



4

Faberge

Sammandrag, Mkr

	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	514	480	2 059	1 869
Driftnetto	340	311	1 411	1 264
Förvaltningsresultat	152	257	614	693
Resultat före skatt	242	540	1 992	2 032
Resultat efter skatt	79	620	1 530	-88
Överskottsgrad, %	66	65	69	68
Soliditet, %	-	-	35	34
Eget kapital per aktie, kr	-	-	76	70

2013

BOKSLUTS-
KOMMUNIKÉ

- Hysesintäkterna ökade till 2 059 Mkr (1 869). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 13 procent. Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 874 Mkr (1 576) och på räntederivat till 408 Mkr (-190).
- Förvaltningsresultatet exklusive resultatandelar i intresbolag ökade med 16 procent till 644 Mkr (556).
- Årets resultat före skatt uppgick till 1 992 Mkr (2 032). Årets resultat efter skatt uppgick till 1 530 Mkr (-88),

motsvarande 9:26 kr per aktie (-0:54). Årets skatt inkluderar en ökning av reserven för pågående skatteärenden med 120 Mkr. Föregående års resultat belastades med reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.

- Nettouthyrningen under året uppgick till 68 Mkr (141). Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 10 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (3:00).

Vd-kommentar

Det är med glädje som jag summerar 2013 som ännu ett år med starkt resultat, tack vare en välfungerande affärsmodell.

Alla tre verksamhetsdelar; förvaltning, förädling och transaktion bidrar till vårt resultat. Vi ser också en ökad trend hos våra kunder att vilja sitta i moderna kontor i rätt läge, vilket gör oss övertygade om att vår fastighetsportfölj, med bra hus i bra lägen, är rätt väg att gå.

Inom förvaltningsverksamheten ser vi stigande intäkter, hög återköpsgrad och många nöjda kunder. Tillväxten kommer från tidigare års goda nettouthyrning och genom att projekt som färdigställts nu genererar intäkter. Under tre års tid har vi arbetat på ett systematiskt sätt med vår kundprocesser, och vi har förbättrat oss, vilket framgår av ett mycket bra resultat i årets NKI-mätning (Nöjd Kund Index) och i vår höga återköpsgrad. Efter några år med egna nöjd-kund-mätningar har vi i år varit med i Fastighetsbarometerns NKI-mätning som bekräftar att vi ligger i framkant vad gäller kundnöjdhet.

Vi har som målsättning att nå minst 20 procents avkastning på investeringar i befintligt bestånd och projekt. Under flera års tid har vi med råge klarat målet. Projektportföljen bidrar med bra värdeskapande och vi har många spännande projekt att ta oss an, inte minst i Arenastaden men även på våra övriga marknader. Vår projektportfölj ger oss möjligheter att ligga i framkant i arbetet med att skapa attraktiva kontor i bra lägen som motsvarar kundernas högt ställda förväntningar. En viktig förutsättning för att lyckas på framtidens kontorsmarknad är att kunna erbjuda attraktiva och lättillgängliga arbetsplatser. Då behövs

bra kommunikationer och god kringsservice. I år har vi påbörjat vårt hittills största projekt, Scandinavian Office Building i Arenastaden, som är en toppmodern byggnad med hög miljöprestanda baserad på den senaste tekniken. Den totala kontorsytan blir 42 000 kvm. Scandinavian Office Building byggs i bästa läge i Solna ovanpå Mall of Scandinavia och alldeles i anslutning till pendeltågsstationen.

Ett av våra övergripande mål är att öka totalavkastningen i fastighetsportföljen genom investeringar och transaktioner. Under 2013 har Fabège sålt sex fastigheter och förvärvat två. Affärerna är ett led i vårt arbete att ständigt öka potentialen i vår fastighetsportfölj. Fastigheterna som sålts låg huvudsakligen utanför våra prioriterade områden och vi har i och med försäljningarna höjt vår löpande avkastning och skapat ökad värdetillväxt. Genom affärerna har vi också kunnat realisera vinster.

Under året har det finansiella klimatet i form av tillgång till och pris på kapital förbättrats avsevärt. En stor del av läneportföljen har under året omförhandlats och vi känner oss trygga i vår relation med våra finansörer. Vi har satt som mål att den långsiktiga belåningsgraden inte ska överstiga 60 procent.

