



Fabege Kvartalsrapport 2025/Kv1

Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.

2025/Kv1

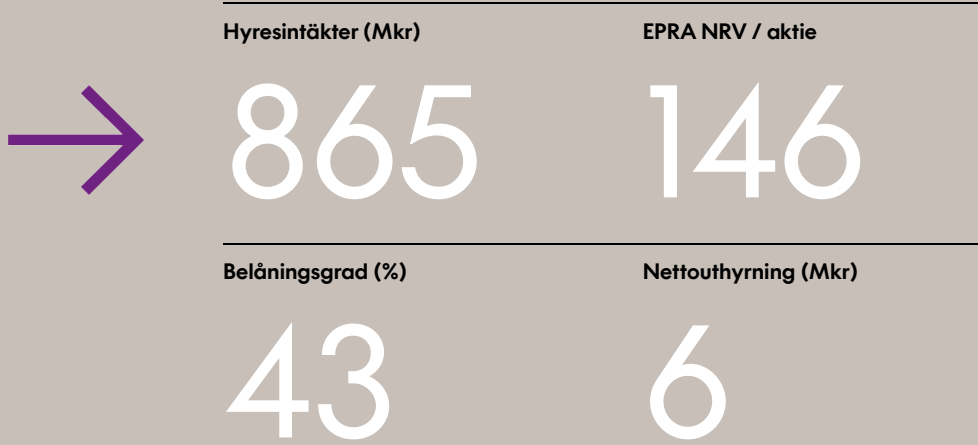
Jan–mar 2025¹

- Efter flera kvartal med negativ nettouthyrning fick vi detta kvartal en positiv nettouthyrningen som uppgick till 6 Mkr (-36).
- Hyreskontrakt om 61 Mkr (25) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 4,8 procent (0,9). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 89 Mkr (84) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 865 Mkr (867). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -2,7 procent i jämförelse med föregående år (10).
- Driftöverskottet minskade till 600 Mkr (619). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -5,5 procent (9).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 0 Mkr (141) med ett bruttoresultat om -6 Mkr (1).
- Överskottsgraden uppgick till 69 procent (71).
- Räntenettot uppgick till -242 Mkr (-240).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 285 Mkr (329).
- Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -37 Mkr (3) och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -565 Mkr (-1 381).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 27 Mkr (213).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -292 Mkr (-836).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -151 Mkr (-699) motsvarande -0:48 kr per aktie (-2:22).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-mar 2024 och för balansposter per 31 december 2024. För definitioner av nyckeltal se sidan 30.

Sammandrag, Mkr

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	865	1 008	3 671
Bruttoresultat	594	620	2 532
Förvaltningsresultat	285	329	1 345
Resultat före skatt	-292	-836	-89
Resultat efter skatt	-151	-699	-213
Nettouthyrning	6	-36	-108
Överskottsgrad, %	69	71	74
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Soliditet	46	47	46
EPRA NRV, kr per aktie	146	146	148



Vd-ord

Marknad

Efter flera kvartal med negativ nettouthyrning fick vi detta kvartal en positiv nettouthyrningen som uppgick till 6 Mkr. Det är alltid roligt att redovisa positiva siffror även om marknaden fortfarande är avvaktade. Största uthyrningen under kvartalet var till SBAB som flyttar inom vårt bestånd från Solna Business Park till innerstaden. De minskar sin yta med ca 700 kvm men nettoeffekten blir mycket positiv för oss. Det är en styrka att vi har möjlighet att erbjuda våra kunder moderna kontor både i city och utanför tullarna vid en omlokalisering. Vi har tidigare framgångsrikt skapat möjligheter för flera av hyresgäster när deras verksamheter har utvecklats, Två större exempel är ICA och TietoEvry.

I Arenastaden/Haga Norra hyrde vi i mars ut ca 3 200 kvm till Atea som flyttar från Kista till vårt projekt Ackordet I, som färdigställs under året. Båda kunderna flyttar in i april nästa år. Vi har inte haft några större uppsägningar men ett par medelstora på mellan 1 000 – 1 500 kvm. - Uthyrningsgraden sjönk under kvartalet till 87 procent, en procentenhet lägre än vid årsskiftet som förväntat. Det är framför allt två större myndigheter som flyttat från innerstaden som påverkade vakansgraden negativt. Det är de ytor som SBAB kommer ta över i första kvartalet 2026. Det visar på attraktiviteten för vår stora innerstadsportfölj.

Jag tyckte fram till för någon vecka sedan att konjunkturen hade ljusnat lite det senaste halvåret, även om det var för tidigt att säga att vi ser ljuset i tunneln. De senaste veckornas politiska turbulens bidrar åter till ökad osäkerhet, vilket aldrig är positivt. Blickar vi lite längre framåt tror vi att kontorssysselsättningen kommer att öka igen, med en starkare konjunktur. Stockholms kontorsbestånd förväntas inte växa nämnvärt de närmaste åren. - Trenden är att beläggning på kontoren ökar. Företag inser alltmer värdet av att ha en dynamisk arbetsplats där medarbetare kan mötas, samarbeta

och utvecklas. Det blir allt tydligare att kontorets roll som mötes- och samlingspunkt är oerhört betydelsefull. Blir konjunkturcykeln åter någorlunda normal så har vi 2–3 år med gynnsam utveckling framför oss.

Makro

Läget i den internationella politiken och ekonomin gör dock att man behöver vara förberedd på att utvecklingen kanske inte blir normal. Sannolikheten för att osannolika saker ska hända har nog aldrig varit så hög som i dag. Listan på osäkerhetsfaktorer kan göra lång med allt från klimatproblem, cyberrisker, konflikter och politiska utspel. Makroutmaningar får aldrig bli en ursäkt för att vi inte ska fokusera på det vi kan påverka i mikron. Vi ska fortsätta att utveckla våra fastigheter och stadsdelar till att vara de bästa på Stockholmsmarknaden. Förutsättningarna är bra, både i våra befintliga fastigheter och i de framtida projekt vi arbetar med att skapa för att ytterligare förstärka våra områden. Till exempel kommer T-banan till Arenastaden 2028 och till Hammarby Sjöstad 2030.

Värdering och transaktion

Vi fortsatte att externvärdera en stor andel av portföljen. Drygt 50 procent av portföljen under kvartalet vilket resulterade i en nedskrivning på cirka 0,7 procent motsvarande -565 Mkr. De negativa värdeförändringarna i förvaltningsportföljen berodde främst på att värderarna räknar med längre vakanstider och något lägre hyresnivåer, huvudsakligen i Solna. I Flemingsberg räknar vi nu med längre genomförandetid för kommande projektmöjligheter och har därmed omvärderat och skrivit ned värdena på de äldre fastigheterna inklusive befintliga byggrätter. Yielden rörde sig i stort sett sidledes och landade på 4,55 procent.



Jag tror att yelden kommer ligga runt dessa nivåer under året. Vi känner att transaktionsmarknaden har andats lite optimism och det finns flera potentiella köpare därute. De transaktioner som genomförts bekräftar även väl våra värderingar.

Vi tecknade under kvartalet ett intentionsavtal med Solna stad om försäljning av fastigheten Solna Hörnan 1. Avsikten är att fastigheten ska bli Solnas nya stadshus. Telenor har haft sitt svenska huvudkontor i fastigheten sedan 2018 och vår ambition är att vi ska hitta en lösning som alla tre parter är nöjda med.

Finansiering

Bank- och kapitalmarknaden har varit stark under kvartalet med god tillgång till likviditet och marginalerna har utvecklats positivt. Vår snittränta sjönk med 7 punkter till 2,91 procent. Likviden från försäljningen Ynglingen 10 har använts för att återbetala skuld. Vi har även i samband med nya obligationsemissioner återköpt en del av de obligationer som förfaller under hösten.

Fortsatt utveckling av Arenastaden

I Arenastaden påbörjade utvecklingen av kvarteren Kairo och Farao. Projektet inleds med demontering av befintliga byggnader och omdragning av infrastruktur för att möjliggöra utvecklingen av Dalvägen. Totalt skall det skapa förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av Arenastaden och det handlar om att på sikt tillföra ca 70 000 kvm kontor och ca 700 nya bostäder. Trots att Arenastaden är bästa kontorsområdet utanför innerstaden vill vi inte starta nya projekt på spekulation. Byggstart kommer troligen ske först efter vi tecknat hyresavtal med någon ankarhyresgäst.

