48	2:54	3:11	3:14
Eget kapital per aktie, kr	83	78	76	74	76	75	73	70
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ¹	-5:27	0:26	-2:07	-4:50	-1:84	2:04	0:07	0:36
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr justerad ^{1,2}	0.54	-	-	-	-	-	-	-
(EPRA NAV) Långsiktigt substansvärde	95	89	87	84	84	83	80	78
EPRA EPS	1.04	1.12	1.01	0.93	0.86	0.91	0.92	0.79
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165,392	165,392	165,392	165,392	165,392	165,392	165,392	165,392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165,392	165,392	165,392	165,392	165,162	165,086	164,933	164,474
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthytningsgrad, %	94	92	92	92	93	92	93	92
Överskottsgrad, %	70	73	74	68	66	72	72	64

¹ Nyckeltalet påverkas 2014 av skatteutbetalningar om -1 607 Mkr samt fjärde kvartalet 2013 om -465 Mkr till följd av domar i pågående skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

² Nyckeltalet justerat för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån som löses i början av 2015.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV (LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE)

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

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 FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

Moderbolagets aktieägars andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SEGMENTSRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. 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 är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

TOTALAVKASTNING

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

ÅTERKÖPSGRAD

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling. Bolaget erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabège erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskännetid ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 december 2014 ägde Fabège 80 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 32,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,2 Mdkr.

Affärsidé

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

Affärsmodell

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

Strategi

Fabèges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer och avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets prioriterade områden. Fabèges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabèges kunder.

Värde drivande faktorer

Fabèges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, som tillsammans med transaktionsvolymen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm bildar förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholm växer

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län 2030 ha en halv miljon fler invånare än idag. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört stigande hyror.

Hållbar stadsutveckling

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



Kalender

Årsredovisning 2014	mars 2015
Årsstämma 2014	26 mars 2015
Delårsrapport jan-mars 2015	23 april 2015
Delårsrapport jan-jun 2015	6 juli 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	20 oktober 2015

Pressmeddelande under fjärde kvartalet

2014-12-12	Fabege stärker kassan med nära 2 Mdkr
2014-12-08	Lagardère Unlimited tar över driften av Friends Arena
2014-11-27	Fabege säljer Planen 4, Solna
2014-11-12	Fabege säljer Huvudsta Centrum
2014-10-16	Siemens svenska huvudkontor till Arenastaden
2014-10-10	Fabege säljer tomträtt i Hammarby sjöstad

Följ oss på nätet, www.fabege.se



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar bokslutskommunikén den 4 februari 2015.



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör
Tel: 08-555 148 25,
0733-87 18 25



ÅSA BERGSTRÖM
vVD, ekonomi- och finanschef
Tel: 08-555 148 29,
0706-66 13 80

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 4 februari 2015.

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
Internet: www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

Fabege