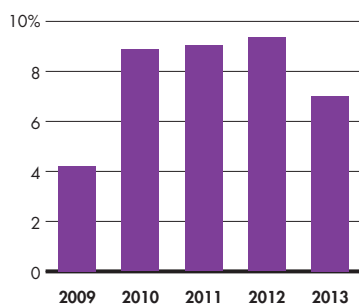
Fabège förädlar inte bara fastigheter utan är med och utvecklar hela stadsdelar. Det är ett stort ansvar, och att arbeta utifrån ett hållbarhetsperspektiv är därför en självklarhet. Hållbarhetsarbetet är i dag en integrerad del i vår strävan att utveckla levande områden med en bra mix av kon-

tor, handel och bostäder samt goda kommunikationer och miljöhänsyn. Vi har nu beslutat att samtliga nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöklassas. Vi har även ökat andelen gröna avtal och under året har vi genomfört en utökad leverantörskontroll ur ett hållbarhetsperspektiv motsvarande 37 procent av vår totala inköpsvolym. I vårt arbete med Vattenfallhuset, Uarda 5, som förmodligen är Sveriges energisnålaste kontorsfastighet, har vi dragit många lärdomar som vi nu tar med oss till framtida projekt.

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad står stark i inledningen av 2014. Utvecklingen av beståndet och den positiva nettouthyrningen innebär att Fabège kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion. Fabège är väl rustat med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Fokus 2014 ligger på att genom fortsatt aktiv förvaltning och förädling tillvarata våra möjligheter att stärka kassaflödet och öka totalavkastningen i fastighetsportföljen.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Totalavkastning på fastighetsportföljen



För definition se sid 10.

Nöjda kunder

I branschens NKI-mätning rankades Fabège i den övre kvartilen, dvs bland de företag som har de mest nöjda kunderna.

	2012	2013
Lägst i branschen	57	60
Medel branschen	72	73
Fabège	*	77
Bäst i branschen	77	80

* Fabège deltog ej i mätningen

Nöjda medarbetare

Över 98 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2013. Resultatet visar ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5.

	2009	2011	2013
Utfall	3,9	3,9	3,8
Branschgenomsnitt	3,3	3,4	3,5

Resultat¹⁾

Den starka nettouthyrningen under föregående år och färdigställda projekt innebar ökade hyresintäkter och förbättrat driftsöverskott. Även förädlingsverksamheten och realiserade värdeförändringar bidrog till årets starka resultat.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat före skatt minskade till 1 992 Mkr (2 032). Ökat driftnetto och positiva realiserade värdeförändringar avseende derivat och aktier men lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen låg bakom resultatutvecklingen. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 530 Mkr (-88) motsvarande 9,26 kr per aktie (-0,54).

Föregående års resultat belastades med 1 900 Mkr avseende reservering för pågående skatteärenden. Efter att kammarrätten avgett dom i cirka 75 procent av pågående skatteärenden beslutade Fabege att reservera ytterligare 120 Mkr i fjärde kvartalet 2013.

Hyresintäkterna ökade till 2 059 Mkr (1 869) och driftsöverskottet ökade till 1 411 Mkr (1 264). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och inflyttning i färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden ökade till 69 procent (68) trots att driftsresultatet belastats med högre kostnader till följd av den snörika och kalla vintern i inledningen av året. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 13 procent och driftnettot med cirka 15 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 135 Mkr (167) och orealiserade värdeförändringar uppgick till

739 Mkr (1 409). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 343 Mkr (625) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav.

Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 396 Mkr (784), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -30 Mkr (137). Föregående års stora positiva utfall avsåg till största delen poster av engångskaraktär. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 504 Mkr (-237). Högre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen minskade kraftigt under året. Omvärdering av Cate-nainnehavet till marknadsvärde (dagskurs) medförde en orealiserad värdeförändring om 104 Mkr. Räntenettot ökade till -705 Mkr (-644) främst till följd av ökad belåning.

SKATT

Årets skatt uppgick till -462 Mkr (-2 120). I föregående års skattekostnad ingick reservering om 1 900 Mkr för pågående skatteärenden. Årets skatt har belastats med ytterligare 120 Mkr avseende pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Förvaltningsresultat	601	605
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	343	625
Bidrag Förvaltning	944	1 230
Förvaltningsresultat	13	88
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	396	784
Bidrag Förädling	409	872
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	135	167
Totalt bidrag från verksamheten	1 488	2 269

med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 43 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 812 Mkr (752). Efter minskning av rörelsekapitalet med 88 Mkr (-247), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 435 Mkr (505). Investeringar översteg fastighetsförsäljningar med 1 166 Mkr (1261). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -731 Mkr (-756). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 98 Mkr (200).

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-december 2012 och för balansposter per 31 december 2012.

