

**2017**

# Q4

## Sammandrag, Mkr

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	592	532	2 280	2 015
Driftsöverskott	450	382	1 680	1 507
Förvaltningsresultat	279	-166	992	471
Resultat före skatt	1 962	3 514	7 351	8 680
Resultat efter skatt	1 430	2 761	5 632	7 107
Överskottsgrad, %	76	72	74	72
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	43	46
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	201	163

## Januari – december 2017<sup>1</sup>

- Hysesintäkterna ökade till 2 280 Mkr (2 105) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 9,5 procent (10).
- Driftsöverskottet ökade till 1 680 Mkr (1 507). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 13 procent (12). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 992 Mkr (471). Föregående år belastades resultatet av en nedskrivning av värdet på andelar och fordringar i Arenabolaget med -417 Mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 6 095 Mkr (8 105) och på räntederivat till 268 Mkr (99).
- Årets resultat före skatt uppgick till 7 351 Mkr (8 680).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 5 632 Mkr (7 107), motsvarande 34,05 kr per aktie (42,97).
- Nettouthyrningen under året uppgick till 244 Mkr (127).
- Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 26 procent (23).
- Soliditeten uppgick till 47 procent (46) och belåningsgraden uppgick till 43 procent (46).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,50 kr per aktie (4,00).

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2016 och för balansposter per 31 december 2016.



Christian Hermelin, VD

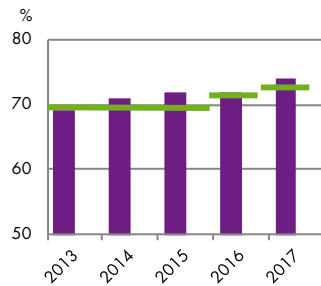
# Vi flyger – högt över ribban!

**Ja, jag gillar idrott och därav liknelsen. Under 2017 var kontorsmarknaden i Stockholm fortsatt mycket stark och i kombination med att vi fortsatte att utvecklas, presterade vi starka resultat med stigande intäkter, väsentligt förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen.**

## Gynnsamma marknadsförhållanden

2016 var ett år då Fabege tänjde på gränserna och satte rekord inom nästan alla områden, tack vare bra prestationer och mycket gynnsamma marknadsförhållanden. Under det gångna året har förutsättningarna fortsatt att vara mycket goda, om än inte lika optimala som året innan.

## ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2017: 73 %

Långsiktigt mål 2020: 75 %

## Fortsatt värdeskapande genom nyuthyrningar och projekt

2017 var projektintensivt med en stor projektvolym som har bidragit till stark värdetillväxt. Projektet Uarda 6 avslutades efter att Siemens flyttade in i november och under 2018 kommer inte mindre än sex projekt färdigställas och börja generera intäkter. Under 2017 har vi annonserat flera stora projektuthyrningar och därmed initierat flera nya stora projekt, vilket innebär att värdetillväxten kommer att fortsätta under kommande år. Det betyder också att risken i projektportföljen är minimal.

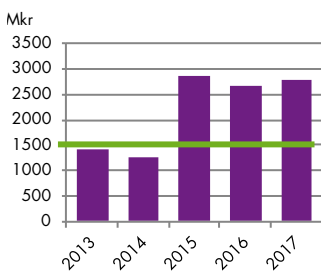
## Mål och måluppfyllelse

För 2017 hade vi höga målsättningar. Vi beslutade bland annat att målet för överskottsgrad (ett effektivitetsmått inom förvaltningen) skulle uppgå till 73 procent för 2017, vilket vi överträffade då vi landade på 74 procent. Vi hade även högt ställda ambitioner om att ha fortsatt mycket hög intäktstillväxt och i identiskt bestånd ökade intäkterna med över tio procent. Det viktigaste målet och något vi satsade mycket på var att uppnå en hög nettouthyrning. Dels för att fortsätta att fylla på vår projektportfölj, dels för att det inte finns något som genererar så mycket framtida vinster som hög nettouthyrning. Med ett utfall på rekordnivå, som framgår av grafen här bredvid, så är vi mer än nöjda.

*”Det är en svårslagen känsla när man tillsammans lyckas överträffa högt ställda mål”*

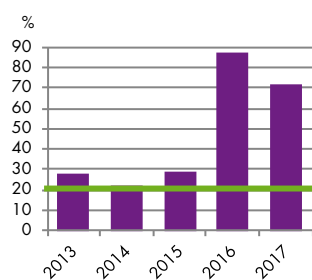
Vi är stolta men inte förvånade. Vi jobbar hårt för att hela tiden bli bättre. Vår främsta tillgång i utvecklingsarbetet är våra medarbetare och vi är övertygade om att det är vår kreativa, prestigelösa och kunniga personal som bidrar till att göra Fabege framgångsrikt. Vi har aktivt arbetat med vår värdegrund SPEAK i över tio år och den vidareutvecklas ständigt, även om grunden är densamma. Fabeges kärnvärden handlar mer om hur vi ska agera och inspirera, än om att kontrollera. Mer om människan än systemet. Genom att öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektra av hälsofrågor för långsiktigt välbefinnande och motivation skapas drivkraft och engagemang. Därför arbetar vi aktivt med vår företagskultur och utbildning inom bland annat fysisk aktivitet, återhämtning, kost, relationer och arbetsmiljö. Inte helt olik en elitidrottare så arbetar vi för - och strävar efter - att alla medarbetare ska må bra och ha balans i livet. Först då kan vi prestera efter vår bästa förmåga. Och för att kunna ta hand om våra kunder på bästa sätt, behöver vi börja med oss själva.

## INVESTERINGSVOLYM



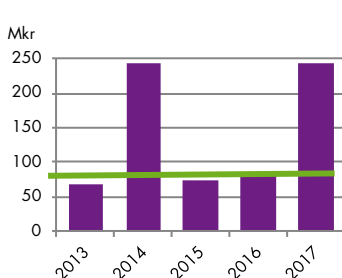
Mål: Minst 1 500 Mkr per år

## AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 20 %

## NETTOUTHYRNING



Mål: Minst 80 Mkr per år.

## Marknadsutsikter

Nu är vi inne i 2018 och marknadsförutsättningarna är alltfjämt goda. Så länge konjunkturen är god, vilket den bedöms vara under 2018, så ser jag framför mig ett nytt starkt år med fortsatt mycket hög nettouthyrning, stigande intäkter och sjunkande snittränta samt en och annan spännande affär. Genom att ha höga ambitioner och sträva efter att ständigt bli bättre, står Fabege starkare än någonsin.

