

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2009 HEBA Fastighets AB (publ)

Hyresintäkterna under perioden januari - juni 2009 ökade till 102,3 (96,5) Mkr.

Bruttoresultatet uppgick till 55,5 (49,9) Mkr, en ökning med 11 %.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 68,5 (15,4) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar med 28,9 (-18,9) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 50,5 (11,1) Mkr, vilket motsvarar 1,22 (0,27) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 869,7 (1 899,1) Mkr motsvarande en soliditet om 56,9 (59,3) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 12,5 (11,8) Mkr.

Resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli bättre jämfört med 2008 års resultat. Bruttoresultatet bedöms att utvecklas positivt samtidigt som låga räntor förbättrar bolagets finansnetto.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 6 augusti 2009
HEBA Fastighets AB (publ)

Frågor besvaras av VD Lennart Karlsson, tel: 08-442 44 40.

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2009

HEBA FASTIGHETS AB

- Hyresintäkterna uppgick till 102,3 (96,5) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 55,5 (49,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 68,5 (15,4) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar med 28,9 (-18,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster exklusive värdeförändringar uppgick till 39,6 (34,3) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 50,5 (11,1) Mkr, vilket motsvarar 1,22 (0,27) kr per aktie.



Kv 2

Finansiell styrka ger möjligheter



”Värderingen av bolagets fastigheter per den 30 juni 2009 visar på ett ökat värde om 42 Mkr”

Bolagets bruttoresultat avseende första halvåret 2009 har ökat med drygt 11 % jämfört med samma period föregående år. Förbättringen av bruttoresultatet beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter.

Finansnettot har förbättrats till följd av sänkta räntenivåer på bolagets rörliga lån. Den låga räntan har bidragit till att intresset för omvandlingar av hyresrätt till bostadsrätt i Stockholm har ökat de senaste månaderna. Detta har i sin tur haft en stabiliserande inverkan på prisutvecklingen för bostadsfastigheter i Stockholm. Värderingen av bolagets fastigheter per den 30 juni 2009 visar på ett ökat värde om 42 Mkr från 3.047 Mkr till 3.089 Mkr jämfört med den värdering som genomfördes den 31 mars 2009.

HEBA bedömer att resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2008 års resultat.

HEBA har en långsiktig strategi att växa i Stockholmsregionen. Den rådande lågkonjunkturen i kombination med den instabila finansmarknaden öppnar möjligheter för det finansiellt starka HEBA att förvärva fastigheter med god avkastning. I juni i år tecknade HEBA avtal om förvärv av en fastighet under uppförande i Liljeholmen med tillträde den 1 april 2010. Fastigheten omfattar 72 lägenheter och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 176 Mkr.

Lennart Karlsson
VD, HEBA Fastighets AB

Delårsrapport januari – juni 2009

ANDRA KVARTALET 2009

Hyresintäkterna uppgick till 51,6 (48,8) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 52,9 (-0,5) Mkr. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 28,9 (-18,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 24,0 (19,4) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2009

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick till 102,3 (96,5) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö. Fastighetskostnaderna är i stort sett oförändrade 46,8 (46,6) Mkr. Kostnaderna för central administration 8,6 (6,5) Mkr har ökat bland annat till följd av en engångspost om 2,5 Mkr avseende pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 68,5 (15,4) Mkr eller 1,66 (0,37) kr/aktie och efter skatt till 50,5 (11,1) Mkr eller 1,22 (0,27) kr/aktie. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 28,9 (-18,9) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 39,6 (34,3) Mkr.

FASTIGHETSINNEHAV OCH MARKNAD

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

Uthyrningsbar yta är 209 000 (206 000) kvm innehållande 2 984 (2 969) bostäder och 211 (208) 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 fastigheterna har investerats 16,4 (76,6) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,7 (0,6) Mkr.

