

# **BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2006**

**FÖR**



- \* Hyresintäkterna uppgick till 191,6 (204,8) Mkr.
- \* Resultatet efter finansiella poster uppgick till 415,0 (293,4) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 41,5 (1,4) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 298,5 (223,0) Mkr.
- \* Resultatet efter skatt uppgick till 355,2 (211,4) Mkr, vilket motsvarar 25,81 (15,36) kr per aktie.
- \* Styrelsen föreslår en utdelning om 7,70 (3,50) kr per aktie, varav 5,00 (1,00) kr per aktie är en extrautdelning.

# Bokslutskommuniké 2006

## Fjärde kvartalet 2006

Hysesintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 46,0 (51,0) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 202,2 (238,5) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för andra halvåret 2006 med 186,2 Mkr (223,0 Mkr för helåret 2005 (någon extern värdering av fastigheterna gjordes inte per 2005-06-30)).

## Räkenskapsåret 2006

### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 191,6 (204,8) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 415,0 (293,4) Mkr eller 30,16 (21,33) kr/aktie. I årets resultat ingår en vinst om 41,5 (1,4) Mkr från försäljning av fastigheterna Ekotemplet 2, 3 och 6 i Hässelby, Stockholm samt realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 298,5 (223,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 75,0 (69,0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 355,2 (211,4) Mkr eller 25,81 (15,36) kr/aktie.

### Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 52 (55) bostadsfastigheter, varav 49 (52) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar yta är 202 000 (230 000) m<sup>2</sup> innehållande 2 895 (3 245) bostäder och 202 (238) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

### Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i förvaltningsfastigheterna har investerats 40,9 (27,1) Mkr. I projektet Styrmannen har investerats 34,0 (3,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,9 (1,0) Mkr.

HEBA har sålt sitt fastighetsinnehav, Ekotemplet 2, 3 och 6, i Hässelby, Stockholm i bolagsform till HSB Stockholm med tillträdesdag den 1 juni 2006. Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 287,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen per 2005-12-31 med 19 %.

Realiserad försäljningsvinst på koncernnivå före upplösning av uppskjuten skatt uppgick till 41,5 Mkr och efter upplösning av uppskjuten skatt till 86,2 Mkr.

Fastigheterna innehåller 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter, och ett mindre antal lokaler. Totalytan är 22 845 kvm.

### Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Baggeby på Lidingö med slitna lokaler till i huvudsak bostäder. HEBA bygger ett 90-tal bostäder, en närbutik och rustar upp ca 160 garageplatser. Inflyttningar beräknas ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,7 (1,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 769,8 (1 462,0) Mkr motsvarande en soliditet om 65,9 (57,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 56,1 (35,6) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 304,5 (521,8) Mkr, varav 0 (2,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,9 (2,4) %. Utav totala lånebeloppet på 304,5 (519,3) Mkr löper 103,1 (392,9) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

## Lånestruktur 2006-12-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2007	103,1	3,2	34
2008	0,0	0,0	0
2009 och framåt	201,4	4,2	66
<b>Summa</b>	<b>304,5</b>	<b>3,9</b>	<b>100</b>

Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 400 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak % (Stibor 3M)
13/9 -04	11/6-07	100	4,0
2/12 -05	2/9-10	300	4,0
<b>Summa</b>		<b>400</b>	

## Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 674,4 (2 542,5) Mkr. Föregående års marknadsvärde exklusive sålda fastigheter i Hässelby uppgick till 2 301,0 Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 170 (144) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

## Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar har aktiverats. Under fjärde kvartalet har bolagets interna policier reviderats och genomgång har skett av årets underhållskostnader vilket har medfört att ytterligare 4,7 Mkr har aktiverats, varav 3,8 Mkr avser årets tre första kvartal. Berörda kvartalssiffror har justerats.

HEBAs redovisningsprinciper har i övrigt varit oförändrade mot senaste årsredovisningen.

## **Moderbolaget**

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 175,2 (188,8) Mkr och resultatet före boksluts-dispositioner och skatt utgjorde 267,1 (74,1) Mkr. I resultatet ingår utdelning samt anteciperad utdelning från dotterföretag om 211,2 (6,8) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive utdelningar och fastighetsförsäljningar, uppgick till 55,9 (52,1) Mkr.

## **Utdelning**

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2006 om 7,70 (3,50) kr per aktie, varav 5,00 (1,00) kr per aktie är en extrautdelning.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för år 2006 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

## **Prognos 2007**

Hysesförhandlingarna om bostadshyrorna för 2007 är inte klara men bedöms resultera i endast blygsamma höjningar i förhållande till ökade räntekostnader samt kostnadsökningarna för drift och underhåll. Resultatet för 2007 bedöms inte uppnå 2006 års nivå, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

## **Ekonomisk information**

- \* Årsredovisning 2006 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2007.
- \* Ordinare bolagsstämma avhålls den 8 maj 2007.
- \* Delårsrapport januari - mars 2007 publiceras den 8 maj 2007.
- \* Halvårsrapport januari - juni 2007 publiceras den 9 augusti 2007.
- \* Delårsrapport januari - september 2007 publiceras den 8 november 2007.
- \* Bokslutskommuniké 2007 publiceras februari 2008.
- \* Årsredovisning 2007 publiceras mars 2008.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Stockholm den 22 februari 2007