## Mot nya höjder!

Christian Hermelin, VD

# Resultat jan - dec 2017<sup>1</sup>

**Driftsöverskottet och överskottsgraden ökade och förvaltningsresultatet förbättrades väsentligt i jämförelse med föregående år. Samtidigt fortsatte värdetillväxten både i förvaltningsportföljen och i de stora projekten.**

## Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 5 632 Mkr (7 107), motsvarande 34:05 kr per aktie (42:97). Årets resultat före skatt uppgick till 7 351 Mkr (8 680). Förvaltningsresultatet ökade men lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående år.

Hysesintäkterna ökade till 2 280 Mkr (2 105) och driftsöverskottet ökade till 1 680 Mkr (1 507). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 9,5 procent (10) varav 5,5 procent avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning om 4 procent avsåg främst tillväxt till följd av omförhandlade hyresnivåer. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 13 procent (10). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72).

Under andra kvartalet avyttrades markfastigheten Selfoss 1 till delägda Selfoss Invest. Transaktionen innebar ingen resultat effekt. Inga ytterligare transaktioner genomfördes under året och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick därmed till 0 Mkr (491). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 095 Mkr (7 614). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 831 Mkr (5 731) var till största delen hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,36 procent (4,53). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 569 Mkr (1 883), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. Efter att avtal tecknats med Bilja om avflyttning och byggnation av en ny anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna värderades de kvarvarande byggrätterna upp med 695 Mkr i tredje kvartalet.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -105 Mkr (-424) och avsåg kapitaltillskott till Arenabolaget under året. Beloppet inkluderar poster av engångskaraktär i samband med operatörsbytet.

Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 268 Mkr (99) främst till följd av stigande långräntor och att några av de äldre dyrare swaparna löpt ut. Räntenettot minskade till -509 Mkr (-541). Ökad belåning uppvägs av lägre snittränta.

## Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 536 Mkr (1 369) motsvarande 76 procent överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 974 Mkr (478). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 831 Mkr (5 731).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 144 Mkr (138) motsvarande 54 procent överskottsgrad (51). Förvaltningsresultatet uppgick till 18 Mkr (-7). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 569 Mkr (1 883) motsvarande 72 procent avkastning på investerat kapital i projektportföljen. Därutöver uppvärderades byggrätter med 695 Mkr.

Den enda avyttringen under perioden avsåg markfastigheten Selfoss 1 som såldes till ett delägt bolag. Transaktionen medförde inget redovisat resultat varför segmentet Transaktion redovisade realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (491).

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 15.

## Kvartal 4 i korthet<sup>1</sup>

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 92 Mkr (102) och nettouthyrningen uppgick till 53 Mkr (40).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (72).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 279 Mkr (-166).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 643 Mkr (3 136) varav projekt 497 Mkr (717).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (309).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 41 Mkr (230) till följd av fortsatt stigande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 430 Mkr (2 761).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2017	2016
	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	974	478
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	3 831	5 731
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>4 805</b>	<b>6 209</b>
Förädlingsresultat	18	-7
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	2 264	1 883
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>2 282</b>	<b>1 876</b>
Realiserade värdeförändringar	0	491
<b>Bidrag Transaktion</b>	<b>0</b>	<b>491</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>7 087</b>	<b>8 576</b>

# 72 %

## Avkastning projekt

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-december 2016 och för balansposter per 31 december 2016.

## Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering och per årsskiftet uppgick den till 43 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 24 841 Mkr (21 978), med en genomsnittlig ränta om 2,10 procent exklusive och 2,20 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 2 718 Mkr.

Efterfrågan på Fabeges gröna obligationer har under året varit mycket god. Under tredje kvartalet utökades ramen för det gröna MTN-programmet från 2 000 Mkr till 5 000 Mkr och utestående obligationer uppgick per den sista december till 2 700 Mkr. Det gröna MTN-programmet ger bolaget möjlighet att emittera icke säkerställda gröna obligationer. Räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv vilket med nuvarande negativa stiborränta medför att finansieringskostnaden för närvarande blir mycket fördelaktig. Utöver detta hade Fabege även utestående säkerställda obligationer om totalt 3 068 Mkr via SFF, varav 2 386 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 47 procent av utestående lån. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden. Under årets sista kvartal har nya gröna banklån om totalt 2 605 Mkr tecknats med två olika banker. Samtliga Fabeges svenska bankfinansiärer ger nu möjlighet till grön finansiering, liksom kapitalmarknaden och Europeiska Investeringsbanken.

Fabege har även ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr, vilket per årsskiftet var fullt utnyttjat, liksom det varit under större delen av året. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,0 år och belåningsgraden till 43 procent (46). Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,5 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Under fjärde kvartalet tecknades nya tioåriga ränteswapar om totalt 800 Mkr. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 31 december av ränteswapar om totalt 10 500 Mkr, med förfall till och med 2027 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr på nivåer mellan 3,95 och 3,98 procent före marginal med förfall i juni 2018. För 54 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 till 291 Mkr (559). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 25 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. I den totala lånevolymer per kvartalsskiftet ingick lånebe- lopp för projekt med 5 229 Mkr (2 553), vars räntor om 58 Mkr (55) har aktiverats.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2017

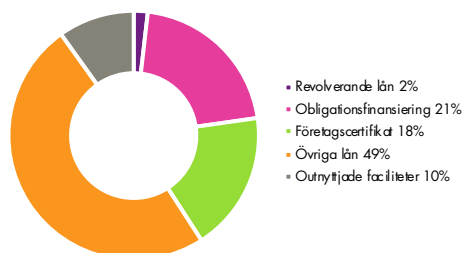
	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel,%
< 1 år	15 571	2,58	63
1-2 år	1 270	1,76	5
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	1 000	2,68	4
4-5 år	1 000	0,84	4
5-6 år	1 000	0,85	4
6-7 år	1 000	0,93	4
7-8 år	1 000	0,96	4
8-9 år	1 000	1,02	4
9-10 år	2 000	1,19	8
Totalt	24 841	2,10	100

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

## LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2017

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	5 000
< 1 år	6 827	2 817
1-2 år	3 046	2 338
2-3 år	6 925	5 425
3-4 år	1 800	300
4-5 år	3 200	3 200
5-10 år	4 508	4 508
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	32 559	24 841

## FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



**47 %**  
grön finansiering

## Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 719 Mkr (-1 573). Beloppet föregående år inkluderar upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 368 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

## De nya skatteförslagen

Finansdepartementets förslag om förändrad företagsbeskattning och det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning vid fastighetstransaktioner har båda negativ påverkan på fastighetssektorns förutsättningar att driva verksamhet.