Kvartal 4 i korthet²⁾

OKTOBER-DECEMBER 2013

- Ökad aktivitet på hyresmarknaden med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 52 Mkr (56) och nettouthyrningen uppgick till 36 Mkr (-5).
- Förvaltningsresultatet minskade till 152 Mkr (257). Föregående års förvaltningsresultat inkluderade poster av engångskaraktär från intressebolag med 137 Mkr. Justerat för detta ökade förvaltningsresultatet med 27 procent till följd av ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Överskottsgraden ökade till 66 procent (65).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt med 147 Mkr (345) varav projekt 82 Mkr (167).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 55 Mkr (57) till följd av högre långräntor under fjärde kvartalet.
- Till följd av Kammarrättens domar i pågående skatteärenden beslutade Fabege att reservera ytterligare 120 Mkr.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 79 Mkr (620).

²⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden oktober-december 2012 och för balansposter per 31 december 2012.

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2013 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 4,8 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 038 Mkr (18 035), med en genomsnittlig ränta om 3,61 procent exklusive och 3,70 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december till 3 309 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 168 Mkr (2 740). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en treårig säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, som emitterades i februari 2013. Vidare hade Fabege per årsskiftet utestående obligationer om totalt 1 160 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,6 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 67 dagar.

Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 7 000 Mkr med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 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 31 december 2013 till 447 Mkr (854). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeföränd-

ringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 19 Mkr, vilka huvudsakligen avser kostnader för uttag av pantbrev och uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram. Uppläggningskostnader för låneramar periodiseras över avtalens löptid.

I den totala lånevolymen per årsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 277 Mkr (765). Lånevolymen för projekt har under året uppgått till i genomsnitt 521 Mkr, vars räntor om 17 Mkr aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 551 Mkr (11 382) och soliditeten till 35 procent (34). Eget kapital per aktie uppgick till 76 kr (70). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 88 kr (80).

SEGMENTRAPPORTERING

Segmentsrapporteringen anpassades under fjärde kvartalet till att följa Fabeges uppföljning av affärsmodellens tre områden. Det innebär att transaktion brutits ut och redovisas separat. Jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya segmentsfördelningen. Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 327 Mkr (1 161) motsvarande 69 procent överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 601 Mkr (605). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 343 Mkr (625).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 84 Mkr (103) motsvarande 60 procent överskottsgrad (60). Förvaltningsresultatet uppgick till 13 Mkr (88). Föregående års förvaltningsresultat inkluderade poster av engångskaraktär från resultatandelar i intressebolag. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 396 Mkr (784).

Segmentet Transaktion skapade, genom försäljning av sex fastigheter, realiserade värdeförändringar om 135 Mkr (167).

Ränteförfallstruktur per 31 december 2013

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	7 038	4,78*	37
1–2 år	0	0,00	0
2–3 år	2 400	2,68	13
3–4 år	3 100	2,58	16
4–5 år	4 500	3,51	24
> 5 år	2 000	2,41	10
Totalt	19 038	3,61	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.

Låneförfallstruktur per 31 december 2013

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 168
< 1 år	3 230	710
1–2 år	5 920	3 937
2–3 år	8 111	7 611
3–4 år	110	110
4–5 år	0	0
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	27 347	19 038

Fastighetsförsäljningar jan–dec 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Masugnen 7	Bromma	Kontor	11 427
Kvartal 2			
Fiskaren Större 3	Södermalm	Bostäder	2 603
Murmästaren 7	Kungsholmen	Kontor	3 070
Skeppshandeln 1	Hammarby Sjöstad	Projekt	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	Haninge	Kontor	3 000
Kvartal 3			
Glädjen 13	Stadshagen	Mark	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	Haninge	Kontor	10 016
Kvartal 4			
Inga fastighetsförsäljningar			
Totalt fastighetsförsäljningar			30 116

Fastighetsköp jan–dec 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1-2			
Inga fastighetsförvärv			
Kvartal 3			
Solna, Nationalarenan 5	Arenastaden	Garage	25 482
Kvartal 4			
Solna, Tömmen 1	Arenastaden	Kontor	7 257
Totalt fastighetsköp			32 739

Verksamheten

Hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan och låg vakans i centrala lägen. Investeringsstakten var hög och fastighetsportföljen visade värdetillväxt, både genom projekt och genom förbättrade kassaflöden i förvaltningsportföljen. Fastighetsförsäljningarna under perioden gav också ett bra bidrag till det totala resultatet.

FABEGES FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 31 december 2013 ägde Fabege 92 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 33,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 2,2 Mdkr. Den minskade volymen projektfastigheter beror på att det stora projektet i Nöten 4, Solna strand färdigställdes under fjärde kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter ökade till 93 procent (92). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var oförändrat 93 procent (93).