Sammanfattning

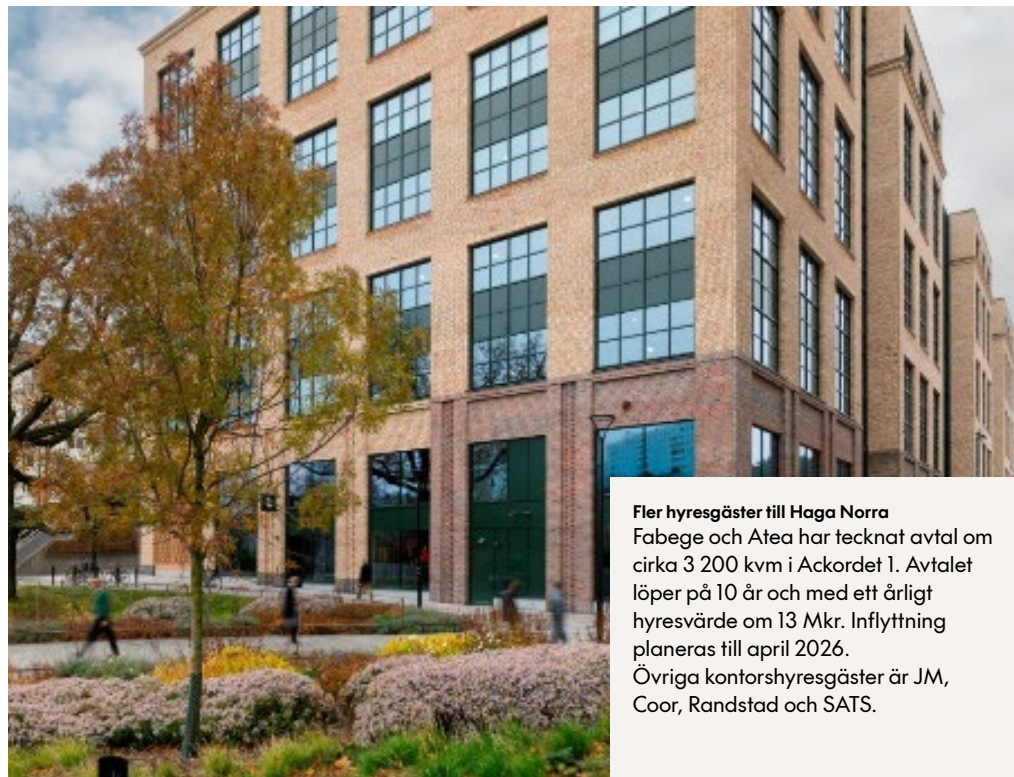
Vi befinner oss i en tid av förändring och möjligheter. Kontorsmarknaden står inför en nystart där kvalitet, innovation och flexibilitet kommer att

vara avgörande. Vi har fortsatt en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 43 procent och en soliditet på 46 procent.

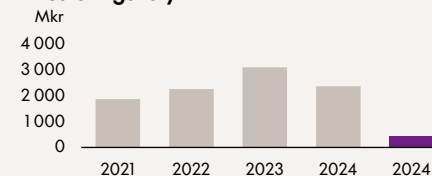
Vårt fokus under året är att ha en nära relation med våra hyresgäster för att arbeta med dem för utvecklingen av deras företag, att arbeta med uthyrningen för att öka uthyrningsgraden i befintligt bestånd, att skapa förutsättningar för framtida projekt, att fortsätta med värdeskapande transaktioner och att ha kostnadskontroll.

Allt med målet att skapa långsiktigt tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie för att uppnå bästa totalavkastning i fastighetsportföljen bland de större noterade fastighetsbolagen.

Stefan Dahlbo, VD

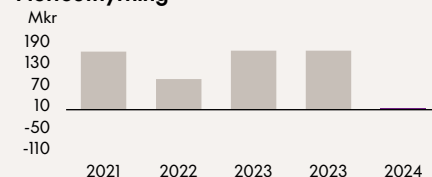


Investeringsvolym



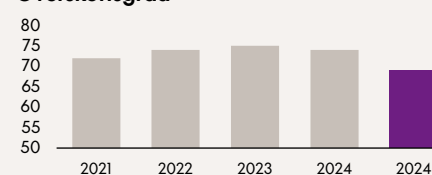
Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel
Utfall kv 1 2025: 447 Mkr

Nettouthyrning



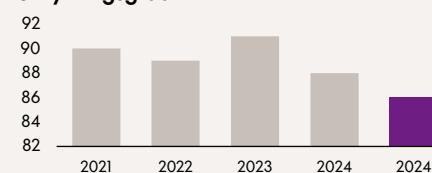
Mål: 80 Mkr per år
Utfall kv 1 2025: 6 Mkr

Överskottsgrad



Mål: 75%
Utfall kv 1 2025: 69%

Uthyrningsgrad



Mål: 95% till 2030
Utfall kv 1 2025: 87%

Resultat jan–mar 2025¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -151 Mkr (-699) motsvarande -0:48 kr per aktie (-2:22). Resultatet före skatt uppgick till -292 Mkr (-836). Driftöverskottet minskade något medan räntekostnaderna var i linje med föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var negativa under perioden.

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 865 Mkr (867) och driftöverskottet uppgick till 600 Mkr (619). Inflyttningar i färdigställda projekt möttes av minskade intäkter avseende avyttrade fastigheter, netto +18,6 Mkr. I identiskt bestånd minskade intäkterna med -20,4 Mkr motsvarande cirka -2,7 procent (9) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa nettouthyrning. Fastighetskostnaderna uppgick till -265 Mkr (-248). I beloppet ingick kostnader av engångskaraktär om -7 Mkr. Vidare innebar den nya fastighetstaxeringen att fastighetsskatten ökade med drygt 7 Mkr. Driftöverskottet i identiskt bestånd minskade med cirka 5,5 procent (ökning 9 procent). Överskottsgraden uppgick till 69 procent (71). Justerat för engångsposter uppgick överskottsgraden till 70 procent.

Resultat bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 0 Mkr (141). Resultatavräkning sker först i samband med projektavslut. Då inga projekt färdigställts under perioden redovisades ingen omsättning. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -6 Mkr (-140), varav administrativa kostnader -6 Mkr (-6). Bruttoresultatet uppgick därmed till -6 Mkr (1).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -33 Mkr (-29). Beloppet inkluderar utbetalda rörliga ersättningar avseende föregående år samt reservering för full avsättning till Fabeges vinstandelsstiftelse.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -242 Mkr (-240). Snitträntan per 31 mars 2025 uppgick till 2,91 procent (2,98). En högre skuld i inledningen av året kompenserades delvis av lägre snittränta. Tomträttsavgälder uppgick till -10 Mkr (-11).

Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -24 Mkr (-11) varav -24 Mkr (-11) avsåg Arenabolaget. Resultatandelar i Urban Services och delägda projekt i Birger Bostad uppgick till mindre belopp.

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt varje kvartal de senaste åren. Inför första kvartalet 2025 externvärderades drygt 50 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 77,8 Mdkr (78,9). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -565 Mkr (-1 381). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,55 procent (4,54). De negativa värdeförändringarna i förvaltningsportföljen berodde främst på att värderarna räknar med längre vakanstider och något lägre hyresnivåer, huvudsakligen i Solna. I Flemingsberg räknar vi nu med längre genomförandetid för kommande projektmöjligheter och har därmed omvärderat och skrivit ned värdena på de äldre fastigheterna inklusive befintliga byggrätter.

Försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10 innebar en realiserad värdeförändring om -37 Mkr hänförlig till avdrag för latent skatt.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 141 Mkr (137) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Försäljningen av Ynglingen 10 innebar återföring av uppskjuten skatt om 128 Mkr. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabège har beslutat om följande finansiella mål:

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

Utfall 2025-03-31

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,3 ggr
- Skuldkvot 14,0 ggr
- Soliditet 46 procent

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-mar 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 570 Mkr (598) motsvarande 72 procents överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (90). Förvaltningsresultatet uppgick till 313 Mkr (360). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -518 Mkr (-1 151).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 26 Mkr (28) motsvarande en överskottsgrad på 50 procent (46). Förvaltningsresultatet uppgick till 8 Mkr (3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -34 Mkr (-243).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om -13 Mkr (28). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna samt nedskrivning av värdet på bygggrätter.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoreultat om -4 Mkr (4). Förvaltningsresultatet uppgick till -5 Mkr (2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (-15). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 12.

Goodwill

Redovisad goodwill om 205 Mkr (205) är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad AB.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per kvartalsskiftet uppgick fastighetsvärdet till totalt 77,8 Mdkr (78,9).

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 860 Mkr (754) varav pågående produktion 661 Mkr (550) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 199 Mkr (204).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 294 Mkr (38 445) och soliditeten till 46 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 122 kr (122). EPRA NRV uppgick till 146 kr per aktie (148).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 303 Mkr (317). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 107 Mkr (-129). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 492 Mkr (-651), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -909 Mkr (409). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av eventuella fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med -7 Mkr (-54) under perioden.



Förändring fastighetsvärde, jan–mar 2025

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	78 904
Fastighetsförvärv	0
Försäljning, utrangering och övrigt	-960
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	447
Orealiserade värdeförändringar	-565
Omklassificeringar	-21
Utgående verkligt värde 2025-03-31	77 805

Genomsnittligt avkastningskrav, 2025-03-31

Område	2025-03-31	2024
Stockholms innerstad	4,15%	4,12%
Solna	4,72%	4,73%
Hammarby Sjöstad	4,77%	4,77%
Flemingsberg	5,35%	5,37%
Övriga marknader	5,42%	5,42%
Genomsnittligt avkastning	4,55%	4,54%

Finansiering

Fabege har som mål att vara en attraktiv låntagare med syfte att stödja Fabeges långsiktiga strategiska utveckling. Finansieringen sker huvudsakligen med långfristiga kreditramar med fastställda villkor och kreditgivarna utgörs främst av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

Våra finansieringskällor

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Fabeges bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

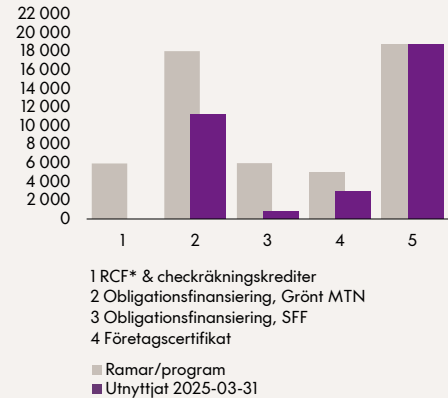
Utveckling under perioden

Lägre inflationstryck och svag konjunktur föranledde att Riksbanken sänkte styrräntan i slutet på januari vilket fick de korta marknadsräntorna att sjunka ytterligare. Efter det har förväntan på inflation och ekominsk utveckling blivit mer försiktig med mer stillastående korträntor som följd. Längre marknadsräntor har däremot stigit relativt kraftigt på grund av oro över effekter från handelskrig, geopolitik och stora upprustningsbehov.

Med stabila korträntor och kraftigt stigande långräntor har Fabege valt att inte ingå i nya fasta ränteswappar. Samtidigt har en del lån refinansierats och ränteomsatts på nya nivåer vilket bidragit till att Fabeges snittränta fortsatt ned till 2,91 procent per kvartalsskiftet (2,98).

Tillgången på kapital har varit mycket god, dock minskade Fabege skulden under kvartalet med 0,8 Mdkr främst drivet av försäljning av fastigheten Ynglingen 10. Återbetalning skedde av företagscertifikat och obligationer medan banklånen hölls intakta jämför med årsskiftet. Per kvartalsskiftet uppgick total lånevolym till 33,6 Mdkr varav 14,8 Mdkr via kapitalmarknaden och 18,8 Mdkr via bankmarknaden.

Fördelning finansieringskällor



* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

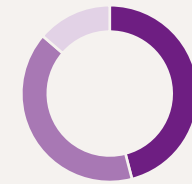
Moody's Rating

Baa2

stabila utsikter

Bekräftad i december 2024

Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



Finansiering, 2025-03-31

	2025-03-31	2024-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	33 633	34 400
varav utestående MTN, Mkr	11 154	11 610
varav utestående SFF, Mkr	738	738
varav utestående certifikat, Mkr	2 975	3 215
Outnyttjande kreditlöften, Mkr ¹	5 960	5 960
Kapitalbindning, år	3,3	3,5
Räntebindning, år ²	1,7	1,8
Räntebindning, andel av portföljen, %	52	52
Derivat marknadsvärde, Mkr	570	543
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,91	2,98
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,82	2,89
Ej pantsatta tillgångar, %	41	41
Belåningsgrad, %	43	43

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,5 år (2,6)

Finansiering 2025-03-31

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick vid kvartalsskiftet till 6,0 Mdkr.

Kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år (3,5) och räntebindningstiden uppgick till 1,7 år (1,8). Den del av swappportföljen som bidrar direkt till räntebindningen, dvs den del som består av traditionella ränteswappar, uppgick vid periodens slut till totalt 15,0 Mdkr. Dessa swappar ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent. De stängningsbara swapparna, som främst syftar till att förbättra kassaflödet, uppgick till totalt 7,0 Mdkr.

Räntebindningen skulle justeras upp till 2,5 år (2,6) om man inkluderade de stängningsbara swapparnas beräknade löptid.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 7 Mkr (10), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 20 Mkr (23) avseende projektfastigheter aktiverats.

Grön finansiering

99 procent av Fabeges låneportfölj klassas som grön. Grön finansiering ger Fabège bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ. Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabège en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-

taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning.

Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabège.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

99%

Grön finansiering
31 mars 2025

	Utestående lån och Kreditramar obligationer	
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 154	11 154
Gröna SFF-obligationer, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 975	2 975
Gröna lån, övriga, Mkr	24 311	18 351
Total grön finansiering, Mkr	39 178	33 218
Andel grön finansiering, %	99	99
Grönt låneutrymme*, Mkr	44 972	
varav fritt utrymme, Mkr	13 229	

*I enlighet med Fabeges gröna ramverk.

Ränteförfallostruktur, 2025-03-31

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	18 208	4,23	54
1-2 år	4 150	0,97	12
2-3 år	2 914	1,28	9
3-4 år	2 962	1,37	9
4-5 år	2 600	0,96	8
5-6 år	1 000	1,53	3
6-7 år	1 300	1,15	4
7-8 år	500	0,81	1
8-9 år	0	0,00	0
Totalt	33 633	2,82	100

* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

Låneförfallostruktur, 2025-03-31

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	2 975	-	2 975
< 1 år	5 356	604	3 242
1-2 år	14 916	5 316	5 150
2-3 år	4 215	1 915	2 300
3-4 år	5 390	4 390	1 000
4-5 år	200	0	200
5-10 år	6 541	6 541	0
Totalt	39 593	18 766	14 867

Verksamheten jan–mar 2025¹

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 31 mars 2025 ägde Fabege 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,8 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,5 Mdkr.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 87 procent (88). Förändringen under första kvartalet var till största delen hänförlig till sedan tidigare anvisade utflyttningar i fastigheterna Barnhusväderkvarn och Ormträsket. Andra större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt vakanser i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 125 tkvm varav 92 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 133 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 128 tkvm med ett hyresvärde om 361 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 91 procent (87).

Nettouthyrning

Under perioden tecknades 54 (30) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 88 Mkr (52) varav 100 procent (95) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsättningar uppgick till -82 Mkr (-88). Nettouthyrningen uppgick till 6 Mkr (-36). Hyreskontrakt om 89 Mkr (84) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 61 Mkr (25) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -4,8

procent (-0,9). Återköpsgraden under perioden uppgick till 77 procent (56).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under kvartalet avyttrades och frånträdde fastigheten Ynglingen 10. Köpeskillingen uppgick till 960 Mkr före avdrag för latent skatt.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 447 Mkr (645) i befintliga fastigheter och projekt, varav 296 Mkr (455) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 151 Mkr (190) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar. Fullt uthyrda ger projekten ett årligt hyresvärde om 361 Mkr.