För Fabege bedöms sänkningen av skattesatsen till 20 procent i kombination med ränteavdragsbegränsningen initialt få en positiv effekt till följd av dagens låga marknadsräntor. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde). Förslaget att halvera avdrag mot underskott innebär en likviditetseffekt då Fabege kommer att betala en viss andel inkomstskatt. Vidare uppstår en positiv redovisningsmässig engångseffekt då den uppskjutna skatteskulden värderas till den nya skattesatsen.

Paketeringsutredningens förslag och effekt på Fabege är helt avhängig framtida fastighetsförsäljningar. I balansräkningen finns en avsättning för uppskjuten skatt på fastigheter som vid årsskiftet uppgick till cirka 6,1 Mdkr. Full belastning skulle öka den uppskjutna skatteskulden med ytterligare 1,3 Mdkr baserat på dagens skattesats om 22 procent. Redovisningsmässigt aktualiseras dock denna skuld först i takt med att de fastigheter den avser avyttras.

Förslaget om förändrat uttag av transaktionsskatt (stämpelskatt) innebär att den latent stämpelskatten om 2 procent mest sannolikt får en direkt negativ effekt på fastighetsvärderingarna. För Fabege uppgår denna effekt till motsvarande 2 procent av aktuellt fastighetsvärde, cirka 1,2 Mdkr.

I september löpte remisstiden för de båda förslagen ut. Fabege har lämnat sina synpunkter på förslagen till Finansdepartementet.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 28 012 (23 002) Mkr och soliditeten till 47 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 169 kr (139). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 206 kr (166). EPRA NAV uppgick till 201 kr per aktie (163).

## Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 992 Mkr (805). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 209 Mkr (-28). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 697 Mkr (-1 076), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 2 201 Mkr (329). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 286 Mkr (30) under perioden.

## 244 MKR I NETTOUTHYRNING

Nettouthyrning 2017 på 244 Mkr (127) är den högsta i Fabeges historia. Enligt tidningen Fastighetsvärlden genomförde Fabege de två största nyuthyrningar av kontorslokaler i Stockholm under året.

Några av Fabeges större nyuthyrningar under 2017 var:

- Swedbank 16 500 kvm i Sundbyberg
- Bilia 15 600 kvm (exklusive parkering) i Haga Norra, Solna
- Skolverket 13 800 kvm i Solna Business Park
- Naturvårdsverket 7 700 kvm i Hammarby Sjöstad
- Goodbye Kansas 5 200 kvm i Hammarby Sjöstad
- Solna Stad 5 100 kvm i Råsunda, Solna
- Snow Software 4 100 kvm i Solna Business Park

Bilden visar Skolverkets nya lokaler på Svetsarvägen 16 i Solna Business Park. Skolverket tillträder lokalen under fjärde kvartalet 2019. Lokalen kommer att anpassas efter Skolverkets behov och Fabeges investering beräknas uppgå till cirka 170 Mkr.



# 201 kr/aktie

## EPRA NAV 31 dec 2017

### Nya finansiella mål

Styrelsen i Fabege har beslutat att stärka bolagets finansiella profil genom att uppdatera de finansiella målen samt addera ett nytt.

- Målet för belåningsgrad sänks från max 55 procent till max 50 procent.
- Målet för räntetäckningsgrad höjs från 2,0 gånger till 2,2 gånger.
- Nytt mål, skuldkvot, införs. Skuldkvoten (se definition sid 17) ska på sikt uppgå till max 13,0.
- Målet om en soliditet på lägst 35 procent ligger fast.

# Verksamheten jan-dec 2017<sup>1</sup>

Efter stora investeringar i projekt och stark värdetillväxt uppgick fastighetsvärdet till 57,9 Mdkr. Nettouthyrningen uppgick till rekordhöga 244 Mkr vilket innebär fler kommande projektstarter och fortsatt värdeskapande.

## Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 31 december 2017 ägde Fabege 90 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,6 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 57,9 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 13,0 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (95).

Under året tecknades 182 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 389 Mkr (262) varav 96 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 145 Mkr (135) medan nettouthyrningen var 244 Mkr (127). Hyreskontrakt om totalt 211 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 26 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under året uppgick till 84 procent (81).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Genom fastighetsdelning har tre nya fastigheter, Hörnan 1, Lagern 3 och Lagern 4, avskiljts från Lagern 2.

Under första kvartalet tillträdde de sedan tidigare avtalade affärerna avseende fastigheterna Distansen 4, 6 och 7 samt Fortet 2, alla i Solna. Uarda 7, Arenastaden, frånträdde. Vidare tillträdde Peabs andelar av Visio som äger byggrätter i Solna. Under andra kvartalet avyttrades bostadsbyggrätten Selfoss 1, Kista till det delägda bolaget Selfoss Invest AB. Transaktionen medförde inget redovisat realiserat resultat. Då inga ytterligare transaktioner genomfördes under året uppgick realiserade värdeförändringar till 0 Mkr (491).

## Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 50 procent av fastigheterna externvärderades under fjärde kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per årsskiftet till 57,9 Mdkr (47,8).

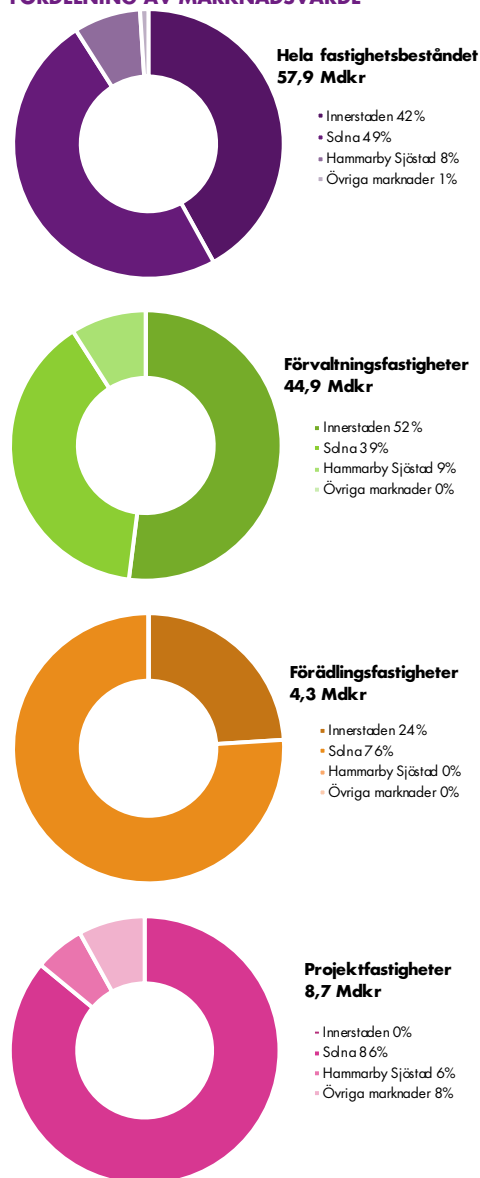
Orealiserade värdeförändringar uppgick till 6 095 Mkr (7 614). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något och uppgick till 4,36 procent (4,53). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 831 Mkr (5 731) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 569 Mkr (1 883) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. Vidare gjordes i tredje kvartalet en uppvärdering av byggrätter med 695 Mkr.

## Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt Breeam-SE / Breeam-in-use. Sammanlagt var 61 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd certifierat vid årsskiftet.

31 dec 2017

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2016 och för balansposter per 31 december 2016.

## 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. Vidare är målsättningen att certifiera all nybyggnation enligt BREEAM-SE.

Under året uppgick investeringarna till 2 778 Mkr (2 649) i befintliga fastigheter och projekt, varav 2 193 Mkr (2 159) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 72 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 585 Mkr (490), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

## Avslutade projekt

I november färdigställdes fastigheten Uarda 6, Arenastaden och fastigheten överfördes från projekt till förvaltning. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent.

## Större pågående projekt

I byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden, är första etappen, motsvarande drygt 70 procent av den totala ytan, färdigställd och inflyttad. Etapp 2 löper på med färdigställande av kontorsytor för inflyttning i februari och april 2018. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 2,6 Mdkr.

Kontorsprojektet på fastigheten Signalen 3, Arenastaden, fortlöper enligt plan. Fasad och tak är färdigställda och arbeten med installationer och inredning pågår. Investeringen beräknas uppgå till 1 130 Mkr och ICA har tecknat avtal motsvarande 78 procent av den uthyrningsbara ytan med inflyttning i december 2018.

Kontorsprojektet avseende Hörnan 1, Råsunda, löper också på enligt plan. Investeringen beräknas uppgå till knappt 530 Mkr. Produktionen är i sitt slutskede inför Telenor Sveriges inflyttning sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 69 procent.

Nybyggnadsprojektet avseende Pelaren 1, Globen, löper på med fasad- och takarbeten samt invändig stomkomplettering. Investeringen beräknas uppgå till 780 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 94 procent. Kontoret färdigställs för inflyttning under sommaren och hösten 2018.

Om- och tillbyggnaden av fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, utvecklas enligt plan. För närvarande pågår arbeten med installationer och inredning. Sedan den uthyrningsbara ytan i projektet utökats och efter uthyrningen till Swedbank har den beräknade investeringen ökat till 1 070 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 90 procent. Kvarvarande vakans avser endast lager- och butiksytor i bottenplan. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i juni respektive december 2018.

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9, Hammarby Sjöstad pågår med stomarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 450 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 50 procent. Fastigheten beräknas stå klar för inflyttning under våren 2019.

Under andra kvartalet fattades beslut om två nya projekt; uppförande av ett nytt kontorshus på del av fastigheten Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad med en investering om cirka 170 Mkr samt ombyggnation av Lagern 4, Råsunda till förskola, skola och LSS-boende med en investering om cirka 140 Mkr. Båda projekten är fullt uthyrda. Arbetena löper på enligt plan.

Under tredje kvartalet fattades beslut om investering i nybyggnation av en anläggning till Bilia på fastigheten Stora Frösunda 2, Solna. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,1 Mdkr och anläggningen ska stå klar till sommaren 2020.

Under fjärde kvartalet fattades beslut om investering avseende en kommande ombyggnation av Fräsaren 12 i Solna Business Park. Ica lämnar kontorsytan i samband med flytten till Arenastaden och del av fastigheten har hyrts ut till Skolverket med inflyttning i fjärde kvartalet 2019. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr.

Via delägda Selfoss Invest AB driver Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Den totala investeringen beräknas uppgå till 450 Mkr exklusive markköpet. För närvarande pågår projektering. Selfoss Invest konsolideras inte utan redovisas som ett intressebolag.

## FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2017

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2017
Ingående verkligt värde 2017-01-01	47 842
Fastighetsförvärv	1 314
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 778
Orealiserade värdetförändringar	6 095
Försäljning, utrangering och övrigt	-140
<b>Utgående verkligt värde 2017-12-31</b>	<b>57 889</b>

## GENOMSNITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE

Område	Genomsnittligt Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,58
Hammarby Sjöstad	4,77
<b>Genomsnittlig avkastning</b>	<b>4,36</b>

## FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 2017

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
<b>Kvartal 2</b>			
Selfoss 1	Kista	Mark	0
<b>Kvartal 3</b>			
<b>Kvartal 4</b>			
<b>Totalt fastighetsförsäljningar</b>			<b>0</b>

## FASTIGHETS FÖRVÄRV JAN-DEC 2017

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Distansen 4	Solna	Mark	0
Distansen 6	Solna	Kontor	11 052
Distansen 7	Solna	Garage	9 810
Fortet 2	Solna	Kontor	6 400
Nationalarenan 3	Solna	Mark	0
Järva 4:17	Solna	Mark	0
<b>Kvartal 2</b>			
<b>Kvartal 3</b>			
<b>Kvartal 4</b>			
<b>Totalt fastighetsförvärv</b>			<b>27 262</b>

## PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

31 december 2017

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup>	Bedömt hyresvärde Mkr <sup>2</sup>	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q4-2018	38 500	90%	120	1 416	1 070	617
Hörnan 1	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	69%	51	779	530	432
Pyramiden 4 <sup>3</sup>	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	3 409	2 600	2 492
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q4-2018	21 300	94%	69	684	780	456
Lagern 4	Skola	Solna	Q3-2018	5 100	100%	14	127	140	32
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q4-2018	31 100	78%	92	1 015	1 130	543
Trikkfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 700	50%	54	359	450	132
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100%	18	60	170	15
<b>Summa</b>				<b>206 400</b>	<b>88%</b>	<b>600</b>	<b>7 849</b>	<b>6 870</b>	<b>4 719</b>
Övriga Mark- och projektfastigheter							861		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 273		
<b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b>							<b>12 983</b>		

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2017.

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 600 Mkr (fullt uthyrd) från 125 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2017.

<sup>3</sup> Drygt 70% av projektet är färdigställt med inflyttning i maj 2017.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

31 december 2017

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	61	959	44 906	2 334	94
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	10	119	4 274	127	81
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	19	58	8 709	133	100
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>1 136</b>	<b>57 889</b>	<b>2 594</b>	<b>94</b>
Varav Innerstaden	29	400	24 127	1 144	94
Varav Solna	47	631	28 341	1 223	94
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	4 704	227	95
Varav Övriga	3	0	717	0	0
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>1 136</b>	<b>57 889</b>	<b>2 594</b>	<b>94</b>

<sup>1</sup> Se definitioner på sidan 17.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 61 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknad.

## SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG<sup>1</sup>

Belopp i Mkr	2017				2016			
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	2 014	266		2 280	1 833	272		2 105
Fastighetskostnader	-477	-123		-600	-464	-134		-598
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 537</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>1 680</b>	<b>1 369</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>1 507</b>
Överskottsgrad, %	76%	54%		74%	75%	51%		72%
Central administration	-58	-16		-74	-55	-15		-70
Räntenetto	-400	-109		-509	-424	-117		-541
Resultatandelar i intressebolag	-105	0		-105	-412	-13		-425
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>974</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>992</b>	<b>478</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>471</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	491	491
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3 831	2 264		6 095	5 731	1 883		7 614
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>4 805</b>	<b>2 282</b>	<b>0</b>	<b>7 087</b>	<b>6 209</b>	<b>1 876</b>	<b>491</b>	<b>8 576</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier				264				104
<b>Resultat före skatt</b>				<b>7 351</b>				<b>8 680</b>
Fastigheter, marknadsvärde	44 906	12 983		57 889	38 803	9 039		47 842
Uthyrningsgrad, %	94%	91%		94%	95%	84%		94%

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 17



# Övrig finansiell information

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	452	47,5%	42,5%
0	0	47,2%	42,9%
-1	-452	46,9%	43,3%

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

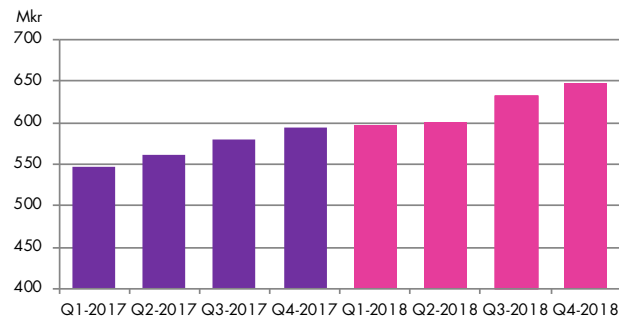
## KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	23,7
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	22,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	26,0
Fastighetskostnader	1%	6,0
Räntekostnader, rullande 12 månader <sup>1</sup>	+/-1%-enhet	52 / 68
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	248,4

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

<sup>1</sup> På kort sikt ökar räntekostnaderna oavsett om den korta räntan stiger eller sjunker. På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

## HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT KOMMANDE FYRA KVARTAL



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

## Personal

Vid årets slut var 161 personer (158) anställda i Fabegekoncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 203 Mkr (221) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 142 Mkr (-1 073).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (1).

## Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2017 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

## Styrelsens förslag till årsstämman

Styrelsen kommer föreslå årsstämman den 9 april 2018 att besluta om:

- Kontantutdelning om 4,50 kr per aktie, totalt 744 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabegeaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

## Kommande förändringar i Fabeges styrelse

Fabeges styrelseordförande Erik Paulsson har meddelat valberedningens ordförande att han avser lämna sitt uppdrag i styrelsen vid årsstämman den 9 april 2018. Det blir nu valberedningens uppgift att, enligt ordinarie rutiner, föreslå val av styrelse inklusive ordförande inför årsstämman 2018. I enlighet med årsstämmans beslut har valberedningen bildats med Bo Forsén som ordförande och representant för Backahill AB. Valberedningens förslag kommer att offentliggöras i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

## Händelser efter balansdagen

2010 avyttrade Fabege ett fastighetsbestånd till Profi Fastigheter. Parterna avtalade om en tilläggsköpeskilling som efter att detaljplanen för den aktuella fastigheten vunnit laga kraft nu kunnat fastställas. Tilläggsköpeskillingen innebär ett realiserat resultat om drygt 80 Mkr över tidigare redovisad vinst. Beloppet kommer att redovisas som reliserad värdeförändring i första kvartalet 2018.

# 244 Mkr

## Nettouthyrning

### jan-dec 2017

## Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. 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 2016 (sidorna 56-59).

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 2016. 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 2016 (sidorna 56-59).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2016. 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 på sikt uppgå till max 13 gånger.

## 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

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2018. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat samtidigt som projektverksamheten fortsätter att skapa värden. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

## Redovisningsprinciper

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 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 standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2017 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

## Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med en uppdelning av intäkter på hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter (inklusive vidaredebitering av värme, el med mera). Fabeges intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Fabeges finansiella rapportering.

Fastighetstransaktioner ska enligt IFRS 15 som huvudregel redovisas vid tillträde, vilket är en skillnad från nuvarande redovisningsprinciper då de normalt sett redovisas på kontraktetsdag. Fabege bedömer inte att denna förändring skulle fått någon väsentlig effekt på resultaträkningen för 2017 men att balansräkningen per den 1 januari 2017 skulle ha förändrats med avseende på fastigheten Uarda 7som avyttrades 2016 med tillträde 2017. Fastigheten skulle med den nya tillämpningen ha legat kvar som förvaltningsfastighet i balansräkningen i bokslutet 2016 och det skulle inte ha funnits någon fordran från försäljningen. Den finansiella rapporteringen per 2017-12-31 omfattar inte några sådana transaktioner.

Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små bedöms övergången inte få någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella rapportering.

### IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 med tillämpning från 2018 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabeges redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomt-rättsavtal vilket kommer att innebära en förändring i Fabeges redovisning som dock inte bedöms få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Stockholm 5 februari 2018



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör.

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

# Fabegeaktien

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

## ÄGARE

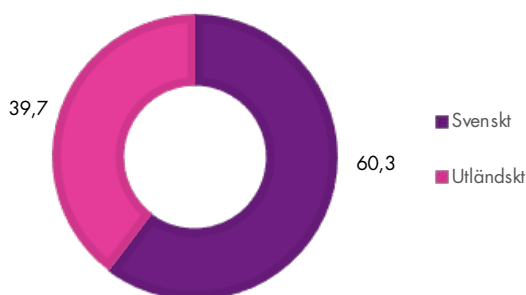
Den 31 december 2017 hade Fabege totalt 38 424 aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 45,0 procent av antalet aktier och röster.

## ÄGAR FÖRDELNING 2017-12-31

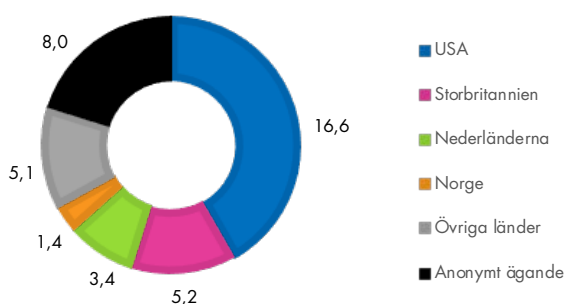
2017-12-31	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 310 825	15,3	15,3
Fjärde AP-fonden	7 488 323	4,4	4,4
BlackRock	6 397 201	3,9	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Vanguard	4 054 574	2,5	2,5
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3	2,3
Länsförsäkringar Fonder	3 631 100	2,2	2,2
E.N.A City AB	2 867 200	1,7	1,7
Handelsbanken fonder	2 785 873	1,7	1,7
Principal Global Investors	2 429 504	1,5	1,5
Swedbank Robur Fonder	2 350 550	1,4	1,4
TR Property Investment Trust	2 133 221	1,3	1,3
Stichting Pensioenfonds ABP	1 960 997	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	1 920 000	1,2	1,2
Lannebo Fonder	1 823 376	1,1	1,1
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>74 400 612</b>	<b>45,0</b>	<b>45,0</b>
Övriga	90 990 960	55,0	55,0
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Innehav av egna aktier	0	0	0
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

## FÖRDELNING AV ÄGANDET 2017-12-31



## FÖRDELNING AV UTLÄNDSKT ÄGANDE 2017-12-31



## OMSÄTTNING OCH HANDEL

Fabeges aktie har under 2017 handlats på ett stort antal olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar. De största handelsplatserna under 2017 var Cobe Europe, Nasdaq Stockholm, LSE Group och BOAT som tillsammans stod för cirka 96 procent av omsättningen i aktien. Aktiekursen var 174,60 kr vid periodens slut.

Handel & omsättning, okt-dec 2017	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	166,20	-
Högsta kurs, kr	181,70	-
VWAP, kr	174,70	-
Dalig snittomsättning, kr	64 964 426	128 890 586
Antal omsatta aktier, st	23 426 788	-
Snitt antal omsatta aktier, st	371 854	-
Snitt antal avslut/dag, st	1 592	2 172
Antal avslut, st	100 296	16 731 697
Snittvärde per avslut, kr	40 807	40 223
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,22	0,26

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016	2017	2016
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	592	532	2 280	2 105
Fastighetskostnader	-142	-150	-600	-598
<b>Driftsöverskott</b>	<b>450</b>	<b>382</b>	<b>1 680</b>	<b>1 507</b>
Överskottsgrad, %	76%	72%	74%	72%
Central administration	-21	-17	-74	-70
Räntenetto	-126	-129	-509	-541
Resultatandelar i intressebolag	-24	-402	-105	-425
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>279</b>	<b>-166</b>	<b>992</b>	<b>471</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	309	0	491
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 643	3 136	6 095	7 614
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	41	230	268	99
Värdeförändringar aktier	-1	5	-4	5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 962</b>	<b>3 514</b>	<b>7 351</b>	<b>8 680</b>
Aktuell skatt	-1	-89	-1	-88
Uppskjutet skatt	-531	-664	-1 718	-1 485
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>1 430</b>	<b>2 761</b>	<b>5 632</b>	<b>7 107</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-15	-5	-15	-5
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>1 415</b>	<b>2 756</b>	<b>5 617</b>	<b>7 102</b>
Periodens totalresultat hänförligt till:				
moderbolagets aktieägare	<b>1 415</b>	<b>2 756</b>	<b>5 617</b>	<b>7 102</b>
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr	8:65	16:70	34:05	42:97
Totalresultat per aktie, kr	8:65	16:70	33:96	42:97
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016
	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	57 889	47 842
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	2
Finansiella anläggningstillgångar	342	516
Omsättningstillgångar	647	1 684
Kortfristiga placeringar	153	114
Likvida medel	349	62
<b>Summa tillgångar</b>	<b>59 384</b>	<b>50 223</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	28 012	23 002
Uppskjutet skatt	4 988	3 271
Övriga avsättningar	233	215
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	24 841	21 978
Derivatinstrument	291	559
Ej räntebärande skulder	1 019	1 198
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>59 384</b>	<b>50 223</b>

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 7 817 Mkr (7 458)

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till	
		moderbolagets aktieägare	innehav utan bestämmande inflytande
<b>Eget kapital 2016-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning</b>	<b>16 479</b>	<b>16 479</b>	-
Kontantutdelning	-579	-579	-
Periodens resultat	7 107	7 107	-
Övrigt totalresultat	-5	-5	-
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>23 002</b>	<b>23 002</b>	-
Kontantutdelning	-662	-662	-
Förvärvat minoritetsandel	55	-	55
Periodens resultat	5 632	5 632	-
Övrigt totalresultat	-15	-15	-
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>28 012</b>	<b>27 957</b>	<b>55</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2017	2016
	jan-dec	jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>		
Driftsöverskott	1 680	1 507
Central administration	-74	-70
Återläggning avskrivningar	1	0
Erhållen ränta	9	11
Erlagd ränta	-624	-647
Betald inkomstskatt	0	4
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>992</b>	<b>805</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	40	84
Förändring av kortfristiga skulder	-249	-112
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-209</b>	<b>-28</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>783</b>	<b>777</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 676	-2 600
Förvärv av fastigheter	-1 314	-460
Avyttring av fastigheter	1 439	2 315
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-146	-332
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 697</b>	<b>-1 076</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning till aktieägarna	-662	-579
Förändring räntebärande skulder	2 863	908
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 201</b>	<b>329</b>
Periodens kassaflöde	287	30
Likvida medel vid periodens början	62	32
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>349</b>	<b>62</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella <sup>2</sup>	2017	2016
	jan-dec	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,1	29,5
Avkastning på eget kapital, %	22,1	36,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7
Soliditet, %	47	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	46
Skuldkvot, ggr	15,5	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0
<b>Aktierelaterade <sup>1 2</sup></b>		
Resultat per aktie, kr <sup>3</sup>	34,05	42,97
Totalresultat per aktie, kr	33,96	42,97
Eget kapital per aktie, kr	169	139
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4,73	4,70
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	201	163
EPRA EPS	5,45	3,01
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Antal fastigheter	90	82
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	57 889	47 842
Uthyrbar yta, kvm	1 136 000	1 062 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	15,0	22,4
Överskottsgrad, %	74	4

<sup>1</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

<sup>2</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 17

<sup>3</sup> Definitionen enligt IFRS

## DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>IFRS, nivå 3, Mkr</b>				
Ingående värde	-218	-396	-218	-396
Förvärv/Investeringar	0	-	0	-
Värdeförändringar <sup>1</sup>	117	178	117	178
Förfall	35	-	35	-
<b>Utgående värde</b>	<b>-66</b>	<b>-218</b>	<b>-66</b>	<b>-218</b>
Bokfört värde	-66	-218	-66	-218

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

## UPPSKJUTEN SKATT

	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>Uppskjuten skatt hänförlig till:</b>		
- underskottsavdrag, Mkr	-1 066	-1 129
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	6 124	4 516
- derivatinstrument, Mkr	-64	-123
- övrigt, Mkr	-6	7
<b>Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr</b>	<b>4 988</b>	<b>3 271</b>

## HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege följer löpande och för vilka de finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger
- Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13 gånger

	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital, Mkr	28 012	23 002
Balansomslutning, Mkr	59 384	50 223
<b>Soliditet</b>	<b>47%</b>	<b>46%</b>

	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>		
Räntebärande skulder, Mkr	24 841	21 978
Bokfört värde fastigheter, Mkr	57 889	47 842
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>	<b>43%</b>	<b>46%</b>

	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>Skuldkvot</b>		
Driftsöverskott, Mkr	1 680	1 507
Central administration, Mkr	-74	-70
<b>Summa, Mkr</b>	<b>1 606</b>	<b>1 437</b>
Räntebärande skulder, Mkr	24 841	21 978
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>15,5</b>	<b>15,3</b>

	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Driftsöverskott, Mkr	1 680	1 507
Central administration, Mkr	-74	-70
<b>Summa, Mkr</b>	<b>1 606</b>	<b>1 437</b>
Räntenetto, Mkr	-509	-541
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
<b>EPRA EPS</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	279	-166	992	471
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-137	-197	-580	-590
<b>Summa, Mkr</b>	<b>142</b>	<b>-363</b>	<b>412</b>	<b>-119</b>
Nominell skatt (22%), Mkr	-31	-80	-91	-26
<b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b>	<b>248</b>	<b>-86</b>	<b>901</b>	<b>497</b>
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4
<b>EPRA EPS, kr per aktie</b>	<b>1:50</b>	<b>-0,52</b>	<b>5:45</b>	<b>3:01</b>

EPRA NAV	2017	2016
	jan-dec	jan-dec
Eget kapital, Mkr	28 012	23 002
Återläggning räntederivat, Mkr	291	559
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	4 988	3 271
<b>Summa, Mkr</b>	<b>33 291</b>	<b>26 832</b>
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4
<b>EPRA NAV, kr per aktie</b>	<b>201</b>	<b>163</b>

Avkastning på eget kapital	2017	2016	2017	2016
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 430	2 761	5 632	7 107
Genomsnittligt kapital, Mkr	27 304	21 624	25 507	19 741
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>5,2%</b>	<b>12,8%</b>	<b>22,1%</b>	<b>36,0%</b>

Totalavkastning fastigheter	2017	2016	2017	2016
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	450	382	1 680	1 507
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 643	3 445	6 095	8 105
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	56 248	45 588	51 794	42 927
<b>Totalavkastning fastigheter, %</b>	<b>3,7%</b>	<b>8,4%</b>	<b>15,0%</b>	<b>22,4%</b>

## EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 340 Mkr (202) samt övrigt 0 (0).

## SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Under första kvartalet tillträdde fastigheterna Distansen 6 och 7, Solna, vilka klassificerades som förvaltningsfastigheter. Fortet 2 klassificerades som en förädlingsfastighet. Distansen 4 (mark) och de markfastigheter och byggrätter (ej fastighetsbildade) som förvärvades via Råsta klassificerades som mark- och projektfastigheter. Under andra kvartalet bildades projektfastigheten Hörnan 1 genom avstyckning från projektfastigheten Lagern 2. Fastigheten Sliparen 2 överfördes från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet. Under tredje kvartalet bildades projektfastigheterna Lagern 3 och Lagern 4 genom avstyckning från Lagern 2. Under fjärde kvartalet färdigställdes projektfastigheten Uarda 6 och överfördes till förvaltningsfastighet. Tre fastigheter i Arenastaden, Farao 15, Farao 16 och Farao 17, överfördes från förvaltning till förädlingsfastigheter. De tre fastigheterna förbereds för kommande projektutveckling.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016
	jan-dec	jan-dec
Intäkter	203	221
Kostnader	-257	-263
Finansnetto	-147	-932
Värdeförändringar räntederivat	268	99
Värdeförändringar aktier	-4	6
Bokslutsdisposition	79	-204
<b>Resultat före skatt</b>	<b>142</b>	<b>-1 073</b>
Aktuell skatt	0	-19
Uppskjuten skatt	-32	50
<b>Periodens resultat</b>	<b>110</b>	<b>-1 042</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016
	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	40 721	43 105
varav fordringar hos koncernföretag	40 402	42 671
Omsättningstillgångar	85	184
Likvida medel	347	53
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 669</b>	<b>55 858</b>
Eget kapital	10 129	10 681
Avsättningar	4	-55
Långfristiga skulder	36 724	38 279
varav skulder till koncernföretag	21 252	24 783
Kortfristiga skulder	6 812	6 953
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 669</b>	<b>55 858</b>

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017				2016			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyresintäkter	592	580	562	546	532	534	520	519
Fastighetskostnader	-142	-145	-146	-167	-150	-133	-151	-164
<b>Driftsöverskott</b>	<b>450</b>	<b>435</b>	<b>416</b>	<b>379</b>	<b>382</b>	<b>401</b>	<b>369</b>	<b>355</b>
Överskottsgrad	76%	75%	74%	69%	72%	75%	71%	68%
Central administration	-21	-17	-17	-19	-17	-17	-20	-16
Räntenetto	-126	-127	-123	-133	-129	-139	-142	-131
Resultatandelar i intressebolag	-24	-27	-43	-11	-402	-16	6	-13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>279</b>	<b>264</b>	<b>233</b>	<b>216</b>	<b>-166</b>	<b>229</b>	<b>213</b>	<b>195</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	309	20	2	160
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 643	2 463	1 156	833	3 136	1 760	1 199	1 519
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	41	71	67	89	230	42	-55	-118
Värdeförändringar aktier	-1	0	0	-3	5	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 962</b>	<b>2 798</b>	<b>1 456</b>	<b>1 135</b>	<b>3 514</b>	<b>2 051</b>	<b>1 359</b>	<b>1 756</b>
Aktuell skatt	0	-1	0	-	-89	2	0	-1
Uppskjuten skatt	-532	-596	-337	-253	-664	-437	-294	-90
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 430</b>	<b>2 201</b>	<b>1 119</b>	<b>882</b>	<b>2 761</b>	<b>1 616</b>	<b>1 065</b>	<b>1 665</b>

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017				2016			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
<b>Tillgångar</b>								
Fastigheter	57 889	55 509	52 464	50 832	47 842	44 659	42 418	40 467
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	3	2	2	2	2	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	342	495	497	360	516	916	886	906
Omsättningstillgångar	647	586	636	647	1 687	500	529	533
Kortfristiga placeringar	153	152	142	142	114	89	64	66
Likvida medel	349	161	19	24	62	36	195	33
<b>Summa tillgångar</b>	<b>59 384</b>	<b>56 906</b>	<b>53 760</b>	<b>52 007</b>	<b>50 223</b>	<b>46 202</b>	<b>44 094</b>	<b>42 006</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>								
Eget kapital	28 012	26 597	24 396	23 277	23 002	20 246	18 630	18 144
Uppskjuten skatt	4 988	4 455	3 859	3 521	3 271	2 648	2 211	1 876
Övriga avsättningar	233	216	216	218	215	142	154	148
Räntebärande skulder	24 841	24 436	23 886	22 548	21 978	20 818	20 574	19 269
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	625	623	621
Derivatinstrument	291	332	402	470	559	789	831	777
Ej räntebärande skulder	1 019	870	1 001	1 973	1 198	934	1 071	1 171
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>59 384</b>	<b>56 906</b>	<b>53 760</b>	<b>52 007</b>	<b>50 223</b>	<b>46 202</b>	<b>44 094</b>	<b>42 006</b>

### NYCKELTAL

	2017				2016			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
<b>Finansiella<sup>3</sup></b>								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,1	23,4	13,4	11,7	33,2	21,2	15,2	19,6
Avkastning på eget kapital, %	5,2	8,5	4,7	3,7	12,8	8,3	5,6	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	3,4	3,3	3,2	2,7	2,8	2,8	2,5	2,6
Soliditet, %	47	47	45	45	46	44	42	43
Belåningsgrad fastigheter, %	43	44	46	44	46	47	49	48
Skuldkvot, ggr	6:96	14,6	16,1	15,5	15,3	14,8	15,0	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
<b>Aktierelaterade<sup>1 3</sup></b>								
Periodens resultat per aktie, kr <sup>4</sup>	9:18	13:30	6:77	5:33	16:70	9:77	6:44	10:07
Eget kapital per aktie, kr	169	161	147	141	139	122	113	110
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0,91	-7:76	0:25	11:33	1:75	0:52	0:52	1:75
EPRA NAV - Längsiktigt substansvärde	201	190	173	165	163	144	131	126
EPRA EPS	1:50	1:44	1:29	1:22	-0:52	1:26	1:18	1:09
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	93	94	94	93	93
Totalavkastning fastigheter, %	3,7	5,5	3,1	2,5	8,6	5,1	3,8	5,0
Överskottsgrad, %	76	75	74	69	72	75	71	68

<sup>1</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibel) föreligger.

<sup>2</sup> För räntetäckningsgraden har definitionen ändrats från och med 1 januari 2016. Jämförelsetalen har räknats om enligt den nya definitionen.

<sup>3</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 17

<sup>4</sup> Definition enligt IFRS.



## Definitioner

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa 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. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

### AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

### BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

### EGET KAPITAL PER AKTIE

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

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD\*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

### EPRA EPS

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

### EPRA NAV

#### - LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER\*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### FÖRÄDLINGSFASTIGHETER\*

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling

### HYRESVÄRDE\*

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

### KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

### KONTRAKTSVÄRDE\*

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

### MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER\*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### NETTOUTHYRNING\*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

### RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus räntetäckning).

### SEGMENTSRAPPORTERING

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

### SKULDKVOT

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

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

### SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

### TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

### ÅTERKÖPSGRAD\*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

### ÖVERSKOTTSGRAD\*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

# Detta är Fabege

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

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

Per den 31 december 2017 ägde Fabège 90 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 57,9 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,6 Mdkr.

## Affärsidé

Fabège ska arbeta med hållbar stadsdelsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal väl belägna delmarknader i Stockholmsområdet.

Fabège ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

## Affärsmodell

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

## Strategi för tillväxt

Fabèges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabèges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

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

## Värde drivande faktorer

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

### Stockholm växer

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

### Förändrad efterfrågan

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

### Ekonomisk utveckling

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

### Hållbar stadsutveckling

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



## KALENDER

Bokslutskommuniké 2017	5 februari 2018, klockan 12:00
Årsstämma 2018	9 april 2018
Delårsrapport jan-mar 2018	24 april 2018, klockan 08:00
Delårsrapport jan-juni 2018	6 juli 2018, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2018	18 oktober 2018, klockan 08:00

## PRESSMEDDELANDEN UNDER FJÄRDE KVARTALET 2017\*

2017-10-05	Fabeges valberedning inför årsstämman 2018
2017-10-11	Fabega anlitar Skanska för att bygga kontor i Hammarby Sjöstad
2017-10-19	Delårsrapport januari – september 2017
2017-10-19	Fabega uppvisar positiv utveckling av samtliga nyckeltal
2017-11-09	Sveriges snyggaste kontor ligger i Arenastaden
2017-12-21	Fabega hyr ut 13 800 kvm till Skolverket i Solna Business Park

\*Inklusive regulatoriska och icke-regulatoriska pressmeddelanden under perioden.

## FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabega och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar bokslutskommunikén den 5 februari 2018.



**CHRISTIAN HERMELIN**  
Verkställande direktör  
Tel: +46 (0) 8 555 148 25,  
+46 (0) 733-87 18 25



**ÅSA BERGSTRÖM**  
vVD, ekonomi- och finanschef  
Tel: +46 (0)8 555 148 29,  
+46 (0)706 66 13 80

Denna information är sådan information som Fabega AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 februari 2018 kl. 12:00 CET.

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

**Fabega**