Nyuthyrningen under året uppgick till 211 Mkr (289) medan nettouthyrningen var 68 Mkr (141). Föregående års goda nettouthyrning inkluderade uthyrningen till Skatteverket om 60 Mkr. Större uthyrningar under året avsåg uthyrning till The Winery Hotel i fastigheten Järvakrogen 3 i Solna, Svenska Spel i Uarda 1, Arenastaden, ytterligare uthyrning till Skatteverket genom utökning i fastigheten Nöten 4, Solna Strand, samt avtalet med SATS i Luma 1, Hammarby Sjöstad. Nettouthyrningen belastades av en större uppsägning i början av året.

Under tredje kvartalet förlängdes avtalen med DN och Expressen i DN-huset och dessa löper till 2021. Uthyrningarna till Svenska Spel och DN respektive Expressen innebar motsvarande uppsägningar och fick därmed ingen effekt på nettouthyrningen.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktsvärde om närmare 130 Mkr omförhandlades under året. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 10 procent

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under året avyttrades sex fastigheter i fyra affärer. Två fastigheter förvärvades, båda belägna i Arenastaden. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde.

De sammanlagda köpeskillningarna avseende försäljningarna uppgick till 1 202 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 135 Mkr före skatt och 178 Mkr efter skatt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 29 procent av fastigheterna externvärderades per 31 december 2013 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 33,4 Mdkr (31,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 739 Mkr (1 409). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under perioden och uppgick avrundat till 5,6 procent (5,7).

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 343 Mkr (625) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 396 Mkr (784) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Ambitionen för 2013 var fortsatt hög takt i utvecklingen av projektportföljen. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 1 410 Mkr (2 034) i befintliga

Fördelning av marknadsvärde 31 december 2013

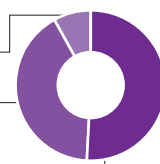
Hela fastighetsbeståndet 33,4 Mdkr

Övriga marknader 0%

Hammarby Sjöstad 8%

Solna 41%

Innerstaden 51%



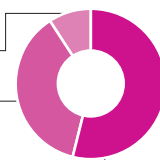
Förvaltningsfastigheter 31,2 Mdkr

Övriga marknader 0%

Hammarby Sjöstad 9%

Solna 37%

Innerstaden 54%



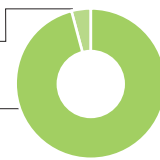
Förädlingsfastigheter 0,2 Mdkr

Övriga marknader 0%

Hammarby Sjöstad 4%

Solna 96%

Innerstaden 0%



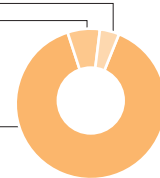
Projektfastigheter 2,0 Mdkr

Övriga marknader 4%

Hammarby Sjöstad 7%

Solna 89%

Innerstaden 0%



fastigheter och projekt. Därutöver har investeringar om drygt 300 Mkr gjorts i en projektfastighet som avyttrades under året. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 28 procent.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2013 färdigställdes projektet i fastigheten Uarda 1 Sjökvarteret och hyresgästerna flyttade in. Projektet var den första fasen av tre i fastigheten. Under fjärde kvartalet färdigställdes den sista etappen i ombyggnationen av Nöten 4, Solna strand och Skatteverket flyttade in. Fastigheten överfördes i samband med årsskiftet till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Nybyggnationen av en ny kontorsfastighet på del av fastigheten Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad löper på. Byggnaden utgör en del av den skärm som krävs mellan värmeverket och den sedan tidigare avyttrade bostadstomten. För närvarande pågår arbeten med stomkomplettering. Uthyrningsarbetet pågår och byggnaden beräk-

nas vara färdigställd för inflyttning i maj 2014. Uthyrningsgraden uppgår till 34 procent. Dialog och förhandlingar pågår med intressenter på resterande ytor.

Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter avseende Nationalarenan 8 (Scandinavian Office Building) kommer att uppgå till cirka 1,3 Mdkr. Arbetet med grundläggning och projektering är klart och i slutet av året påbörjades arbetet med stomresning. Samtidigt pågår arbetet med profilering och uthyrning av fastigheten.

I juli tecknades avtal med The Winery hotel avseende ett hotell på fastigheten Järvakrogen 3 i Solna. Investeringen uppgår till ca 260 Mkr. Arbeten med projektering pågår. Fastigheten som beräknas stå klar hösten 2015 är fullt uthyrd till hotellet.