Avslutade projekt

Inga projekt har avslutats under perioden.

Större pågående projekt

Investeringen i Ackordet 1, Haga Norra, löper på. Flera av hyresgästerna har tillträtt sina lokaler och pågående arbeten avser anpassningar för tillkommande hyresgäster. Under kvartalet tecknades avtal med Atea med tillträde i april 2026. Uthyrningsgraden uppgår därmed till 71 procent. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding.

Om- och tillbyggnaden av Påsen 1, Hammarby Sjöstad löper på med anpassningar för tillkommande hyresgäster. Flera hyresgäster har tillträtt sina lokaler och uthyrningsgraden inklusive ej tillträdde lokaler uppgår till 71 procent. I Flemingsberg färdigställs projektet avseende Separatoren 1 inför Alfa Laval's tillträde den 30 april. Projektet omfattar 24 100 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage. Uthyrningsgraden uppgår till 97

procent. Investeringen beräknas uppgå till drygt 1 Mdkr exklusive markförvärv. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand, löper på enligt plan. Hela fastigheten förhyrs av Saab som tillträder delar av lokalerna den 1 september och hela fastigheten den 1 november 2025. Den beräknade investeringen uppgår till knappt 1,2 Mdkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Planeringen inför kommande fasadbyte på Ormträsket 10 (Wennergren center) löper på. Höghusdelen tomställs under våren. I samband med fasadrenoveringen kommer även tekniska installationer i byggnaden att bytas ut eller uppgraderas. Arbeten påbörjas under våren och beräknas vara klara i oktober 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 0,5 Mdkr.

Byggrätter

I november 2023 vann detaljplanen avseende fastigheterna Farao 15, 16, 17 och Kairo 1, Arenastaden laga kraft. Det kommande projektet inkluderar en kommersiell byggrätt om 77 tkvm samt en bostadsbyggrätt om 15 tkvm samt iordningställande av en ny väg längs med järnvägen. Projektet har inletts med demontering av de befintliga byggnaderna. Investeringen avseende demontering av befintliga byggnader och omläggning av infrastruktur bedöms uppgå till 225 Mkr och är en förutsättning för den kommande utvecklingen av bebyggelsen längs Dalvägen.

Birger bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 16 projekt varav 5 (samtliga etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion. Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till cirka 1,0 Mdkr inklusive markförvärv. Projektet i Haga Norra omfattar totalt

288 lägenheter varav 78 hyresrätter. Byggnationen löper på enligt tidplan. Den första etappen, Brf Alma med 23 lägenheter, färdigställs för inflyttning i april 2025. Etapperna avseende hyresrätter och ägarlägenheter färdigställs från andra halvåret 2025. Brf Mathilda och Brf Ingetora färdigställs

under 2026. Av Brf Almas 23 lägenheter är 19 sålda med förhandsavtal. Lägenheterna tillträds i april. Därutöver har 49 bostäder i Haga Norras kommande etapper bokats via bokningsavtal.

Fastighetsbeståndet, 2025-03-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk	
					uthyrningsgrad, %	
Förvaltningsfastigheter ¹	62	967	63 341	3 571	87	
Förädlingsfastigheter ¹	13	167	5 289	330		
Mark och projektfastigheter ¹	24	101	9 175	167		
Summa	99	1 235	77 805	4 068		
Varav Innerstaden	25	302	28 366	1 555	88	
Varav Solna	51	680	37 270	1 886	86	
Varav Hammarby Sjöstad	10	131	7 958	447	84	
Varav Flemingsberg	9	81	3 196	113	94	
Varav Övriga	4	41	1 015	67	94	
Summa	99	1 235	78 904	4 068	87	

¹ Se vidare under definitioner.
² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 137 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2025) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Totala investeringar, jan-mar 2025

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	151
Investeringar i förädlingsfastigheter	13
Investeringar i projektfastigheter	283
Totala investeringar	447

Fastighetsförsäljning 2025

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar
			yta, kvm
Kv 1			
Yngligen 10	Östermalm	Kontor	11 654
Totalt			

Fastighetsförvärv 2025

Inga förvärv under perioden.

Pågående projekt >100 Mkr, 2025-03-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad %	Hyresvärde ²	Bokfört värde		Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
					yta ¹		Mkr			
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Kv1-2025	27 000	71%	102	1 710		1 441	1 185
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Kv1-2025	11 500	71%	43	824		486	435
Separatort 1	Kontor	Flemingsberg	Kv2-2025	24 100	97%	59	1 029		1 060	1 030
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Kv3-2025	66 000	100%	157	2 478		1 196	753
Summa				128 600	91%	361	6 041		4 183	3 403
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 134			
Övriga Förädlingsfastigheter							5 289			
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 464			

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2025-03-31.
² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 361 Mkr (fullt uthyrd) från 50 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2025.

Birger bostad pågående projekt, 2025-03-31

Projekt	Område	TA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad, %	Färdigställt	Bokfört värde,		Varav upp- arbetat,
							Mkr	Beräknad investering, Mkr	Mkr
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Kv4-2025	97	123	83
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	78	Kv4-2025	115	119	79
Haga Norra Brf Alma	Solna	2 236	1 726	23	83	Kv2-2025	111	94	85
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	7 750	6 036	94	10	Kv1-kv2 2026	223	325	131
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	2	Kv2-kv3 2026	115	186	65
Summa Haga Norra		20 867	15 846	288			661	847	443
Summa		20 867	15 846	288			661	847	443

Byggrätter, 2025-03-31

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	31 200	55	14 700	Innerstaden	7 800	100	28 900
Solna	313 000	56	8 500	Solna	165 400	63	10 100
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400	Hammarby Sjöstad	24 600	17	16 100
Flemingsberg	288 800	23	4 500	Flemingsberg	244 600	0	4 900
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	81 000	95	6 400
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	702 000	45	6 700	Summa	523 400	37	7 600

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats. Bokfört värde inkluderar även kommande, ej erlagda, köpeskillingar för avtalade markanvisningar.

Förändringar i Pågående projekt

Under kvartalet har flera hyresgäster tillträtt sina lokaler i projektfastigheterna Ackordet 1 och Påsen 1. Investeringar fortgår för kommande hyresgäster.

Birger Bostad pågående projekt

Delprojekten i Haga Norra har fördelats på de olika etapperna.

Byggrätter förändringar under perioden

Sedan ett markanvisningsavtal med Solna löpt har tidigare inkluderade byggrätter längs Mälarbanan exkluderats. Vidare har byggrätter i Flemingsberg omfördelats mellan bostäder och kommersiellt i enlighet med nu gällande detaljplan.

Segmentrapportering¹

Belopp i Mkr	2025 jan-mar Förvaltning	2025 jan-mar Förädling	2025 jan-mar Projekt	2025 jan-mar Birger Bostad	2025 jan-mar Totalt	2024 jan-mar Förvaltning	2024 jan-mar Förädling	2024 jan-mar Projekt	2024 jan-mar Birger Bostad	2024 jan-mar Totalt
Hysesintäkter	789	52	21	3	865	801	61	2	3	867
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	-	0	-	-	-	141	141
Summa nettoomsättning	789	52	21	3	865	801	61	2	144	1 008
Fastighetskostnader	-219	-26	-19	-1	-265	-203	-33	-12	-	-248
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-6	-6	-	-	-	-140	-140
Bruttoresultat	570	26	2	-4	594	598	28	-10	4	620
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	570	26	2	2	600	598	28	-10	3	619
Överskottsgrad, %	72%	50%	10%	86%	69%	75%	46%	-500%	100%	71%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-6	-6	-	-	-	1	1
Central administration	-27	-2	-4	-	-33	-23	-3	-3	-	-29
Räntenetto	-196	-16	-29	-1	-242	-193	-22	-23	-2	-240
Tomträttsavgäld	-10	-	-	-	-10	-11	-	-	-	-11
Resultatandelar i intressebolag	-24	-	-	-	-24	-11	-	-	-	-11
Förvaltningsresultat	313	8	-31	-5	285	360	3	-36	2	329
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-37	-	-	-	-37	3	-	-	-	3
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-518	-34	-13	-	-565	-1 151	-243	28	-15	-1 381
Resultat före skatt per segment	-242	-26	-44	-5	-317	-788	-240	-8	-13	-1 049
Värdeförändr. räntederivat & aktier					25					213
Resultat före skatt					-292	-788	-240	-8	-13%	-836
Marknadsvärde fastigheter	63 113	5 289	9 175	-	77 805	62 619	7 227	7 283	228	77 357
Exploateringsfastigheter	-	-	-	860	860	-	-	-	395	395
Uthyrningsgrad, %	87	-	-	-	-	90	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 28.