Under perioden tecknade HEBA ett överlåtelseavtal med Citycon Oyj koncernen avseende 100 % av aktierna i Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB med tillträde den 1 april 2010. Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB omfattar tomträtten till fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen som är en tredimensionell fastighet. På fastigheten uppförs för närvarande två byggnader med 72 st lägenheter om sammantaget ca 6 100 kvm boarea med planerat färdigställande till den 1 april 2010, då även förvärvet kommer att redovisas i bokföringen. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 176 Mkr. HEBA har säkerställt finansieringen av förvärvet

genom nyupplåning i juni 2009 av 180 Mkr till en räntenivå om 3,9 % som är säkrad i 5 år. Vid kontraktstillfället erlades en handpenning om 17,6 Mkr och resterande köpeskilling erläggs vid tillträdet. Överskottslikviden har tillfälligt placerats i deposition på bank till en intäktsränta om 1,3 %.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick till 1,9 (1,0) Mkr och kortfristiga placeringar uppgick till 162,4 (0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 869,7 (1 899,1) Mkr motsvarande en soliditet om 56,9 (59,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 12,5 (11,8) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 762,5 (584,9) Mkr, varav 21,5 (30,7) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång minskat till 2,8 (4,2) %. Utav totala lånebeloppet på 741,0 (554,2) Mkr löper 360,5 (353,6) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

LÅNESTRUKTUR 2009-06-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2009	360,6	1,4	49
2011	100,0	4,1	13
2012	0,5	4,0	0
2014	279,9	4,0	38
Summa	741,0	2,8	100
Räntesäkring		0,0	
Effektiv ränta		2,8	

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,3 (1,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (1,6) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 300 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak % (Stibor 3M)
2/12 -05	2/9-10	300	4,0
Summa		300	

HEBA har tecknat avtal om ränteswap om 180 Mkr med startdag 18 juni och med en löptid om 5 år. Derivatet marknadsvärderas vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per halvårsskiftet uppgick derivatets undervärde till 2,3 Mkr.

FASTIGHETSVÄRDERING

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per halvårsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 088,7 (3 175,6) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts.

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under en rullande

12-månadersperiod.

Substansvärde per aktie beräknas till 60 (62) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Mkr	2009-06	2008-06	2008-12
Bokfört värde vid periodens början	3 041,1	3 117,9	3 117,9
Förvärv			
Investeringar	16,4	76,6	99,7
Statliga bidrag			-16,5
Försäljningar			
Värdeförändring	31,2	-18,9	-160,0
Bokfört värde vid periodens slut	3 088,7	3 175,6	3 041,1

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnads-post är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Samtliga fastigheter värderas årsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Resterande fastigheter värderas internt. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 100 Mkr bundits t o m 2011 och 280 Mkr t o m 2014. I syfte att begränsa ränterisikerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m 2 september 2010 till 4 % Stibor (3M).

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2.2 Redovisning i juridiska personer. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas som en del i en rapport över totalresultat. En annan förändring är att nya benämningar på de finansiella rapporterna kan användas och koncernen har valt att använda de nya benämningarna. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen även IFRS 8 "Rörelsesegment". Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit någon förändring i koncernens rapporterbara segment men den innebär tillkommande upplysningskrav. Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

MODERBOLAGET

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 93,5 (88,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 33,6 (29,0) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 5,0 (5,0) Mkr.

PROGNOS 2009

Resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli bättre jämfört med 2008 års resultat. Bruttoresultatet bedöms att utvecklas positivt samtidigt som låga räntor förbättrar bolagets finansnetto.

EKONOMISK INFORMATION

- Delårsrapport januari - september 2009 publiceras den 9 november 2009.
- Bokslutskommuniké 2009 publiceras februari 2010.
- Årsredovisning 2009 publiceras mars 2010.