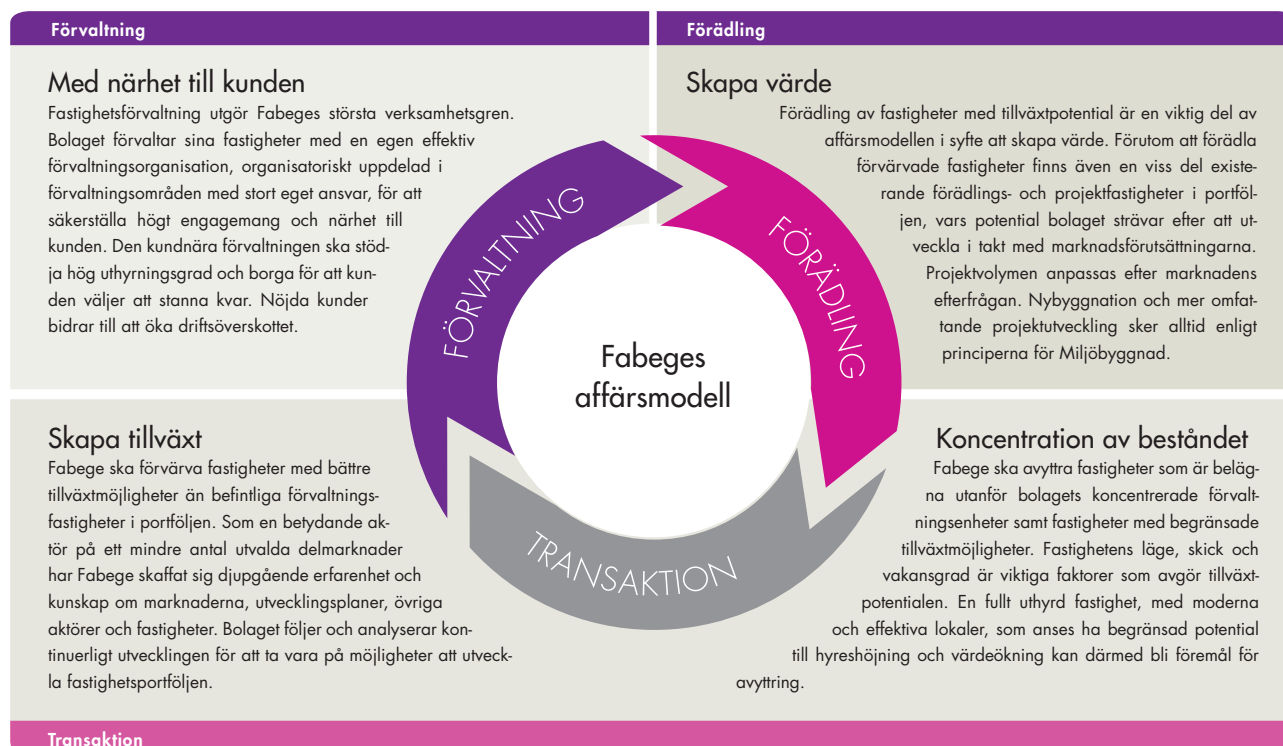
Under tredje kvartalet togs beslut på investering om 570 Mkr i nästa etapp av Uarda 1, Arenastaden. Investeringen omfattar cirka 17 600 kvm och uthyrningsgraden uppgår till 40 procent. Under fjärde kvartalet pågick rivningsarbeten och byggstart av den nya fastigheten påbörjades strax efter årsskiftet.

HÅLLBARHETSARBETE

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

Under kvartal 4 genomfördes en medarbetarundersökning där över 98 procent av medarbetarna uttryckte sin syn på Fabege som arbetsgivare. Resultatet visar att 89 procent rekommenderar Fabege som arbetsgivare, 89 procent ger högsta eller näst högsta betyg på arbetsmiljön och 77 procent värderar förtroendet för närmaste chef med betyg 4 eller 5 på en femgradig skala. Prestationsindex totalt landar på 3,8 vilket är betydligt högre än branschgenomsnittet på 3,5.

Intresset för Gröna hyresavtal var fortsatt stort. Under 2013 utgjorde Gröna hyresavtal 40 procent av total nytecknad yta. Målet för 2014 är 50 procent.



Pågående projekt >50 Mkr 31 december 2013

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %, yta ¹⁾	Bedömt hyres- värde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q3-2016	7 460	100%	22	61	260	13
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	42 000	0%	104	194	1 311	173
Båtturen 2 (del av) ³⁾	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2014	2 823	34%	7	62	76	62
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	40%	52	157	570	20
Summa				69 924	22%	185	474	2 217	268
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 577		
Övriga Förädlingsfastigheter							189		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							2 240		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2013.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 185 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2013.

³⁾ Båtturen 2 redovisas som förvaltningsfastighet enligt huvudsaklighetsprincipen.

Fastighetsbestånd 31 december 2013

	31 december 2013					1 januari – 31 december 2013		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	74	1 094	31 206	2 310	93	2 069	-511	1 558
Förädlingsfastigheter ¹⁾	4	24	189	26	68	15	-6	9
Mark och projektfastigheter ¹⁾	14	24	1 989	61	95	62	-16	46
Summa	92	1 142	33 384	2 397	93	2 146	-533	1 613
Varav Innerstaden	34	470	16 975	1 211	92	1 088	-293	795
Varav Solna	39	547	13 555	966	94	885	-188	697
Varav Hammarby Sjöstad	13	124	2 770	219	90	172	-52	120
Varav Övriga	6	1	84	1	100	1	0	1
Summa	92	1 142	33 384	2 397	93	2 146	-533	1 613
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-119
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 494³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 10.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 193 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2013) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2013 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 494 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 411 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-december 2013.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-dec 2013	Förädling jan-dec 2013	Transaktion jan-dec 2013	Totalt jan-dec 2013	Förvaltning jan-dec 2012	Förädling jan-dec 2012	Transaktion jan-dec 2012	Totalt jan-dec 2012
Hyresintäkter	1 918	141	-	2 059	1 698	171	-	1 869
Fastighetskostnader	-591	-57	-	-648	-537	-68	-	-605
Driftsöverskott	1 327	84	-	1 411	1 161	103	-	1 264
Överskottsgrad, %	69	60	-	69	68	60	-	68
Central administration och marknadsföring	-57	-5	-	-62	-53	-11	-	-64
Räntenetto	-641	-64	-	-705	-526	-118	-	-644
Resultatandelar i intressebolag	-28	-2	-	-30	23	114	-	137
Förvaltningsresultat	601	13	-	614	605	88	-	693
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	135	135	-	-	167	167
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	343	396	-	739	625	784	-	1 409
Resultat före skatt per segment	944	409	135	1 488	1 230	872	167	2 269
Värdeförändringar räntederivat och aktier				504				-237
Resultat före skatt				1 992				2 032
Fastigheter, marknadsvärde	31 206	2 178	-	33 384	28 842	2 794	-	31 636
Uthyrningsgrad, %	93	87	-	93	93	68	-	92

¹⁾ Se definitioner på sidan 10.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 136 personer (129) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 122 Mkr (100) och resultatet före boksluts-dispositioner och skatt till 2 238 Mkr (357). I finansnettot ingår utdelningar till moderbolaget om 1 800 Mkr (800).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (-336).

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämmen 2013 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. Efter beslut i styrelsen avyttrades i inledningen av året återstående post återköpta aktier, totalt 1 836 114 aktier, på NASDAQ OMX Stockholm. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till noll. Inga återköp har genomförts under perioden.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2014

Styrelsen kommer att föreslå årsstämmen (den 25 mars 2014) att besluta om:

- Kontantutdelning om 3:00 kr per aktie, totalt 496 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabege-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2012 sidorna 63–64). Affärerna härrör från gamla Tornet, gamla Fabege och gamla Wihlborgs under åren 2003–2005. Fabege har sedan 2007 drivit processerna i Förvaltningsrätten och Kammarrätten.

Den 30 september meddelade Kammarrätten beslut i ett antal av Fabeges skatteärenden. Därefter har ytterligare domar successivt avlämnats. Sammantaget omfattar de domar som nu avgivits cirka 75 procent av det totala skattekravet.

Kammarrätten fann att skatteflyktslagen var tillämplig och att de aktuella transaktionerna ska belastas med skatt. De domar som avlämnats visar att Fabege haft viss framgång i yrkandena på hur den skattepliktiga vinsten ska beräknas.

Under fjärde kvartalet minskade den totala exponeringen med ytterligare 97 Mkr. Baserat på de domar som meddelades minskade den totala upptaxeringen till 7 509 Mkr och det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter minskade till 2 276 Mkr.

Fabege har sedan tidigare reserverat totalt 1,9 Mdkr. Med ledning av domarna har beslut tagits att reservera ytterligare 120 Mkr. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs 256 Mkr, redovisas som en eventualförpliktelse.

Fabege väntar nu besked avseende resterande skatteärenden som ligger för avgörande i Kammarrätten och Förvaltningsrätten. Kammarrätten har ännu inte meddelat någon tidplan för när resterande domar förväntas avgis.