Segmentsfördelning

Segmenten presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning.
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftöverskottet påverkas väsentligt.
- Projekt - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad – utveckling och förvaltning av bostäder. Drivs av Birger Bostad.

Förändringar under perioden

Fastigheten Bocken 47 som tomställs och förbereds för ett renoveringsprojekt har under perioden överförs från segmentet förvaltning till projekt.

Fabeges hållbarhetsarbete

Fabeges hållbarhetsstrategi ska bidra till bolagets attraktivitet, skapa värde och långsiktig konkurrenskraft. Det handlar om att ansvarsfullt förvalta och utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter, lokaler och tjänster som i sin tur leder till ökad tillväxt.

Ledning och styrning

Hållbarhetsfrågor är en integrerad del av Fabeges affärsidé, affärsmodell och företagskultur. Hållbarhetsdata och sociala aspekter spelar en central roll i beslutsfattandet på ledningsnivå. Ledningen fastställer årligen policy, hållbarhetsmål och styrande dokument. Ledningsgruppen och styrelsen har 2024 medverkat i framtagandet och godkännandet av en dubbel väsentlighetsanalys.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Klimatförändringar
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

Våra fokusområden

Stadsdelar

Fabeges arbetar för att på bästa sätt bidra till att skapa hållbara, attraktiva städer och kvarter som lockar både människor och företag. Områdena ska präglas av en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

Nu påbörjas nästa stora satsning i Arenastaden i Solna där Dalvägen utvecklas till en levande stadsgata med tusentals nya arbetsplatser, bostäder, caféer, restauranger, och den nya tunnelbaneuppgången för Arenastaden. Projektet har inletts med en stor cirkulär insats där äldre befintliga hus demonteras och minst 80% av rivningsmaterialet ska återbrukas eller materialåtervinnas.

Fastigheter

Ambitionen är att skapa trivsamma arbetsmiljöer som får kunderna att längta till kontoret. För utfall hållbarhetsnyckeltal se tabell på sidan 14. Fabeges Science Based Targets initiative (SBTi) mål innebär att Fabeges ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2

till senast 2030 och mäta och minska scope 3-utsläpp jämfört med 2018 års nivåer. Fabeges egna klimatmål går längre än ovanstående SBTi-mål. Fabeges strävar mot klimatneutral förvaltning år 2030 med en halvering av scope 3 per BTA och en minskning i scope 1 och 2 med minst 90%.

Under kvartalet har Fabeges bland annat arbetat i enlighet med följande miljömål:

- <70 kWh/kvm Atemp i energianvändning per år
- 100% förnybar energi
- 100% miljöcertifiering av förvaltningsfastigheter och nyproduktion
- 20% cirkularitetsindex vid ombyggnation
- 35% lägre CO₂-avtryck vid nyproduktion jämfört med 2018 års nivå (scope 3)

Medarbetare

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor och Fabeges vill vara en attraktiv arbetsplats. Organisationer med en stark identitet presterar ofta bättre än andra. Arbetsmiljön ska vara säker och utan risk för att Fabeges samtliga medarbetare, eller de som arbetar hos Fabeges, skadas eller blir sjuka på arbetet. Alla medarbetare har genomgått en grundläggande arbetsmiljöutbildning och nyanställda erbjuds samma möjlighet.

Under kvartalet har samtliga medarbetare erbjudits en utbildning i Första hjälpen och HLR. Alla chefer har genomgått en utbildning i Utvecklande Ledarskap (UL) och implementeringsprocessen i fler delar av organisationen fortgår under 2025.

Leverantörskedja

En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka Fabeges varumärke. Fabeges strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, säkerställa mänskliga rättigheter i alla led samt minska klimatavtryck. Fabeges stödjer flera internationella

Mål 2030

- Klimatneutral förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA.

Genomsnittlig energianvändning 2024

70 kWh/kvm

Fabeges högsta resultat någonsin i GRESB 2024

Med betyget 95 inom den bedömning som avser förvaltning och 98 inom projekt-utveckling får Fabeges högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och som nummer 2 inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa.



Science based targets

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



riktlinjer såsom FN:s grundläggande konventioner till skydd för mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande principer och rättigheter på arbetsplatsen och FN:s Global Compacts tio principer. Fabeges uppförandekod för ramavtalade leverantörer omfattar dessa riktlinjer och de ska efterlevas i alla led.

Just nu pågår flera omförhandlingar inom inköpsverksamheten. Under kvartalet har 5 nya ramavtalade leverantörer hållbarhetsgranskats vilket innebär att 88 procent av alla ramavtalade leverantörer just nu är granskade.

Finansiering

Fabeges gröna finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Alla Fabeges finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering av miljöcertifierade energieffektiva

fastigheter. Sedan november 2023 är Fabeges noterad som grön aktie, så kallad Green Equity Designation. Fabeges har tagit hänsyn till EU-taxonomin och har kartlagt tillämpliga kategorier till EU:s miljömål och till ekonomisk verksamhet. Fabeges strävar efter att anpassa de kvalificerade gröna tillgångarna till EU-taxonomin efter bästa förmåga, inklusive kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) och miniskyddsåtgärder (minimum safeguard).

Kunder

Fabeges arbetar med kunden i centrum. Goda relationer och samverkan med kunderna är en förutsättning för att Fabeges ska kunna skapa hållbara kontor, tjänster och stadsmiljöer. Kontinuerliga dialoger med Fabeges 700 kunder säkerställer ett långsiktigt samarbete i och kring våra fastigheter.

Grunden för det strategiska hållbarhetsarbetet ihop med kunderna är de gröna hyresavtalen. Fabeges har även upprättat en vägledning för klimateffektiv hyresgäst Anpassning som kunderna kan beakta för att öka hållbarhetsprestandan i lokalerna samt bidra till fastighetens miljöcertifiering. Se tabell för nyckeltal.

Affärsetik

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är grundläggande för Fabeges relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långgivare. Fabeges tillämpar god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Uppförandekoden ligger till grund för samtliga medarbetares agerande.

Uppförandekoden har uppdaterats och antagits av styrelsen. Under första kvartalet 2025 har samtliga medarbetare bekräftat koden.

Om hållbarhetsrapporten

Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt samma riktlinjer som Fabeges årliga hållbarhetsredovisning och tar därför inte upp vissa frågor.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsredovisningen, läs mer på www.fabeges.se/hallbarhet.

Certifierade fastigheter*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	46	719 769	67%
BREEAM-SE**	15	351 180	32%
Miljöbyggnad	1	5 593	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	62	1 076 542	100%

* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

** BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

Hållbarhetsnyckeltal

	2025. kv1	2024	2023	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	24	70	71	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	90	90	90	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	62	62	63	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	86	82	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	100	98	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	93	92	91	100
Grön finansiering, %	99	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	88	2025 >88
GRESB, poäng	n/a	95	93	>91

* Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

** De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

EU-taxonomin

Fabeges omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 1 EU-taxonomin, sid 29.

I årsredovisningen 2024 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimiskyddsåtgärder.

Small Cap 30 ESG Responsible Index

Fabeges är inkluderat i OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible Index (OMXSS30ESGGI) på Nasdaq Stockholm, vilket lyfter fram bolag som visar ledarskap inom miljö-, social- och bolags-styrningsfrågor (ESG) på den svenska aktiemarknaden.



Exempel på initiativ inom social hållbarhet

- Samverkan i Huddinge/BID Flemingsberg
- TalangAkademien
- Stiftelsen Läxhjälp
- Unga Operan / Unga Dramaten
- Flemingsberg Science
- Innovation Station
- Stockholm Talent
- Pep Parker
- Street Gallery
- Stadsmissionen

Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring %	Resultat effekt		
	efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	607	46,2%	43,0%
0	0	45,9%	43,2%
-1	-607	45,6%	43,4%

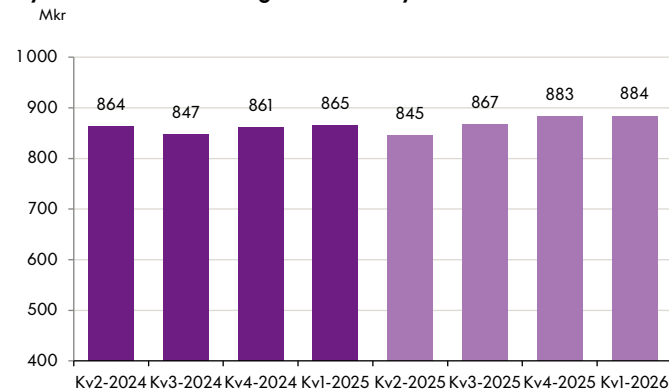
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	34,6
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	32,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	35,8
Fastighetskostnader	1%	-9,0
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-72 / + 146

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

Hyresintäkter – utveckling kommande fyra kvartal



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsportfölj per bokslutsdagen.

Personal

Vid periodens slut var 228 personer (227) anställda i koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 59 Mkr (81) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -74 Mkr (41). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (1).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

Förfallostruktur hyresavtal

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2025 ¹	496	362	11%
2026	368	596	18%
2027	219	536	16%
2028	149	300	9%
2029	74	365	11%
2030+	130	983	30%
Kommersiellt	1 436	3 142	95%
Bostadsavtal	163	21	1%
Garage- och parkering	512	137	4%
Totalt	2 111	3 300	100%

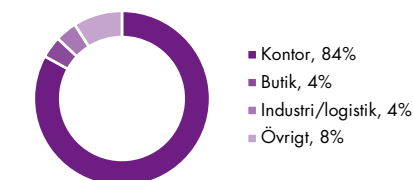
¹Varav drygt 59 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Största kunderna

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	7,0%	2037
Convendum Stockholm City AB	3,8%	2034
Ica Fastigheter AB	3,4%	2030
Telia Sverige AB	3,1%	2031
Carnegie Investment Bank AB	2,2%	2027
Svea Bank AB	1,8%	2029
Bilia AB	1,8%	2041
Tietoevry AB	1,3%	2029
The North Alliance Sverige AB	1,3%	2027
Telenor Sverige AB	1,2%	2028
Summa	27,0%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

Hyresvärde per kategori



Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Risker och möjligheter i moderbolaget är kopplade till ägande av dotterbolag. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2024 (sidorna 56–65).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2024. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2024 (sidorna 56–65).

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska långsiktigt uppgå till max 13 gånger.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2024.

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. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och

fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Kontorshyresmarknaden i Stockholm försvagades under föregående år. Oro i omvärlden och en sämre konjunktur leder till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande men med generellt sett stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men de senaste två årens indexuppräknings har begränsat den framtida potentialen vid omförhandlingar. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året.

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering förbättrades väsentligt under föregående år med fortsatt god tillgång till kapital och lägre marginaler. Marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan men förväntas nu ligga kvar på nivå 2,25 procent under innevarande år. Cirka 52 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en bra förutsägbarhet för de närmaste åren. De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Riksbankens sänkningar av styrräntan medförde en vändning under andra halvåret 2024. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats och till och med minskat något i de mest centrala delarna av Stockholm. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investerna är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabège har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat goda möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021

tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabège präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS Redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 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 värderings-metoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 14 april 2025

Stefan Dahlbo, VD

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

Fabègeaktien

Ägare

Den 31 mars 2025 hade Fabège totalt 43 945 kända aktieägare varav 60 svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 54 procent av kapitalet 57 procent av rösterna.

Utdelning 2024

Styrelsen föreslår en utdelning om 2:00 kr/aktie (1:80) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:50 kr/aktie.

Utdelningspolicy

Fabège ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta

att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier*

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2025 till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Under perioden genomfördes inga återköp.

Green Equity Designation

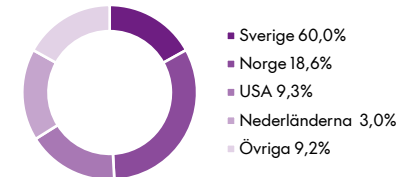
Fabèges aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



Aktiefördelning

	2025-03-31	2024-03-31
Antal ägare	43 945	44 084
Utländska ägare, %	40,0	40,3
Fondägande, %	25,7	27,9
Utland	16,1	15,9

Landsfördelning 2025-03-31



Största ägare, 2025-03-31

	Antal aktier*	Kapital, %	Röster, %
Geveran Trading Co	52 773 336	15,95	16,78
Backahill AB	52 608 718	15,90	16,72
BlackRock	10 454 057	3,16	3,32
Vanguard	10 213 706	3,09	3,25
Länsförsäkringar fonder	7 649 930	2,31	2,43
Nordea fonder	7 420 819	2,24	2,36
Folksam	7 334 425	2,22	2,33
E.N.A City Aktiebolag	7 200 000	2,18	2,29
Robur fonder	7 197 691	2,18	2,29
APG Asset Management	5 375 691	1,63	1,71
Norges bank	5 217 753	1,58	1,66
Handelsbanken fonder	4 987 036	1,51	1,59
Totalt 12 största aktieägare	178 433 162	53,95	56,73
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

* Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Omsättning & handel jan-mar 2025

Högsta kurs, kr	88,3
Lägsta kurs, kr	77,7
VWAP, kr	82,8
Daglig snittomsättning, kr	57 814 145
Antal omsatta aktier, st	43 311 658
Snitt antal avslut, st	1 756
Antal avslut, st	108 864
Snittvärde per avslut, kr	32 926
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,21

Finansiella data

Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter ¹	865	867	3 438	3 437
Omsättning bostadsutveckling	0	141	233	92
Nettoomsättning	865	1 008	3 671	3 529
Fastighetskostnader	-265	-248	-885	-903
Kostnader bostadsutveckling	-6	-140	-254	-119
Bruttoresultat	594	620	2 532	2 507
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	600	619	2 553	2 534
Överskottsgrad, %	69%	71%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-6	1	-21	-27
Central administration	-33	-29	-93	-97
Räntenetto	-242	-240	-962	-964
Tomträttsavgäld	-10	-11	-41	-41
Resultatandelar i intressebolag	-24	-11	-91	-103
Förvaltningsresultat	285	329	1 345	1 302
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-73	-73
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-37	3	3	-37
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-565	-1 381	-1 218	-403
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	27	213	-143	-329
Värdeförändringar aktier	-2	-	-3	-5
Resultat före skatt	-292	-836	-89	455
Aktuell skatt	-	0	-	0
Uppskjuten skatt	141	137	-124	-120
Periodens/Årets resultat	-151	-699	-213	335
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-19	-19
Periodens/Årets totalresultat	-151	-699	-232	316
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-151	-699	-232	316
Resultat per aktie, kr ²	-0:48	-2:22	-0:68	1:06
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 27 Mkr (28) för perioden jan-mar 2025. ² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	77 805	77 358	78 904
Nyttjanderättstillgång	1 371	949	1 371
Övriga materiella anläggningstillgångar	34	30	34
Derivatinstrument	697	1 029	702
Finansiella anläggningstillgångar	736	1 343	728
Exploateringsfastigheter	860	395	754
Övriga omsättningstillgångar	1 482	1 247	1 247
Kortfristiga placeringar	99	98	100
Likvida medel	57	31	64
Summa tillgångar	83 346	82 685	84 109
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	38 294	38 545	38 445
Uppskjuten skatt	8 282	8 168	8 424
Övriga avsättningar	175	154	175
Räntebärande skulder ¹	33 633	33 579	34 400
Leasingskuld	1 371	949	1 371
Derivatinstrument	128	130	159
Ej räntebärande skulder	1 463	1 160	1 135
Summa eget kapital och skulder	83 346	82 685	84 109

¹ Varav kortfristiga 3 846 Mkr (7 169).**Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag**

Belopp i Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	38 445	39 244	39 244
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	38 445	39 244	39 244
Återköp av aktier	-	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-	-	-142
Kontantutdelning	-	-	-425
Periodens resultat	-151	-699	-213
Övrigt totalresultat	-	-	-19
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	38 294	38 545	38 445

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	594	620	2 532
Central administration	-33	-29	-93
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	3	13
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	3	0
Erhållen ränta	5	4	21
Erlagd ränta ¹	-265	-284	-1 121
Betald inkomstskatt	0	0	0
Summa	303	317	1 352
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter	-82	124	74
Förändring av kortfristiga fordringar	-255	-251	473
Förändring av kortfristiga skulder	444	-2	-264
Summa förändring av rörelsekapital	107	-129	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410	188	1 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-431	-620	-2 282
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Ävyttning av fastigheter	960		-
Förvärv av andelar i intresseföretag	-		-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-37	-31	-179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	492	-651	-2 461
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-142	-189	-613
Återköp egna aktier	-	-	-
Upptagna lån	4 904	6 509	24 759
Amortering av skuld	-5 671	-5 911	-23 341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-909	409	805
Periodens kassaflöde	-7	-54	-21
Likvida medel vid periodens början	64	85	85
Likvida medel vid periodens slut	57	31	64

¹ Varav övr finansiella kostnader -7 Mkr (-10).

Koncernen – Nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	-1,6	-7,2	-0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,5
Soliditet, %	46	47	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Skuldkvot, ggr	14,0	13,8	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-0,48	-2:22	-0:68
Eget kapital per aktie, kr	122	123	122
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:30	0:60	5:20
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	99	100	100
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	77 805	77 357	78 904
Uthyrbar yta, kvm	1 235 174	1 245 000	1 271 174
Exploateringsfastigheter, Mkr	860	395	754
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	90	88
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	-1,0	1,7
Överskottsgrad, %	69	71	74
Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år	4,7	4,4	4,8

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, se vidare under definitioner.

² Definitionen enligt IFRS.

Koncernen – EPRA nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	285	300	1 227
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0:84	0:95	3:90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 007	45 814	46 468
EPRA NRV, kr/aktie	146	146	148
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	43 071	42 874	43 514
EPRA NTA, kr/aktie	137	136	138
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	38 090	38 340	38 382
EPRA NDV, kr/aktie	121	122	122
EPRA Vakansgrad, %	14	10	12
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	-3	9	5
EPRA Investeringar	447	645	2 376

Koncernen – Uppskjuten skatt

	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
Underskottsavdrag, Mkr	-281	-307	-309
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 457	8 312	8 632
Derivatinstrument, Mkr	117	185	112
Övrigt, Mkr	-11	-22	-11
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 282	8 168	8 424

Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt

	2025		2024		2023			
Belopp i Mkr	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hysesintäkter	865	861	847	864	867	827	854	855
Omsättning bostadsutveckling	0	3	88	0	141	67	177	122
Nettoomsättning	865	864	935	864	1 008	894	1 031	977
Fastighetskostnader	-265	-233	-191	-214	-248	-203	-206	-213
Kostnader bostadsutveckling	-6	-6	-100	-6	-140	-86	-182	-116
Bruttoresultat	594	625	644	644	620	605	643	648
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	600	628	656	650	619	624	659	642
Överskottsgrad	69%	73%	77%	75%	71%	76%	76%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-6	-3	-12	-6	1	-19	-5	6
Central administration	-33	-13	-20	-31	-29	-16	-26	-29
Räntenetto	-242	-235	-242	-245	-240	-237	-265	-239
Tomträttsavgäld	-10	-10	-10	-10	-11	-10	-12	-12
Resultatandelar i intressebolag	-24	-34	-19	-27	-11	3	59	-17
Förvaltningsresultat	285	333	353	331	329	345	399	351
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-40	-34	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-37	0	0	0	3	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-565	18	224	-80	-1 381	-2 415	-1 591	-1 715
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	27	301	-472	-184	213	-888	-15	117
Värdeförändringar aktier	-2	-3	0	0	0	-3	-1	1
Resultat före skatt	-292	609	71	67	-836	-2 961	-1 208	-1 246
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	-1	0	0
Uppskjuten skatt	141	-154	-57	-50	137	971	205	294
Periodens resultat	-151	455	14	17	-699	-1 991	-1 003	-952

Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2025	2024				2023		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Fastigheter	77 805	78 904	78 241	77 584	77 358	78 093	82 700	83 520
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 371	1 371	949	949	949	949	1 243	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	34	34	32	31	30	30	28	25
Derivatinstrument	697	702	551	881	1 029	925	1 574	1 589
Finansiella anläggningstillgångar	736	728	1 378	1 356	1 343	1 319	531	514
Exploateringsfastigheter	860	754	722	795	395	519	563	716
Övriga omsättningstillgångar	1 482	1 247	753	857	1 247	997	1 107	1 122
Kortfristiga placeringar	99	100	99	98	98	98	97	96
Likvida medel	57	64	31	10	31	85	58	76
Summa tillgångar	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106	89 106
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	38 294	38 445	38 010	37 996	38 545	39 244	41 232	42 224
Uppskjuten skatt	8 282	8 424	8 275	8 218	8 168	8 305	9 303	9 508
Övriga avsättningar	175	175	155	153	154	158	155	156
Räntebärande skulder	33 633	34 400	33 696	33 715	33 579	32 982	34 563	33 846
Leasingskulld	1 371	1 371	949	949	949	949	1 243	1 243
Derivatinstrument	128	159	309	166	130	240	0	0
Ej räntebärande skulder	1 463	1 135	1 567	1 569	1 160	1 342	1 610	2 129
Summa eget kapital och skulder	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106	89 106

Koncernen – Nyckeltal i sammandrag, kvartalsöversikt

	2025	2024				2023		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-1,6	4,8	0,1	0,2	-7,2	-19,8	-9,5	-8,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,3	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,5
Soliditet, %	46	46	46	46	47	47	47	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	43	42	42	40
Skuldkvot, ggr	14	14,1	13,9	13,9	13,8	13,5	14,5	14,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	-0:48	1:45	0:04	0:05	-2:22	-6:33	-3:15	-3:03
Eget kapital per aktie, kr	122	122	121	121	123	125	131	134
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:30	0:53	2:0	2:07	0:60	1:15	0:60	1:80
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	88	88	90	90	91	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	0,8	1,1	0,7	-1,0	-2,2	-1,1	-1,3
Överskottsgrad, %	69	73	77	75	71	76	76	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. Se vidare under definitioner. ² Definition enligt IFRS.

Koncernen – Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabège redovisar.

	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	38 294	38 545	38 445
Balansomslutning, Mkr	83 346	82 685	84 109
Soliditet, %	46	47	46
	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	33 633	33 579	34 400
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	77 805	77 358	78 904
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	860	395	754
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Skuldkvot			
Bruttoresultat, Mkr	2 507	2 528	2 532
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	6	-
Central administration, Mkr	-97	-99	-93
Summa, Mkr	2 410	2 435	2 439
Räntebärande skulder, Mkr	33 633	33 579	34 400
Skuldkvot, ggr	14,0	13,8	14,1
	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Bruttoresultat, Mkr	594	620	2 532
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	-	-
Tomträttsavgäld, Mkr	-10	-11	-41
Central administration, Mkr	-33	-29	-93
Summa, Mkr	551	580	2 398
Räntenetto, Mkr	-242	-240	-962
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,5

Koncernen – Härledning av nyckeltal forts.

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, Mkr	-151	-699	-213
Genomsnittligt kapital, Mkr	38 370	38 895	38 845
Avkastning på eget kapital, %	-1,6	-7,2	-0,5
Totalavkastning fastigheter	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Driftöverskott, Mkr	600	619	2 553
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-602	-1 381	-1 218
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	78 854	78 735	80 118
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	1,0	1,7
Skuldsättningsgrad	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 633	33 579	34 400
Eget kapital, Mkr	38 294	38 545	38 445
Skuldsättningsgrad	0,9	0,9	0,9
Eget kapital per aktie	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Eget kapital, Mkr	38 294	38 545	38 445
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljon	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	122	123	122
Kassaflöde per aktie	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	410	188	1 635
Genomsnittligt antal aktier, miljon	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	1,3	0,6	5,2

Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabège redovisar.

	2025 jan-mar			2024 jan-mar			2024 jan-dec		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV									
Eget kapital, Mkr	38 294	38 294	38 294	38 545	38 545	38 545	38 445	38 445	38 445
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	-	-	-	-	-	-	142	142	142
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-569	-569	-569	-899	-899	-899	-543	-543	-543
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 282	8 282	8 282	8 168	8 168	8 168	8 424	8 424	8 424
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 731	-2 731	-	-2 735	-2 735	-	-2 749	-2 749
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	570	-	-	899	-	-	543
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 551	-	-	-5 433	-	-	-5 675
NAV, Mkr	46 007	43 071	38 090	45 814	42 874	38 340	46 468	43 514	38 382
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	146	137	121	146	136	122	148	138	122
EPRA EPS			2025 jan-mar			2024 jan-mar			2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr			285			329			1 345
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr			-193			-190			-770
Summa, Mkr			92			139			575
Nominell skatt (20,6%), Mkr			19			29			118
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr			266			300			1 227
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			314,6			314,6			314,6
EPRA EPS, kr per aktie			0:84			0:95			3:90
EPRA Vakansgrad			2025 jan-mar			2024 jan-mar			2024 jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr			495			343			445
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr			3 591			3 549			3 587
EPRA Vakansgrad, %			14			10			12
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd			2025 jan-mar			2024 jan-mar			2024 jan-dec
Förändring, %			-1,7			9,0			4,5
Förändring, Mkr			-20 385			74 262			139
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr			743 133			866 254			3 196
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr			763 518			791 992			3 057
EPRA investeringar			2025 jan-mar			2024 jan-mar			2024 jan-dec
Förvärv, Mkr			0			0			0
Investering i Förädlings- och projektfastigheter, Mkr			296			455			1 606
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr			151			190			770
Varav kapitaliserad ränta			16			23			93
Totalt EPRA investeringar			447			645			2 376

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter	59	81	428
Kostnader	-136	-218	-462
Finansnetto	-22	-35	1 569
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	27	213	-143
Värdeförändringar aktier	-2	-	-3
Bokslutsdisposition	-	-	-6
Resultat före skatt	-74	41	1 383
Aktuell skatt	0	-	-
Uppskjuten skatt	14	-10	29
Periodens resultat	-60	31	1 412

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	50 811	48 602	50 711
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>50 076</i>	<i>47 519</i>	<i>49 992</i>
Omsättningstillgångar	138	409	152
Likvida medel	3	1	43
Summa tillgångar	64 352	62 412	64 306
Eget kapital	12 296	11 540	12 355
Avsättningar	199	268	194
Långfristiga skulder	48 511	44 965	48 930
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>18 060</i>	<i>17 383</i>	<i>17 619</i>
Kortfristiga skulder	3 346	5 639	2 827
Summa eget kapital och skulder	64 352	62 412	64 306

Noter

Not 1 EU-Taxonomin

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonimin, %	Andel förenligt med taxonomin,%
Omsättning	865	100		71
Driftutgifter	35	100		54
Kapitalutgifter	447	100		72

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)
Fabège äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och de ekonomiska aktiviteterna som tillämpas är

CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Andelen miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter.

Redovisning av omsättning:
Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg samt den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

Redovisning av driftsutgifter:
Driftsutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling

bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter:
Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)
Fabège bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatesiliens.

Fabeges bedömning är att 71 procent av omsättningen, 54 procent av driftkostnaderna och 72 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende primärenergital är hämtat från gällande energideklaration. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabège valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de

omfattas av samtliga DNSH krav i 7.1. Samma tolkning har gjorts rörande den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Dessa redovisas som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av DNSH kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna och omsättning hänförlig till bostadsutveckling att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Fabège uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2024 på sidorna 88-92.

Not 2 Verkligt värde finansiella instrument
Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2 i balansräkningen. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 3 Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 327 Mkr (327) och

dotterbolag uppgående till 6 Mkr (6) samt övrigt 0 (0).

Not 4 Segmentsrapportering
Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter 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 som 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). Fastighetsstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Not 5 Transaktioner med närstående
Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under perioden har konsulttjänster om 0,2 Mkr (0,2) köpts in. Under perioden har även konsulttjänster om 0,2 Mkr (0,7) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 38 Mkr (26) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 mars 2025 hade Fabège utestående obligationer om totalt 738 Mkr (738). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

Detta är Fabège

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid årsskiftet ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,8 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,5 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 860 Mkr.

Affärsidé

Fabège utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

Fabèges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabèges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Moderna fastigheter i attraktiva lägen samt en kundnära drift och förvaltning med egen personal borgar för låg vakans och hög kostnadseffektivitet i förvaltningsbeståndet. Med samlade bestånd och en stor byggrättssportfölj ges möjlighet till värdeskapande projektutveckling på egen mark.

Värde drivande faktorer

Fabèges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholmsmarknaden

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. Dock har tillväxten i antal sysselsatta i kontorsverksamhet planat ut och generellt sett har vakanserna ökat under de senaste två åren.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringsservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

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.

Affärsmodell

Förvaltning

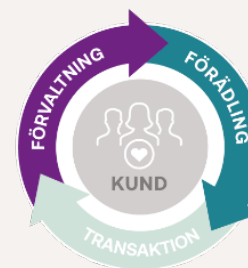
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

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

Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabèges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.



Definitioner¹

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen*

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

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 utestående aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad²

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 Hyresintäkt förändring identiskt bestånd

Skilnaden mellan hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period och hyresintäkter identiskt bestånd föregående period dividerat med hyresintäkter identiskt bestånd föregående period.

EPRA NDV – NET disposal value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av goodwill enligt balans-räkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NDV per aktie

EPRA NDV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV – NET reinvestment value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NRV per aktie

EPRA NRV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NTA – NET tangible assets

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NTA per aktie

EPRA NTA dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Exploateringsfastigheter²

Fastigheter som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter²

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter*

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde²

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

Identiskt bestånd²

De fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som Fabège ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

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

Kontraktsvärde²

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

Mark och projektfastigheter²

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning²

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus erhållna uppsägningar för avflyttning.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat inklusive tomrättsavgäld minus central administration i förhållande till ränte-nettot (räntekostnader minus ränteutgifter).

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter

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

Verklig uppskjuten skatt

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiserar under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad²

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad²

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

¹ Fabège presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mer branschpassade mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

² Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



Fabège AB (publ)
Box 730, SE-169 27 Solna
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00
E-post: info@fabege.se

Organisationsnummer: 556049-1523

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns även en
webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och
Åsa Bergström presenterar rapporten den 14 april
2025.

Kalender

2025-04-23 Årsstämma 2025
2025-07-07 Delårsrapport jan-jun 2025
2025-10-21 Delårsrapport jan-sep 2025
2026-02-05 Bokslutskommuniké 2025

Stefan Dahlbo, VD och koncernchef
+46 (0) 8 555 148 10
stefan.dahlbo@fabege.se



Pressmeddelanden första kvartalet 2025

2025-03-26 Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport
jan-mar 2025
2025-03-25 Kallelse till årsstämma i Fabège AB
2025-03-19 Fabège hyr ut 3 200 kvm till Atea i Haga Norra
2025-03-17 Fabège publicerar årsredovisningen för 2024
2025-02-24 Valberedningens förslag till styrelse och ordförande i
Fabège AB (publ)
2025-02-13 Solna stad avser köpa sitt nya stadshus av Fabège
2025-02-06 Bokslutskommuniké 2024
2025-02-06 Fabeges vd Stefan Dahlbo går i pension
2025-02-05 SBAB Bank flyttar sitt Stockholmskontor inom Fabeges
fastighetsbestånd
2025-01-21 Inbjudan till presentation av Fabeges
bokslutskommuniké 2024
2025-01-10 Fabège säljer på Östermalm till Stadsrum

Åsa Bergström, vVD, ekonomi- och finanschef
+46 (0) 8 555 148 29
asa.bergstrom@fabege.se