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 augusti 2009
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2009 apr-jun	2008 apr-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec
Hysesintäkter	51,6	48,8	102,3	96,5	197,0
Fastighetskostnader					
Driftnkostnader	-17,9	-17,4	-39,9	-38,6	-75,5
Underhållskostnader	-1,9	-2,6	-3,4	-4,7	-8,4
Fastighetskatt	-1,2	-1,1	-2,4	-2,2	-4,0
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,5	-1,1	-1,1	-2,3
Bruttoresultat	30,1	27,2	55,5	49,9	106,8
Central administration	-2,8	-3,9	-8,6	-6,5	-13,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	31,2	-18,9	31,2	-18,9	-160,0
Värdeförändring räntederivat	-2,3		-2,3		
Rörelseresultat	56,2	4,4	75,8	24,5	-66,7
Finansiella intäkter	0,8	1,6	1,1	2,1	4,2
Räntekostnader	-4,1	-6,5	-8,4	-11,2	-26,6
	-3,3	-4,9	-7,3	-9,1	-22,4
Resultat efter finansiella poster	52,9	-0,5	68,5	15,4	-89,1
Aktuell skatt	-4,6	4,6	-7,2	2,1	-1,7
Uppskjuten skatt	-9,3	-4,5	-10,8	-6,4	65,3
Resultat efter skatt	39,0	-0,4	50,5	11,1	-25,5
Övrigt totalresultat a)					
Värdeförändring finansiella instrument	0,1	5,4	-0,1	4,0	-4,4
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument		-1,5	0,1	-1,1	1,2
	0,1	3,9	0,0	2,9	-3,2
Summa totalresultat för perioden	39,1	3,5	50,5	14,0	-28,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr *	0,94	-0,01	1,22	0,27	-0,62
Utdelning, kr					0,90
Total utdelning, Kkr					37 152

* Någon utspäningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

a) Enligt ändring av IAS 1, utformning av finansiella rapporter, redovisas även poster som tidigare redovisades direkt i eget kapital.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2009 30 juni	2008 30 juni	2008 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5		1,3
Förvaltningsfastigheter	3 088,7	3 175,6	3 041,1
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,4	2,7
Omsättningstillgångar	189,6	21,0	8,9
Likvida medel	1,9	1,0	4,5
Summa tillgångar	3 284,3	3 200,0	3 058,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 869,7	1 899,1	1 856,4
Långfristiga räntebärande skulder	380,3	200,6	200,4
Räntederivat	2,3		
Uppskjuten skatteskuld	606,9	670,2	596,1
Kortfristiga räntebärande skulder	382,2	384,3	360,6
Övriga kortfristiga skulder	42,9	45,8	45,0
Summa skulder	1 414,6	1 300,9	1 202,1
Summa eget kapital och skulder	3 284,3	3 200,0	3 058,5
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	801,7	619,7	620,7
Ansvarförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2009 apr-jun	2008 apr-jun	2009 jan-jun	2008- jan-jun	2008 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	52,9	-0,5	68,5	15,4	-89,1
Återföring värdeförändring derivatinstrument	2,3		2,3		
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-31,2	18,9	-31,2	18,9	160,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	5,6	0,5	4,4	-3,3
Betald skatt	-4,2	-4,0	-7,4	-8,9	-9,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	20,2	20,0	32,7	29,8	58,5
Förändring av rörelsekapital	-18,2	-14,3	-20,2	-18,0	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,0	5,7	12,5	11,8	48,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-11,0	-39,7	-16,4	-76,6	-99,7
Övriga investeringar	-0,1	-0,5	-0,7	-0,6	-3,3
Statliga bidrag					16,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar					0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11,1	-40,2	-17,1	-77,2	-86,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av låneskulder	201,6	65,0	201,6	103,6	79,6
Förändring av kortfristiga placeringar	-162,4		-162,4		
Utbetald utdelning	-37,2	-38,5	-37,2	-38,5	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2,0	26,5	2,0	65,1	41,1
Periodens kassaflöde	-7,1	-8,0	-2,6	-0,3	3,2
Likvida medel vid periodens början	9,0	9,0	4,5	1,3	1,3
Likvida medel vid periodens slut	1,9	1,0	1,9	1,0	4,5
Upplysning om betalda räntor					
Betald ränta uppgick till	3,8	6,5	8,5	11,9	27,7

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2008-01-01	34,4	6,9	2,8	1 879,5	1 923,6
Periodens totalresultat			2,9	11,1	14,0
Utdelning				-38,5	-38,5
Utgående balans 2008-06-30	34,4	6,9	5,7	1 852,1	1 899,1
Periodens totalresultat			-6,1	-36,6	-42,7
Ingående balans 2009-01-01	34,4	6,9	-0,4	1 815,5	1 856,4
Periodens totalresultat				50,5	50,5
Utdelning				-37,2	-37,2
Utgående balans 2009-06-30	34,4	6,9	-0,4	1 828,8	1 869,7