Fabege har bestridit Kammarrättens beslut och sökt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen. Sammantaget har Fabege i enlighet med Kammarrättens domar per den 31 januari 2014 betalat ut 740 Mkr. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera kommande skattebetalningar.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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 2012 (sidorna 38–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2012 (sidorna 62–63).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2012. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2012 (sidorna 42–43 och 75).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2012. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).



HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

UTSIKTER INFÖR 2014

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad står stark i inledningen av 2014. Ett viktigt fokusområde är den fortsatta utvecklingen av Arenastaden och målsättningen att teckna avtal för kontorsytorna i Scandinavian Office Building. Utvecklingen av beståndet och den positiva nettouthyrningen innebär att Fabege kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion. Fabege är väl rustat med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Fokus 2014 ligger på att genom fortsatt aktiv förvaltning och förädling ta vara på möjligheter att:

- Öka nettouthyrningen.
- Fortsätta en hög takt i utveckling av beståndet.
- Skapa värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén

har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen, med undantag för pensioner.

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

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultateffekt för Fabege. Bankerna beslutar om stängning ska ske. Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verk-

ligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

Från och med 2013 tillämpar Fabege den ändrade IAS 19 där den huvudsakliga förändringen för Fabege är att den så kallade korridorregeln har försvunnit. Det innebär att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. En annan förändring är att en räntesats tillämpas och beräknas på nettot av pensionsskulden och förvaltningstillgångarna, istället för olika räntesatser för skulden och tillgångarna.

Stockholm 6 februari 2014



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

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

Pontus pocket flyttar in i Solna Business Park

I takt med att allt fler företag väljer att flytta till Solna Business Park expanderar nu Pontus Frithiof sin verksamhet till stadsdelen, vilket ligger väl i linje med Fabeges strategi om att utveckla levande stadsdelar. Restaurangen kommer att välkomna över 200 gäster. Invigningen kommer att ske i april 2014 och satsningen går under namnet Pontus in the Park. Solna Business Park är redan idag en väletablerad stadsdel med en uttalad kärlek till mat och affärer. På senare tid har servicen utvecklats för att möta kundernas behov. Relativt nyligen öppnades både en vårdcentral och ett nytt hotell för att underlätta vardagen för de som arbetar i eller besöker området.



Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna¹⁾ 31 december 2013

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 186 719	4,3	4,3
SEB fonder	7 000 736	4,2	4,2
Öresund Investment AB	6 764 041	4,1	4,1
Norges Bank Investment Management	5 185 545	3,1	3,1
SHB fonder	4 764 824	2,9	2,9
Mats Qviberg o familj	3 709 244	2,2	2,2
Henderson fonder	2 711 000	1,6	1,6
Nordea fonder	2 447 945	1,5	1,5
ENA City AB	2 085 000	1,3	1,3
Swedbank Robur fonder	2 049 204	1,2	1,2
Fjärde AP-fonden	2 029 486	1,2	1,2
Blue Sky Group Stichting	1 869 465	1,1	1,1
Principal fonder	1 803 887	1,1	1,1
Övriga utländska aktieägare	38 868 437	23,5	23,5
Övriga svenska aktieägare	43 286 493	26,2	26,2
Totalt	165 391 572	100,0	100,0
Innehav egna aktier	0	0,0	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: SIS Ågarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2013.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheter- nas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastigheten driftöverskott. Driftöverskottet påverkas

antingen direkt av projektet eller av uthyrnings- begränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för uthyrda lokaler efter rimlig generell upprustnings- insats.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

KONTRAKTSVÄRDE

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyres- kontrakt plus indexuppräknad och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avlytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och realiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader).

Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomsättning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	514	480	2 059	1 869
Fastighetskostnader	-174	-169	-648	-605
Driftsöverskott	340	311	1 411	1 264
Överskottsgrad, %	66%	65%	69%	68%
Central administration och marknadsföring	-16	-23	-62	-64
Räntenetto	-174	-168	-705	-644
Resultatandelar i intressebolag	2	137	-30	137
Förvaltningsresultat	152	257	614	693
Realiserade värdeförändringar fastigheter	10	21	135	167
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	147	345	739	1 409
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-55	-57	408	-190
Värdeförändringar aktier	-12	-26	96	-47
Resultat före skatt	242	540	1 992	2 032
Aktuell skatt	-118	0	-116	-1 900
Uppskjuten skatt	-45	80	-346	-220
Periodens/Årets resultat	79	620	1 530	-88
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	13	-6
Periodens/Årets totalresultat	79	620	1 543	-94
Resultat per aktie, kr	0:48	3:81	9:26	-0:54
Totalresultat per aktie, kr	-	-	9:34	-0:58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	163,6	165,4	163,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,1	162,9	165,1	162,4

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
Tillgångar		
Fastigheter	33 384	31 636
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 584	1 398
Omsättningstillgångar	365	474
Likvida medel	98	200
Summa tillgångar	35 431	33 709
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12 551	11 382
Avsättningar	1 083	753
Räntebärande skulder ¹⁾	19 038	18 035
Derivatinstrument	447	854
Ej räntebärande skulder	2 312	2 685
Summa eget kapital och skulder	35 431	33 709
Soliditet, %	35	34
Eventualförpliktelser	1 252	2 124

¹⁾ Varav kortfristiga 2 208 Mkr (6 650).

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 2012-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	11 890	11 890
Effekt av byte av redovisningsprincip	-16	-16
Eget kapital 2012-01-01 justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	11 874	11 874
Avyttring egna aktier	89	89
Kontantutdelning	-487	-487
Periodens resultat	-88	-88
Övrigt totalresultat	-6	-6
Eget kapital 2012-12-31	11 382	11 382
Avyttring egna aktier	122	122
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 530	1 530
Övrigt totalresultat	13	13
Eget kapital 2013-12-31	12 551	12 551

Derivatinstrument

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
IFRS, nivå 3	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2013	31 dec 2012
Ingående värde	-577	-532	-577	-532
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	219	-45	219	-45
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-358	-577	-358	-577
Bokfört värde	-358	-577	-358	-577

Värdeförändringen om 219 Mkr (-45) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång, med undantag för tre stängningsbara swapar om totalt nominellt 1 850 Mkr som förföll under kvartal tre, och framgår av rapport över totalresultat. De swapar som förföll var vid ingången av året värderade till -33 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 573	1 431
Central administration	-62	-64
Betalt finansnetto	-699	-615
Betald inkomstskatt	-465	0
Förändring övrigt rörelsekapital	88	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435	505
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 036	-2 191
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 001	1 236
Övriga investeringar (netto)	-131	-306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 166	-1 261
Utdelning till aktieägarna	-496	-487
Avyttring egna aktier	122	89
Förändring räntebärande skulder	1 003	1 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	629	882
Förändring likvida medel	-102	126
Likvida medel vid periodens början	200	74
Likvida medel vid periodens slut	98	200

Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	9
Avkastning på eget kapital, %	12,8	-0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3
Soliditet, %	35	34
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6
Aktierelaterade¹⁾		
Resultat per aktie, kr	9:26	-0:54
Totalresultat per aktie, kr	9:34	-0:58
Eget kapital per aktie, kr	76	70
Kassaflöde per aktie, kr	3,89	4,52
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	163 555
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 162	162 391
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	92	95
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	33 384	31 636
Uthyrbar yta, kvm	1 142 000	1 130 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92
Överskottsgrad, %	69	68

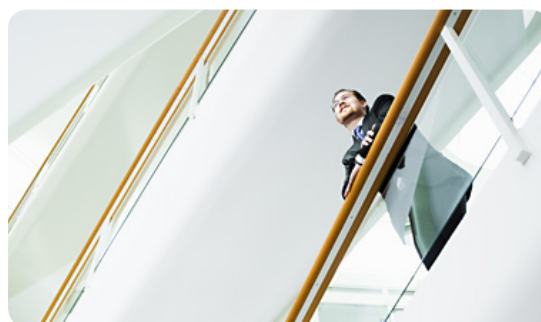
¹⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Intäkter	122	100
Kostnader	-194	-180
Finansnetto	1 856	962
Resultatandel intressebolag	4	-
Värdeförändringar räntederivat	408	-190
Värdeförändringar aktier	42	-335
Resultat före skatt	2 238	357
Skatt	-103	-21
Uppskjuten skatt	-90	-
Periodens/Årets resultat	2 045	336

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	40 721	42 061
varav fordringar hos koncernföretag	39 967	41 311
Övriga omsättningstillgångar	83	58
Likvida medel	98	199
Summa tillgångar	53 894	55 310
Eget kapital	11 991	10 320
Avsättningar	67	67
Långfristiga skulder	39 462	38 200
varav skulder till koncernföretag	23 426	27 126
Kortfristiga skulder	2 374	6 723
Summa eget kapital och skulder	53 894	55 310



Detta är Fabege

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

Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till tre delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter.

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

Per 31 december 2013 ägde Fabege 92 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 33,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,4 Mdkr.

Kalender

Årsredovisning 2013	25 februari 2014
Årsstämma 2014	25 mars 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	24 april 2014

Frågor kring rapporten besvaras av:

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

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

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 fjärde kvartalets resultat den 6 februari 2014.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 februari 2014.

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**