**HEBA Fastighets AB (publ)**

Nils Hedberg  
*Verkställande direktör*

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2006 okt-dec	2005 okt-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>46,0</b>	<b>51,0</b>	<b>191,6</b>	<b>204,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-20,3	-23,6	-75,5	-84,3
Underhållskostnader	-2,1	-2,4	-9,5	-15,3
Fastighetsskatt	-1,9	-1,9	-7,7	-7,3
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,7	-2,3	-2,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21,2</b>	<b>22,4</b>	<b>96,6</b>	<b>95,1</b>
Central administration	-3,0	-3,5	-11,8	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning			41,5	1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	186,2 1)	223,0 2)	298,5	223,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>204,4</b>	<b>241,9</b>	<b>424,8</b>	<b>307,7</b>
Finansnetto	-2,2	-3,4	-9,8	-14,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>202,2</b>	<b>238,5</b>	<b>415,0</b>	<b>293,4</b>
Aktuell skatt	-1,7	-0,3	-11,1	-20,1
Uppskjuten skatt	-54,9	-66,5	-48,7	-61,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>145,6</b>	<b>171,7</b>	<b>355,2</b>	<b>211,4</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr	10,59	12,48	25,81	15,36
Utdelning (2006 förslag), kr *			7,70	3,50
Total utdelning, Kkr			105 952	48 160
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760

1) Avser andra halvåret 2006.

2) Avser helåret 2005.

\* Varav extrautdelning 5,00 (1,00) kr per aktie

## Koncernens balansräkning i sammandrag

<b>Mkr</b>	<b>2006 31-dec</b>	<b>2005 31-dec</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	2 674,4	2 542,5
Övriga anläggningstillgångar	2,4	1,6
Övriga omsättningstillgångar	7,8	6,8
Likvida medel	2,7	1,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 687,3</b>	<b>2 552,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 769,8	1 462,0
Långfristiga räntebärande skulder	201,4	1,9
Uppskjuten skatteskuld	569,9	520,9
Kortfristiga räntebärande skulder	103,1	519,9
Övriga kortfristiga skulder	43,1	47,8
<b>Summa skulder</b>	<b>917,5</b>	<b>1 090,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 687,3</b>	<b>2 552,5</b>

## Förändring eget kapital

<b>Mkr</b>	<b>2006 jan-dec</b>	<b>2005 jan-dec</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	<b>1 462,0</b>	<b>1 282,3</b>
Utdelning	-48,2	-33,0
Värdeförändring finansiella instrument	0,8	1,3
Periodens resultat	355,2	211,4
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 769,8</b>	<b>1 462,0</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2006 okt-dec	2005 okt-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	202,2	238,5	415,0	293,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning			-41,5	-1,4
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-186,2	-223,0	-298,5	-223,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	2,0	-2,1	1,0
Betald skatt	13,8	-11,2	-14,2	-41,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>30,6</b>	<b>6,3</b>	<b>58,7</b>	<b>28,5</b>
Förändring av rörelsekapital	1,2	6,6	-2,6	7,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31,8</b>	<b>12,9</b>	<b>56,1</b>	<b>35,6</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-33,6	-14,3	-74,9	-31,0
Övriga investeringar	-0,5	-0,6	-1,9	-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter			287,0	34,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,2	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>210,4</b>	<b>2,0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av låneskulder	-0,3	2,1	-217,2	-4,7
Utbetald utdelning			-48,2	-33,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-265,4</b>	<b>-37,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,1</b>
Likvida medel vid periodens början	5,2	1,5	1,6	1,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>				
Betald ränta uppgick till			11,5	15,5

## Nyckeltal

	2006	2005	2004	2003
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Uthyrningsbar yta, tusen m <sup>2</sup>	202	230	235	235
Direktavkastning, % 1)	3,6	3,7	4,1	4,2
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalyta), kr	12 928	11 068	9 895	9 197
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Kassaflöde, Mkr 2)	56,1	35,6	60,7	39,4
Investeringar, Mkr	76,8	32,0	31,3	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr 3)	34,9	20,4	10,9	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter 3)	7,9	5,6	4,3	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % 4)	3,9	2,4	3,4	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr 5)	0,2	0,4	0,4	0,4
Belåningsgrad, % 6)	11,4	20,5	22,7	24,2
Soliditet, % 7)	65,9	57,3	55,1	54,2
Avkastning eget kapital, % 8)	22,0	15,4	11,5	12,0
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter 8)	8,7	3,7	3,8	3,7
Avkastning totalt kapital, % 9)	14,7	12,6	9,6	10,1
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter 9)	3,3	3,4	3,8	3,9
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr	25,81	15,36	10,26	9,84
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	10,20	3,69	3,41	3,07
Kassaflöde, kr	4,08	2,58	4,42	2,87
Eget kapital, kr	128,62	106,25	93,26	85,40
Fastigheternas bokförda värde, kr	194,36	184,77	168,65	156,88
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760

### Definitioner

- 1) Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteutgifter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 4) Fastighetslårens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 5) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 6) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 7) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 8) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 9) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

# HEBA

## FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)

Timmermansgatan 31, Box 17006, 104 62 Stockholm  
Telefon 08-442 44 40 Telefax 08-442 44 42 E-post [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

Orgnr 556057-3981