Segmentsrapportering

Januari – juni 2009

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	9,1	47,4	12,1	11,9	13,0	8,8	102,3
Fastighetskostnader	-3,7	-23,0	-6,2	-5,0	-4,9	-4,0	-46,8
Bruttoresultat	5,4	24,4	5,9	6,9	8,1	4,8	55,5

Januari - juni 2008

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	8,6	45,3	11,7	11,6	10,8	8,5	96,5
Fastighetskostnader	-4,2	-23,4	-6,0	-4,9	-4,1	-4,0	-46,6
Bruttoresultat	4,4	21,9	5,7	6,7	6,7	4,5	49,9

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 55,5 (49,9) Mkr och resultatet efter finansiella poster 68,5 (15,4) Mkr består av central administration -8,6 (-6,5) Mkr, värdeförändring 28,9 (-18,9) Mkr och finansnetto -7,3 (-9,1) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen.

Nyckeltal

	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec	2007 jan-jun	2006 jan-jun	2005 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	209	206	207	202	202	232
Direktavkastning, % ¹⁾	3,6	3,2	3,5	3,1	3,7	3,8
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	14 798	15 220	14 575	13 984	11 779	9 911
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	12,5	11,8	48,2	35,1	6,4	2,4
Investeringar, Mkr	11,1	77,2	103,0	75,7	23,7	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	5,9	2,4	3,7	6,4	5,8	4,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,8	4,7	3,6	3,9	2,6	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,4
Belåningsgrad, % ⁶⁾	24,7	18,4	18,4	15,4	12,5	23,2
Soliditet, % ⁷⁾	56,9	59,3	60,7	61,7	65,2	55,2
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	5,4	1,2	-1,3	16,3	19,3	3,6
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁹⁾	5,8	2,1	-2,6	18,4	20,3	4,5
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾	4,8	1,7	-2,0	14,8	12,2	3,4
Data per aktie a)						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	1,22	0,27	-0,62	3,53	4,64	0,56
Kassaflöde, kr ¹²⁾	0,30	0,29	1,17	0,85	0,16	0,06
Eget kapital, kr ¹³⁾	45,29	46,00	44,97	43,89	38,93	30,83
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	59,94	62,19	59,34	59,02	51,30	41,79
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	74,82	76,93	73,67	70,69	59,03	55,67
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

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 exkl orealiserade värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
 - 4) Fastighetslånens 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 balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
 - 10) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
 - 11) Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
 - 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
 - 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
 - 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
 - 15) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- a) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec
Hyresintäkter	93,5	88,0	180,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-36,6	-35,2	-69,2
Underhållskostnader	-4,8	-6,4	-11,9
Fastighetsskatt	-2,2	-2,0	-3,7
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,1	-2,3
Driftnetto	48,8	43,3	93,0
Avskrivningar på fastigheter	-4,7	-4,3	-9,0
Bruttoresultat	44,1	39,0	84,0
Central administration	-8,3	-6,0	-12,3
Resultat fastighetsförsäljning			-0,4
Rörelseresultat	35,8	33,0	71,3
Finansiella intäkter	6,1	7,1	9,1
Räntekostnader	-8,3	-11,1	-26,5
	-2,2	-4,0	-17,4
Resultat efter finansiella poster	33,6	29,0	53,9
Bokslutsdispositioner			-9,6
Aktuell skatt	-6,2	3,0	-0,3
Uppskjuten skatt	-1,2	-9,7	-7,8
Resultat efter skatt	26,2	22,3	36,2

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2009 30 juni	2008 30 juni	2008 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5		1,3
Materiella anläggningstillgångar	936,1	932,8	927,8
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	201,2	16,6	17,2
Likvida medel	0,4		3,4
Summa tillgångar	1 148,0	958,2	958,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	299,7	296,8	310,7
Obeskattade reserver	9,7	0,1	9,7
Avsättningar	43,8	44,4	42,6
Långfristiga skulder	380,3	200,6	200,3
Kortfristiga skulder	414,5	416,3	395,2
Summa skulder	848,3	661,4	647,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 148,0	958,2	958,5

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 juni 2009 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 6 augusti 2009
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor