

Q3

2015

Sammandrag, Mkr

	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Hyesintäkter	495	526	1 493	1 565
Driftsöverskott	365	382	1 080	1 120
Förvaltningsresultat	147	191	516	508
Resultat före skatt	686	346	2 637	1 032
Resultat efter skatt	519	265	2 054	828
Överskottsgrad, %	74	73	72	72
Soliditet, %	-	-	39	36
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	107	89

Januari – september 2015¹

- Hyresintäkterna minskade till 1 493 Mkr (1 565) till följd av ett mindre fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 4 procent.
- Driftsöverskottet minskade till 1 080 Mkr (1 120). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 4 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 516 Mkr (508). I förvaltningsresultatet ingick poster av engångskaraktär i intressebolag om -48 Mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 974 Mkr (904) och på räntederivat till 111 Mkr (-377).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 2 637 Mkr (1 032). Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 054 Mkr (828), motsvarande 12:42 kr per aktie (5:01).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 78 Mkr (246) efter större uthyrningar till bl.a. ICA, KPMG och SBAB samt flera förvaltningsuthyrningar. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 13 procent.
- Soliditeten uppgick till 39 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 55 procent (60).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2014 och för balansposter per 31 december 2014.

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



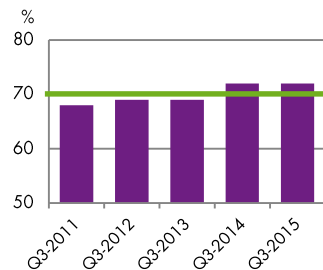
Kommentar av Christian Hermelin, VD

Med rekordresultat i sikte

Mycket goda marknadsförutsättningar och en imponerande insats från vår organisation har bäddat för det starka resultatet vi nu redovisat.

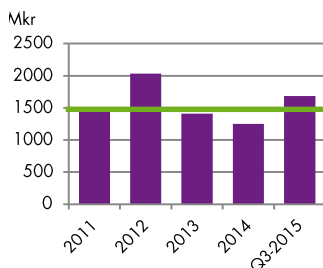
Christian Hermelin, VD

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 70 procent

INVESTERINGSVOLYM¹



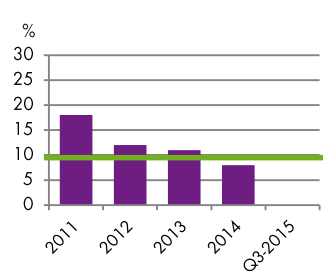
Mål: 1 500 Mkr per år

AVKASTNING PROJEKT¹



Mål: 20 procent

TRANSAKTIONSVINST¹



Mål: 10 procent

1) Q3 i ovanstående stapeldiagram avser ackumulerat januari till september. Övriga staplar avser helår.

Stark marknad banar väg

Vår fastighetsmarknad är mycket gynnsam och vi ser idag inte att oron i omvärlden påverkar vår marknad. Såväl konjunkturinstitutet som IMF prognosticerar en stark tillväxt i Sverige under de närmaste åren. Vi upplever en hög aktivitet på hyresmarknaden och våra områden attraherar många potentiella hyresgäster. Detta har bidragit till att beslutsprocesserna idag går allt fortare. Jag är nöjd med periodens höga nettouthyrning och återköpsgrad. Jag är också mycket nöjd med vår överskottsgrad, vilken aldrig varit högre för jämförbar period. Den starka marknaden har bidragit till högre hyresnivåer vid omförhandlingar och fortsatt sjunkande avkastningskrav och vi närmar oss nu raskt rekordlåga avkastningsnivåer.

Aktivt hållbarhetsarbete skapar värde

Vårt aktiva hållbarhetsarbete är en betydande faktor för våra framgångar på hyresmarknaden. Idag är det allt som oftast ett krav från kundernas sida att kontoren ska vara miljöcertifierade och ligga i attraktiva, levande stadsmiljöer. Under kvartalet blev Fabeges hållbarhetsarbete rankat högst i Norden av GRESB¹, en utmärkelse att vara stolt över och ett kvitto på att arbetet håller hög kvalitet.

Välfungerande kapitalmarknad

Kapitalmarknaden är fortsatt väl fungerande, med bra tillgång till kapital till gynnsamma priser. Vid utgången av perioden uppgick Fabeges belåningsgrad till 55 procent, väl under vår målsättning om max 60 procent. Jag är nöjd med att belåningsgraden sjunker i takt med att värdet på fastighetsportföljen stiger och att vi därmed stärker bolaget.

Under perioden har vi - som första kommersiella fastighetsbolag - tecknat avtal om grön finansiering från Europeiska Investeringsbanken. Det är glädjande att våra satsningar på hållbara investeringar nu också kan matchas med hållbar finansiering.

Ökad aktivitet i projektportföljen

Genom uthyrningarna till ICA och Telenor, totalt 50 000 kvm, kommer vår projektportfölj utökas ytterligare. Det innebär att vi under de närmaste åren inte bara kommer att hålla en hög investeringstakt utan också skapar förutsättningar för fortsatta projektvinster.

Marknadsutsikter

Under årets första nio månader var Stockholmsmarknaden fortsatt mycket stark med stor efterfrågan på moderna och hållbara kontor i attraktiva, spårbundna lägen. Med rådande marknadsförutsättningar och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj går vi mot ett rekordresultat för 2015. Fabege står väl positionerat med rätt laguppställning för att tillvarata de möjligheter som ligger framför oss. Med våra förutsättningar tror vi på en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat. Vi har under lång tid visat att vi har mycket makt i våra egna händer och att vårt resultat inte endast är beroende av marknad och konjunktur, vilket även borgar för bra förutsättningar om och när marknaden viker.

¹GRESB, (Global Real Estate Sustainability Benchmark) har till uppdrag att stärka och skydda aktieägarvärden genom att utvärdera och förbättra hållbarhetsarbetet inom den globala fastighetssektorn.

Resultat jan-sep 2015¹

Perioden präglades av ökade hyresintäkter och driftsöverskott i identiskt bestånd, en starkt överskottsgrad samt en stark värde-tillväxt i fastighetsportföljen till följd av investeringar och lägre avkastningskrav på marknaden.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 2 054 Mkr (828), motsvarande 12:42 kr per aktie (5:01). Periodens resultat före skatt ökade till 2 637 Mkr (1 032). Förvaltningsresultatet förbättrades med 1,5 procent. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 1 493 Mkr (1 565) och driftsöverskottet uppgick till 1 080 Mkr (1 120). Minskningen var helt hänförlig till ett mindre bestånd genom fastighetsförsäljningar under föregående år. I identiskt bestånd ökade såväl hyresintäkterna som driftsöverskottet med 4 procent till följd av minskade hyresrabatter, högre uthyrningsgrad och förbättrade hyresnivåer. Överskottsgraden ökade med knappt en procentenhet men uppgick avrundat till 72 procent (72). Förbättringen förklaras främst av ett modernare bestånd med ökade intäkter och effektivare drift. För andra året i rad bidrog den milda vintern till låga driftskostnader.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 Mkr (135) och avsåg eftersläpningar från tidigare genomförda affärer. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 970 Mkr (769). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 631 Mkr (568) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav, både i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade med knappt 0,3 procentenheter till 5,1 procent efter avrundning (5,4 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 339 Mkr (201), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -80 Mkr (-57) och avsåg främst Arenabolaget i Solna KB. Resultatandelen under tredje kvartalet inkluderade poster av engångskaraktär om -48 Mkr främst hänförliga till förändrad bedömning av avskrivningar avseende Friends Arena. Högre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen minskade med 111 Mkr (en ökning med 377). Värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till 36 Mkr (-3). Räntenettot minskade till -436 Mkr (-509) till följd av lägre marknadsräntor.

Segmentsrapportering

Fastigheten Uarda 1 har genom fastighetsreglering delats upp i tre fastigheter. I första kvartalet omklassificerades Uarda 1 från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Genom fastighetsregleringen bildades Uarda 6 och Uarda 7. De två senare kvarstår som projektfastigheter. Den nyförvärvade fastigheten Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2, Solna, klassificeras som förädlingsfastigheter och ingår i segmentet Förädling.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 035 Mkr (1 075) motsvarande 73 procents överskottsgrad (72). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 515 Mkr (509). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 631 Mkr (568).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 45 Mkr (45) motsvarande 58 procents överskottsgrad (68). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 Mkr (-1). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 339 Mkr (201).

I segmentet Transaktion gjordes inga avyttringar under de första nio månaderna. Realiserade värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (135) och avsåg eftersläpningar från tidigare genomförda affärer.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 15 299 Mkr (13 783) och soliditeten till 39 procent (38). Eget kapital per aktie uppgick till 93kr (83). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 109 kr (97). EPRA NAV uppgick till 107 kr (95).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2014 och för balansposter per 31 december 2014.

Kvartal 3 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 95 Mkr (25) och nettouthyrningen uppgick till 28 Mkr (-12).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).
- Förvaltningsresultatet minskade till 147 Mkr (191). Minskningen berodde på poster av engångskaraktär i intressebolag.
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 590 Mkr (258) varav projekt 121 Mkr (60).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 26 Mkr (90) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 519 Mkr (265).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Förvaltningsresultat	515	509
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 631	568
Bidrag Förvaltning	2 146	1 077
Förvaltningsresultat	1	-1
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	339	201
Bidrag Förädling	340	200
Realiserade värdeförändringar	4	135
Bidrag Transaktion	4	135
Totalt bidrag från verksamheten	2 490	1 412

72 % överskottsgrad

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 513 Mkr (19 551), med en genomsnittlig ränta om 2,77 procent exklusive och 2,90 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 3 255 Mkr.

Under tredje kvartalet förlängdes befintliga kreditavtal om totalt 2 900 Mkr. Sammantaget under perioden refinansierades befintliga kreditavtal om totalt 9 400 Mkr på löptider mellan ett och tre år. Fabege har även tecknat en grön långfristig kredit avseende investeringar i miljöcertifierade fastighetsprojekt med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Lånefaciliteten utgörs av en tioårig kredit om drygt 900 Mkr.

Per den 30 september uppgick belåningsgraden till 55 procent och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 år. I och med utbetalningen av EIB-lånet i början av oktober ökade bolagets genomsnittliga kapitalbindningstid till 4 år.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 4 933 Mkr (2 889). 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. Till följd av bolagets beslut att förtidsinlösa obligationen kommer den att återbetalas i november. Vidare hade Fabege per den 30 september utestående obligationer om totalt 867 Mkr inom ramen för det delägda bolaget Nya Svensk FastighetsFinansiering AB.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,3 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 94 dagar. Under tredje kvartalet tecknades ytterligare ränteswapar om totalt 400 Mkr på sju års löptid. Fabeges derivatportfölj bestod därefter av ränteswapar om totalt 8 000 Mkr, med förfall till och med 2025 och en fast årlig ränta mellan 0,85 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 67 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 30 september 2015 till 809 Mkr (920). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 13 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 1 904 Mkr (460), vars räntor om 30 Mkr (8) aktiverats.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -583 Mkr (-204). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 551 Mkr (-1 093). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 1 013 Mkr (48). Det positiva kassaflödet från rörelsekapitalet förklaras av erhållna köpeskillingar för tidigare sålda fastigheter samt spärrade medel som reglerades under andra kvartalet. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 973 Mkr (542), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 423 Mkr (603). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetsförvärv samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 14 Mkr (100) under perioden.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2015

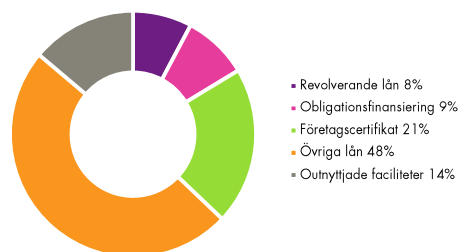
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	8 478	3,06	41
1-2 år	3 285	2,46	16
2-3 år	4 750	3,37	23
3-4 år	1 000	2,13	5
4-5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	1,55	15
Totalt	20 513	2,77	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2015

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	4 933
< 1 år	9 457	5 818
1-2 år	3 827	2 578
2-3 år	3 412	2 257
3-4 år	1 395	190
4-5 år	425	425
> 5 år	5 252	4 312
Totalt	28 768	20 513

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



GRÖN FINANSIERING FRÅN EUROPEISKA INVESTERINGSBANKEN

Fabege tecknade en ny långfristig kredit avseende investeringar i miljöcertifierade fastighetsprojekt med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Lånefaciliteten utgörs av en tioårig kredit om drygt 900 Mkr. Finansieringen kommer att användas för investeringar i några av Fabeges större fastighetsutvecklingsprojekt i Arenastaden.

Verksamheten jan-sep 2015¹

Utvecklingen under första halvåret med stigande hyresnivåer och ökande fastighetsvärden fortsatte också under tredje kvartalet. Nettouthyrningen var stark under perioden med flera framgångsrika uthyrningar och omförhandlingar bidrog till ökade hyresnivåer i förvaltningsportföljen.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 30 september 2015 ägde Fabege 84 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 37,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 6,1 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 92 procent (93).

Under perioden tecknades 161 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 202 Mkr (351). Uppsägningar uppgick till 124 Mkr (105) medan nettouthyrningen var 78 Mkr (246). Föregående års nettouthyrning inkluderade de stora projektuthyrningarna till bland annat SEB och TeliaSonera. Större uthyrningar under innevarande period avsåg ICA i Signalen 3 och KPMG i Uarda 7, båda i Arenastaden samt SBAB i Fräsaren 10, Solna Business Park. Därutöver tecknades ett stort antal mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar. Nettouthyrningen för perioden inkluderade inte uthyrningen till Telenor om 31 Mkr i fastigheten Lagern 2, Råsunda eftersom fastigheten är delägd och inte konsolideras.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktswärde om cirka 212 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 13 procent. Återköpsgraden under perioden uppgick till 82 procent (71).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under andra kvartalet förvärvades tre fastigheter i två affärer. Fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 förvärvades från Catena och tillträdde den 23 juni. Avtal tecknades också om förvärv av fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park med tillträde under första kvartalet 2016. Fastigheten Grönlandet Södra 13 som avyttrades i slutet av förra året frånträdde i juni. Inga ytterligare transaktioner genomfördes under tredje kvartalet.

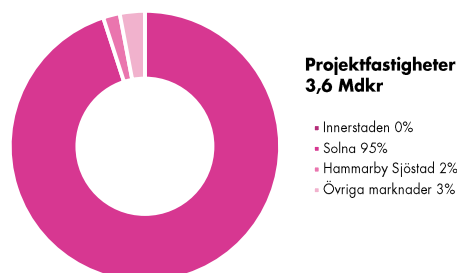
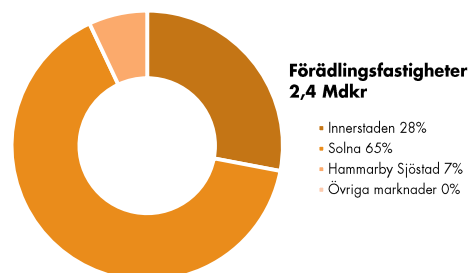
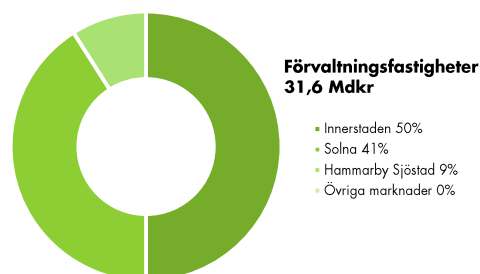
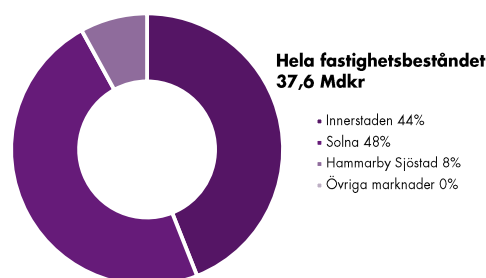
Fastigheten Uarda 1, Arenastaden har genom fastighetsreglering delats upp på tre separata fastigheter.

Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 22 procent av fastigheterna externvärderades per 30 september 2015 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 37,6 Mdkr (32,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 970 Mkr (769). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 5,1 procent (5,4 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 631 Mkr (568) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 339 Mkr (201) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 30 september 2015



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2014 och för balansposter per 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.

Under 2014 uppgick projektinvesteringarna till drygt 1,2 Mdkr. Med den stora pågående projektvolymen förväntas investeringstakten öka under innevarande år. Under perioden uppgick investeringarna till 1 685 Mkr (873) i befintliga fastigheter och projekt varav 1 353 Mkr avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 25 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 332 Mkr och bidrog till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

Inga stora projekt avslutades under perioden.

Större pågående projekt

Projektet avseende nybyggnation av Nationalarenan 8 löper på enligt plan med fokus på inre arbeten och färdigställande av kontorsytor. Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter uppgår till cirka 1,3 Mdkr. Fastigheten är fullt uthyrd till TeliaSonera med planerad inflyttning under andra kvartalet 2016.

Nybyggnationen av The Winery Hotel på fastigheten Järvakrogen 3 fortlöper med färdigställande av hotellrum och allmänna ytor. Slutbesiktning genomförs i november. Investeringen har ökat till följd av svåra grundförhållanden och beräknas uppgå till drygt 300 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till The Winery Hotel med planerad inflyttning i januari 2016.

Projektet avseende Uarda 7, Arenastaden löper också på enligt plan. Investeringen uppgår till cirka 570 Mkr. I stort sett samtliga upphandlingar är genomförda. För närvarande pågår hyresgästanpassningar avseende kontorsytorna. Första inflyttningen sker i januari 2016. Efter de senaste uthyrningarna, bl.a. till KPMG uppgår uthyrningsgraden till 89 procent.

Uppförandet av kontorsbyggnaden på fastigheten Uarda 6 pågår med montage av stomme. Fasaden har handlats upp medan upphandling av installationer pågår. Investeringen uppgår till drygt 500 Mkr. Drygt halva fastigheten är uthyrd till Siemens med inflyttning under fjärde kvartalet 2017. Fastigheten är uthyrd till 58 procent.

Projektet avseende byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden löper på. För närvarande pågår arbeten med stomresning och inre arbeten påbörjas inom kort. Hittills genomförda upphandlingar ligger inom budgetramen. Genom ett tilläggsavtal med SEB utökas kontorsytan till cirka 72 200 kvm med ett totalt hyresvärde om 182 Mkr per år. 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.

I augusti fattades beslut om uppförande av ett kontorshus på fastigheten Signalen 3, Arenastaden. Investeringen uppgår till 1 080 Mkr. ICA har tecknat avtal motsvarande 75 procent av den uthyrningsbara ytan. Byggnationen kommer att påbörjas i början av nästa år med beräknad inflyttning under tredje kvartalet 2018.

ICA TECKNAR NYTT AVTAL MED FABEGE

ICA Gruppen AB har tecknat ett nytt 12-årigt avtal om drygt 23 000 kvm exklusive garage i Arenastaden. Det totala hyresvärdet inklusive parkering uppgår till cirka 68 Mkr årligen. Kontoret kommer att byggas på fastigheten Signalen 3 och inflyttning sker under det tredje kvartalet 2018.

Det nya hyresavtalet är ett så kallat Grönt hyresavtal där båda parter har ambitioner att finna resurseffektiva och miljösmarta driftlösningar och byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2015

Förändring av fastighetsvärde (mkr)	2015
Ingående verkligt värde 2015-01-01	32 559
Fastighetsförvärv	1 416
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 685
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	1 970
Värdeförändringar, avseende under årets sålda fastigheter	-
Försäljning, utrangering och övrigt	-
Utgående verkligt värde 2015-09-30	37 630

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 2015

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga försäljningar			
Kvartal 2			
Inga försäljningar			
Kvartal 3			
Inga försäljningar			
Kvartal 4			
Inga försäljningar			
Totalt fastighetsförsäljningar			
0			

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-SEP 2015

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga förvärv			
Kvartal 2			
Stora Frösunda 2	Solna	Industri/kontor	40 723
Hagalund 2:2	Solna	Mark	-
Kvartal 3			
Inga förvärv			
Kvartal 4			
Inga förvärv			
Totalt fastighetsförvärv			
40 723			



PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

30 september 2015

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	325	310	269
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	1 170	1 311	890
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	790	2 350	517
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	30 500	75%	68	202	1 080	0
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	58%	50	320	511	207
Uarda 7	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	89%	52	646	570	428
Summa				187 801	94%	485	3 453	6 132	2 311
Övriga Mark- och projektfastigheter							177		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 448		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							6 078		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2015.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 485 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2015.

FASTIGHETSBESTÅNDET

30 september 2015

	30 sep 2015					jan-sep 2015		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹	61	962	31 552	2 127	92	1 442	-289	1 153
Förädlingsfastigheter ¹	6	110	2 449	117	80	73	-18	55
Mark och projektfastigheter ¹	17	0	3 629	1	0	3	-6	-3
Summa	84	1 072	37 630	2 245	92	1 518	-313	1 205
Varav Innerstaden	29	404	16 304	1 046	93	710	-166	544
Varav Solna	37	550	18 168	971	92	667	-120	547
Varav Hammarby Sjöstad	11	117	3 050	227	86	140	-27	113
Varav Övriga	7	1	108	1	100	1	0	1
Summa	84	1 072	37 630	2 245	92	1 518	-313	1 205
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-97
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 108 ³

¹ Se definitioner på sidan 15.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 59 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september) ej avräknade.

³ Tabellen över Fabeges fastighetsbestånd per 30 september 2015 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 108 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 1 080 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och nyförvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–september 2015. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2015 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-sep
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 416	77		1 493	1 499	66		1 565
Fastighetskostnader	-381	-32		-413	-424	-21		-445
Driftsöverskott	1 035	45	0	1 080	1 075	45	0	1 120
Överskottsgrad, %	73%	58%	0%	72%	72%	68%	0%	72%
Central administration	-43	-5		-48	-42	-4		-46
Räntenetto	-397	-39		-436	-469	-40		-509
Resultatandelar i intressebolag	-80	0		-80	-55	-2		-57
Förvaltningsresultat	515	1	0	516	509	-1	0	508
Realiserade värdeförändringar fastigheter			4	4			135	135
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 631	339		1 970	568	201		769
Resultat före skatt per segment	2 146	340	4	2 490	1 077	200	135	1 412
Värdeförändringar räntederivat och aktier				147				-380
Resultat före skatt				2 637				1 032
Fastigheter, marknadsvärde	31 552	6 078		37 630	30 438	3 430		33 868
Uthyrningsgrad, %	92%	80%		92%	93%	85%		92%

¹ Se definitioner på sid 15

Övrig finansiell information

Personal

Vid kvartalets slut var 147 personer (138) anställda i Fabekongruppen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 113 Mkr (96) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 29 Mkr (-666). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2015 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.

+ 6 %

Akkumulerad värdetillväxt under 2015.

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 2014 (sidorna 38–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2014 (sidorna 62–67).

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 2014. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabegas hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2014 (sidorna 39–40 och 78–79).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2014. Fabegas mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 (inklusive realiserade värdeförändringar).

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	19,9
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	19,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	22,3
Fastighetskostnader	1%	5,5
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	63,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	205,1

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	294	38,9%	54,0%
0	0	38,5%	54,5%
-1	-294	38,1%	55,1%

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

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 första kvartalet, bidrog den varma och snöfattiga vintersäsongen till lägre driftskostnader och en stark över-skottsgrad. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettohuthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Med de rådande marknadsförutsättningar och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj går vi mot ett rekordresultat för 2015. Fabege står väl positionerat med rätt laguppställning för att tillvarata de möjligheter som ligger framför oss. Med våra förutsättningar tror vi på en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

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

Stockholm 20 oktober 2015



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabège AB (publ) för perioden 1 januari 2015 till 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 oktober 2015

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARN PER DEN 2015-09-30¹

	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. ²	8 924 247	5,4	5,4
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
FIM Fonder	4 616 242	2,8	2,8
Länsförsäkringar Fonder	4 051 829	2,4	2,4
Qviberg Mats med familj	3 747 868	2,3	2,3
Norges Bank Investment Management	3 529 049	2,1	2,1
SHB Fonder	2 950 606	1,8	1,8
Stichting Pensioenfonds ABP	2 891 514	1,7	1,7
ENA City AB	2 735 000	1,7	1,7
ING Fonder	2 675 531	1,6	1,6
SHB pensionskassa	2 420 000	1,5	1,5
Principal Fonder	2 400 074	1,5	1,5
Fjärde APFonden	2 004 344	1,2	1,2
Blue Sky Group Pensioenfonds	1 657 856	1,0	1,0
Totalt 15 största aktieägare	75 155 310	45,4	45,4
Övriga utländska ägare	45 912 387	27,8	27,8
Övriga svenska ägare	44 323 875	26,8	26,8
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

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

Källa: Modular Finance AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB.

² Aktierna ägs helt eller delvis via förvaltarregistrerade konton. Ägandet har bekräftats via flaggningsmeddelanden till Finansinspektionen och uppgår per 2015-09-30 till 5-10% av aktiekapital/röster.

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

Antal aktieägare per 30 september 2015: 38 854

AKTIEINFORMATION



FABEGE VINNARE I GRESBS HÅLLBARHETS RANKING

GRESB, som har till uppdrag att stärka och skydda aktieägarvärden genom att utvärdera och förbättra hållbarhetsarbetet inom den globala fastighetssektorn, har i sin årliga utvärdering rankat Fabege som ledare inom sektorn kontor för noterade fastighetsbolag i Europa.

Fabege deltog i studien för första gången under 2014 och var även då ledande inom sin jämförelsegrupp och utsågs till "Green Star". I årets utvärdering deltog totalt 707 företag globalt. I den totala jämförelsen rankas Fabege som nummer åtta med 89 utdelade poäng av totalt 100 möjliga. Bland de 41 nordiska bolagen som deltog rankades Fabege högst.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 Rullande 12 mån jan-dec	okt 14 - sep 15
Hysesintäkter	495	526	1 493	1 565	2 087	2 015
Fastighetskostnader	-130	-144	-413	-445	-602	-570
Driftsöverskott	365	382	1 080	1 120	1 485	1 445
Överskottsgrad, %	74%	73%	72%	72%	71%	72%
Central administration	-16	-16	-48	-46	-67	-69
Räntenetto	-143	-158	-436	-509	-664	-591
Resultatandelar i intressebolag	-59	-17	-80	-57	-72	-95
Förvaltningsresultat	147	191	516	508	682	690
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	-	4	135	300	169
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	590	258	1 970	769	1 339	2 540
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-26	-90	111	-377	-473	15
Värdeförändringar aktier	-28	-13	36	-3	19	58
Resultat före skatt	686	346	2 637	1 032	1 867	3 472
Aktuell skatt	0	-3	0	-61	-61	0
Uppskjuten skatt	-167	-78	-583	-143	-68	-508
Periodens/Årets resultat	519	265	2 054	828	1 738	2 964
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-10	-10
Periodens/Årets totalresultat	519	265	2 054	828	1 728	2 954
Resultat per aktie, kr	3:14	1:60	12:42	5:01	10:51	17:92
Totalresultat per aktie, kr	3:14	1:60	12:42	5:01	10:45	17:86
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	37 630	33 868	32 559
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 562	1 475	1 542
Omsättningstillgångar	438	318	1 859
Kortfristiga placeringar	50	-	34
Likvida medel	37	198	23
Summa tillgångar	39 718	35 860	36 018
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15 299	12 883	13 783
Avsättningar	1 661	1 218	1 084
Räntebärande skulder ¹	20 513	20 136	19 551
Övriga långfristiga skulder	617	-	-
Derivatinstrument	809	824	920
Ej räntebärande skulder	819	799	680
Summa eget kapital och skulder	39 718	35 860	36 018
Soliditet, %	39	36	38
Eventualförpliktelser	1 058	1 068	1 058

¹ Varav kortfristiga 10 751 Mkr (7 071)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 2014-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	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
Kontantutdelning	-538	-538
Periodens resultat	2 054	2 054
Övrigt totalresultat	-	-
Eget kapital 2015-09-30	15 299	15 299

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹

Belopp i Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	1 080	1 120	1 485
Central administration	-48	-46	-67
Återläggning avskrivningar	1	1	1
Erhållen ränta	21	15	19
Erlagd ränta	-503	-576	-724
Betald inkomstskatt ¹	0	-1 607	-1 607
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	551	-1 093	-893
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	906	39	-919
Förändring av kortfristiga skulder	107	9	-102
Summa förändring av rörelsekapital	1 013	48	-1 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 564	-1 045	-1 914
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 651	-849	-1 233
Förvärv av fastigheter	-800	-	-105
Avyttring av fastigheter	554	1 345	3 259
Övriga finansiella anläggningsstillgångar	-76	46	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 973	542	1 821
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-538	-496	-496
Förändring räntebärande skulder	961	1 099	514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	423	603	18
Periodens kassaflöde	14	100	-75
Likvida medel vid periodens början	23	98	98
Likvida medel vid periodens slut	37	198	23

¹ Beloppet om -1 607 Mkr för helår 2014 rörande betald inkomstskatt består till sin helhet av skatteutbetalningar till följd av domar i skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,5	6,2	7,6
Avkastning på eget kapital, %	18,8	8,7	13,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,4
Soliditet, %	39	36	38
Belåningsgrad fastigheter, %	55	59	60
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,6	1,4
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr	12:42	5:01	10:51
Totalresultat per aktie, kr	12:42	5:01	10:45
Eget kapital per aktie, kr	93	78	83
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ²	9,45	-6,32	-11,58
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	107	89	95
EPRA EPS	3,09	2,62	4,09
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	84	87	80
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	37 630	33 868	32 559
Uthyrbar yta, kvm	1 072	1 109 000	1 030 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	94
Överskottsgrad, %	72	72	71

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 till följd av domar i skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

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	
	2015 30 sep	2014 31 dec	2015 30 sep	2014 31 dec
IFRS, nivå 3				
Ingående värde	-521	-358	-521	-358
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar ¹	-71	-163	-71	-163
Förfall	-	-	-	-
Utgående värde	-450	-521	-450	-521
Bokfört värde	-450	-521	-450	-521

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Intäkter	113	96	130
Kostnader	-161	-154	-212
Finansnetto	-70	-86	1 309
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-142	-
Värdeförändringar räntederivat	111	-377	-473
Värdeförändringar aktier	36	-3	19
Resultat före skatt	29	-666	773
Aktuell skatt	0	-	-
Uppskjuten skatt	2	146	193
Periodens/Årets resultat	31	-520	966

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	40 945	39 784	39 888
varav fordringar hos koncernföretag	39 989	38 939	39 003
Omsättningstillgångar	108	75	1 090
Likvida medel	35	196	21
Summa tillgångar	54 080	53 047	53 991
Eget kapital	11 954	10 974	12 461
Avsättningar	68	68	68
Långfristiga skulder	31 258	35 135	34 708
varav skulder till koncernföretag	21 191	22 102	21 658
Kortfristiga skulder	10 800	6 870	6 754
Summa eget kapital och skulder	54 080	53 047	53 991

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2015			2014				2013
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hysesintäkter	495	496	502	522	526	526	513	514
Fastighetskostnader	-130	-131	-152	-157	-144	-137	-164	-174
Driftsöverskott	365	365	350	365	382	389	349	340
Överskottsgrad, %	74%	74%	70%	70%	73%	74%	68%	66%
Central administration	-16	-16	-16	-21	-16	-15	-15	-16
Räntenetto	-143	-140	-153	-155	-158	-180	-171	-174
Resultatandelar i intressebolag	-59	-8	-13	-15	-17	-27	-13	2
Förvaltningsresultat	147	201	168	174	191	167	150	152
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	0	1	165	-	52	83	10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	590	673	707	570	258	299	212	147
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-26	194	-57	-96	-90	-146	-141	-55
Värdeförändringar aktier	-28	-3	67	22	-13	-16	26	-12
Resultat före skatt	686	1065	886	835	346	356	330	242
Aktuell skatt	0	0	0	-	-3	16	-74	-118
Uppskjuten skatt	-167	-235	-181	75	-78	-49	-16	-45
Periodens/Årets resultat	519	830	705	910	265	323	240	79

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2015			2014				2013
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Fastigheter	37 630	36 361	33 763	32 559	33 868	33 257	33 640	33 384
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	1	1	1	0
Finansiella anläggningstillgångar	1 562	1 644	1 634	1 542	1 475	1 492	1 610	1 584
Omsättningstillgångar	438	506	1 933	1 859	318	856	744	365
Kortfristiga placeringar	50	48	38	34	-	-	-	-
Likvida medel	37	411	62	23	198	263	148	98
Summa tillgångar	39 718	38 971	37 431	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	15 299	14 780	13 951	13 783	12 883	12 618	12 295	12 551
Avsättningar	1 661	1 494	1 265	1 084	1 218	1 142	1 097	1 083
Räntebärande skulder	20 513	20 436	19 733	19 551	20 136	20 402	20 073	19 038
Övriga långfristiga skulder	617	615	-	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	809	783	977	920	824	734	588	447
Ej räntebärande skulder	819	863	1 505	680	799	973	2 090	2 312
Summa eget kapital och skulder	39 718	38 971	37 431	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431

NYCKELTAL

	2015			2014				2013
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,2	13,4	12,2	11,7	6,1	6,4	6,2	5,3
Avkastning på eget kapital, %	13,8	23,2	20,3	27,3	8,3	10,3	7,7	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,0	3,1	2,1	2,2	2,3	1,9
Soliditet, %	39	38	37	38	36	35	34	35
Belåningsgrad fastigheter, %	55	56	58	60	59	61	60	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5
Aktierelaterade								
Periodens resultat per aktie, kr	3:14	5:02	4:26	5:50	1:60	1:95	1:45	0:48
Eget kapital per aktie, kr	93	89	84	83	78	76	74	76
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ¹	1:10	6:99	1:36	-5:27	0:26	-2:07	-4:50	-1:84
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	107	102	97	95	89	87	84	84
EPRA EPS	0,91	1,17	1,01	1,04	1,12	1,01	0,93	0,86
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	165 392	165 392	165 392	165 162
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	93	94	92	92	92	93
Överskottsgrad, %	74	74	70	70	73	74	68	66

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

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 UTHYRINGSGRAD

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 (direkta 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 marknadskännedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 30 september 2015 ägde Fabège 84 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 37,6 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

Bokslutskommuniké 2015	4 februari 2016
Årsstämma	11 april 2016
Delårsrapport jan-mar	26 april 2016
Delårsrapport jan-jun	8 juli 2016
Delårsrapport jan-sep	20 oktober 2016

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET

- 2015-09-23 Fabeges valberedning inför årsstämman 2016
- 2015-09-18 Pontus Frithiof intar DNskrapan
- 2015-09-07 Fabeges hållbarhetsarbete rankat högst i Europa inom sektorn kontor.
- 2015-08-31 ICA tecknar nytt avtal med Fabege
- 2015-08-28 Fabege nyrekryterar för fortsatt offensiv stadsdelsutveckling

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 kvartalsrapporten den 20 oktober 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 20 oktober 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