

Bokslutskommuniké 2009

- Hyresintäkterna uppgick till 205,4 (197,0) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 112,8 (106,8) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 201,1 (-89,1) Mkr.
I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar med 119,9 (-160,0) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 81,2 (70,9) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 148,1 (-25,5) Mkr, vilket motsvarar 3,59 (-0,62) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 (0,90) kr per aktie.



Ökad aktivitet på fastighetsmarknaden



»År 2009 har varit ett mycket framgångsrikt år för HEBA, vi har lyckats öka tillväxten samtidigt som vi har förbättrat vårt resultat.«

Året som gått har inneburit en viss återhämtning inom fastighetsmarknaden efter den omfattande finanskris som slog igenom med full kraft under slutet av 2008. I Stockholm och Borlänge, där HEBA har sin verksamhet, har effekterna av krisen varit jämförelsevis små. Arbetslösheten i Stockholm har ökat men inte alls i den omfattning som i andra regioner. Trots lågkonjunktur fortsätter inflyttningen till Stockholmsregionen. Efterfrågan på våra hyresbostäder är mycket hög och den ser inte ut att minska.

Att blåsa faran över är för tidigt, men vi kan redan nu se tecken på en ökad aktivitet inom fastighetsmarknaden.

Aktörer som har en god ekonomi har nu tillfälle att göra bra fastighetsaffärer. HEBA är finansiellt starkt och har en mycket stabil intjäningsförmåga. Under 2009 genomförde vi förvärv av två pågående bostadsprojekt som under 2010 ger oss 124 nya lägenheter. Båda projekten är skålagenergihus dvs byggnader som har en bra energieffektivitet. Vi har utökat vår belåning till följd av genomförda investeringar men soliditeten är fortsatt hög och det finns fortfarande utrymme för ytterligare investeringar inom ramen för soliditetsmålet om minst 50 procent.

Trots utökad belåning från 561 Mkr till sammantaget 828 Mkr så har finansnettot sjunkit från -22,4 Mkr år 2008 till -16,7 Mkr år 2009 till följd av lägre räntenivåer. Parallellt med att vi utökat vår belåning har vi genom finansiella instrument säkrat räntorna på vår nyupplåning och förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden från 1,8 år till 3,3 år.

HEBA arbetar kontinuerligt med att effektivisera fastighetsförvaltningen och tillsammans med ökade hyresintäkter om drygt 4 procent och ett förbättrat finansnetto har bolagets resultat exklusive värdeförändringar förbättras från 71 Mkr år 2008 till 81 Mkr under år 2009 vilket motsvarar en förbättring med 14 procent.

Värdena på bostadsfastigheter i Stockholm har återhämtat sig och visar på en svagt uppåtgående trend. Värdet på HEBAs fastigheter per den sista december 2009 uppgick till 3 283 miljoner kronor att jämföra med 3 041 Mkr vid samma tidpunkt föregående år. Värdeökningen uppgår till 123 Mkr vilket motsvarar en värdeökning om 4 procent i befintligt fastighetsbestånd. Detta har bidragit till att resultatet före skatt har förbättrats till 201 Mkr att jämföra med -89 Mkr år 2008.

År 2009 har varit ett mycket framgångsrikt år för HEBA, vi har lyckats öka tillväxten samtidigt som vi har förbättrat vårt resultat. Engagerade medarbetare och bra samarbetspartners gör att jag ser med tillförsikt fram mot det kommande året.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

januari – december 2009

FJÄRDE KVARTALET 2009

Hysesintäkterna uppgick till 51,8 (50,6) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 103,5 (-126,6) Mkr.

I resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 87,4 (-141,1) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 16,1 (14,5) Mkr.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet beror framförallt på en stabilare finans- och fastighetsmarknad samt höjda hyror och ett förbättrat bruttoreultat.

RÄKENSKAPSÅRET 2009

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hysesintäkterna uppgick till 205,4 (197,0) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö.

Fastighetskostnaderna uppgick till 92,6 (90,2) Mkr. Kostnaderna för central administration uppgick till 14,9 (13,5) Mkr och har ökat bland annat till följd av en engångspost om 2,5 Mkr avseende pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 201,1 (-89,1) Mkr eller 4,87 (-2,16) kr/aktie och efter skatt till 148,1 (-25,5) Mkr eller 3,59 (-0,62) kr/aktie. I årets resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 119,9 (-160,0) Mkr.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet beror framförallt på en stabilare finans- och fastighetsmarknad samt höjda hyror och ett förbättrat bruttoreultat.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 81,2 (70,9) Mkr.

FASTIGHETSINNEHAV OCH MARKNAD

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 53 (52) bostadsfastigheter, varav 50 (49) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar area är 209 000 (209 000) kvm innehållande 2 999 (2 984) bostäder och 213 (211) lokaler.

Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter och Borlänge är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 49,9 (83,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,9 (3,3) Mkr.

HEBA har under året färdigställt ombyggnaden av lokaler till bostäder i Vällingby och Borlänge.

Totalt har 15 st nya lägenheter färdigställts.

I juni 2009 tecknade HEBA ett överlåtelseavtal med Citycon Oyj koncernen avseende 100 procent 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. Förvärvet kommer att redovisas i bokföringen på tillträdesdagen. 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 procent 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 procent.

HEBA har i december via en bolagsaffär förvärvat och tillträtt fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby. Årets investering uppgår till 69,2 Mkr av ett totalt fastighetsvärde om ca 85 Mkr. Fastigheten är under produktion och omfattar totalt 52 lägenheter med en boendeara om 2 848 kvm. Projektet består av fyra nya bostadsbyggnader och inflyttning sker under mars-april 2010. HEBA har säkerställt finansieringen av förvärvet genom nyupplåning i december 2009 av 87 Mkr till en räntenivå om 3,4 procent som är säkrad i 5 år.

HEBA har tecknat avtal om markanvisning med Stockholms stad avseende ca 60 nya hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden, etapp 2. Detaljplanearbetet planeras att påbörjas under 2010 och byggstart bedöms kunna ske år 2013.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick till 1,1 (4,5) Mkr och omsättningstillgångar uppgick till 205,6 (8,9) Mkr, varav 182,4 (0) Mkr utgör kortfristiga placeringar. Det egna kapitalet uppgick till 1 967,5 (1 856,4) Mkr motsvarande en soliditet om 56,3 (60,7) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 64,1 (48,2) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 832,9 (561,0) Mkr, varav 5,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala länestocken har vid årets utgång minskat till 2,9 (3,7) procent. Utav totala lånebeloppet på 827,8 (561,0) Mkr löper 347,5 (360,5) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntestruktur 2009-12-31

Räntebindning år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2010	347,5	1,2	42
2011	100,0	4,1	12
2012	0,4	4,0	0
2014 och framåt	379,9	4,0	46
Summa	827,8	2,8	100
Räntesäkring		0,1	
Effektiv ränta		2,9	

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

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

HEBA har under 2009 tecknat avtal om två stycken ränteswappar med en löptid om 5 år, dels om 180 Mkr med startdag 18 juni och dels om 100 Mkr med startdag 1 december. Derivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -2,9 Mkr.

FASTIGHETSVÄRDERING

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 3 283,0 (3 041,1) Mkr. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

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 ett räkenskapsår.

Substansvärde per aktie beräknas till 63 (59) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Mkr	2009	2008
Bokfört värde vid årets början	3 041,1	3 117,9
Förvärv	69,2	
Investeringar	49,9	99,7
Statliga bidrag		-16,5
Försäljningar		
Värdeförändring	122,8	-160,0
Bokfört värde vid årets slut	3 283,0	3 041,1

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av över efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost 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, 280 Mkr t o m 2014 och 87 Mkr t o m 2015. I syfte att begränsa ränterisken för de rörliga lånen har avtal tidigare tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m september 2010 för de fall 3M Stibor överstiger 4 procent.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Bokslutskommunikén har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapportering redommendation 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 RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

MODERBOLAGET

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 186,4 (180,1) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 62,5 (53,9) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 5,0 (5,0) Mkr.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2009 om 1,00 (0,90) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 10 maj 2010. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 14 maj 2010.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2009 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

PROGNOS 2010

Sammantaget bedöms bland annat med hänsyn till gjorda förvärv resultatet för år 2010, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bli bättre än 2009 års resultat.

EKONOMISK INFORMATION

- Årsredovisning 2009 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2010.
- Årsstämma avhålls den 5 maj 2010.
- Delårsrapport januari – mars 2010 publiceras den 5 maj 2010.
- Delårsrapport januari – juni 2010 publiceras den 5 augusti 2010.
- Delårsrapport januari – september 2010 publiceras den 8 november 2010.
- Bokslutskommuniké 2010 publiceras februari 2011.
- Årsredovisning 2010 publiceras mars 2011.

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 2010
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

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

Rapport över totalresultat

Mkr	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
HYRESINTÄKTER	51,8	50,6	205,4	197,0
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-23,1	-22,1	-77,5	-75,5
Underhållskostnader	-2,5	-1,8	-8,1	-8,4
Fastighetsskatt	-1,1	-1,0	-4,7	-4,0
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,3	-2,3
Bruttoresultat	24,5	25,1	112,8	106,8
Central administration	-3,6	-3,5	-14,9	-13,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	88,3	-141,1	122,8	-160,0
Värdeförändring räntederivat	-0,9		-2,9	
Rörelseresultat	108,3	-119,5	217,8	-66,7
Finansiella intäkter	0,7	1,0	2,4	4,2
Räntekostnader	-5,5	-8,1	-19,1	-26,6
	-4,8	-7,1	-16,7	-22,4
Resultat efter finansiella poster	103,5	-126,6	201,1	-89,1
Aktuell skatt	-4,7	0,9	-17,0	-1,7
Uppskjuten skatt	-22,7	73,2	-36,0	65,3
Resultat efter skatt	76,1	-52,5	148,1	-25,5
Övrigt totalresultat a)				
Värdeförändring finansiella instrument	0,2	-4,0	0,2	-4,4
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument		1,1		1,2
	0,2	-2,9	0,2	-3,2
Summa totalresultat för perioden	76,3	-55,4	148,3	-28,7
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr *	1,84	-1,27	3,59	-0,62
Utdelning (2009 förslag), kr			1,00	0,90
Total utdelning (2009 förslag), kkr			41 280	37 152

* Någon utspädningseffekt 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 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5	1,6	1,3
Förvaltningsfastigheter	3 283,0	3 107,4	3 041,1
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,4	2,7
Omsättningstillgångar	205,6	188,9	8,9
Likvida medel	1,1	4,5	4,5
Summa tillgångar	3 493,4	3 304,8	3 058,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 967,5	1 891,2	1 856,4
Långfristiga räntebärande skulder	467,2	380,3	200,4
Räntederivat	2,9	2,0	
Uppskjuten skatteskuld	632,2	609,4	596,1
Kortfristiga räntebärande skulder	365,7	374,7	360,6
Övriga kortfristiga skulder	57,9	47,2	45,0
Summa skulder	1 525,9	1 413,6	1 202,1
Summa eget kapital och skulder	3 493,4	3 304,8	3 058,5
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	908,5	801,7	620,7
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretaget ägare
Ingående balans 2009-01-01	34,4	6,9	-0,4	1 815,5	1 856,4
Periodens totalresultat				72,0	72,0
Utdelning				-37,2	-37,2
Utgående balans 2009-09-30	34,4	6,9	-0,4	1 850,3	1 891,2
Periodens totalresultat			0,2	76,1	76,3
Utgående balans 2009-12-31	34,4	6,9	-0,2	1 926,4	1 967,5

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Fastighetskostnader				
Resultat efter finansiella poster	103,5	-126,6	201,1	-89,1
Återföring värdeförändring derivatinstrument	0,9		2,9	
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-88,3	141,1	-122,8	160,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	-3,5	1,2	-3,3
Betald skatt	-1,8	1,7	-13,2	-9,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	14,6	12,7	69,2	58,5
Förändring av rörelsekapital	11,4	25,0	-5,1	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,0	37,7	64,1	48,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-87,3	-11,2	-119,1	-99,7
Övriga investeringar		-1,7	-0,9	-3,3
Statliga bidrag				16,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,4	0,1	0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87,3	-12,5	-119,9	-86,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av låneskulder	77,9	-21,4	272,0	79,6
Förändring av kortfristiga placeringar	-20,0		-182,4	
Utbetald utdelning			-37,2	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	57,9	-21,4	52,4	41,1
Periodens kassaflöde	-3,4	3,8	-3,4	3,2
Likvida medel vid årets början	4,5	0,7	4,5	1,3
Likvida medel vid årets slut	1,1	4,5	1,1	4,5
Upplysning om betalda räntor				
Betald ränta uppgick till	5,2	8,7	19,3	27,7

Segmentsrapportering

Januari–december 2009						Lidingö och Täby*	Borlänge	Konc
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge				
Hysesintäkter	18,5	94,5	24,5	24,0		26,3	17,6	205,4
Fastighetskostnader	-7,1	-45,7	-12,4	-10,3		-9,4	-7,7	-92,6
Bruttoresultat	11,4	48,8	12,1	13,7		16,9	9,9	112,8

Januari–december 2008						Lidingö	Borlänge	Konc
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge				
Hysesintäkter	17,9	91,6	23,6	23,1		23,8	17,0	197,0
Fastighetskostnader	-7,8	-45,0	-11,2	-9,4		-9,1	-7,7	-90,2
Bruttoresultat	10,1	46,6	12,4	13,7		14,7	9,3	106,8

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 112,8 (106,8) Mkr och resultatet efter finansiella poster 201,1 (-89,1) Mkr består av central administration -14,9 (-13,5) Mkr, värdeförändring 119,9 (-160,0) Mkr och finansnetto -16,7 (-22,4) Mkr.

HEBAs 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, med undantag av förvärvet av Markan 6 i Täby uppgående till 69,2 Mkr.

* Förvärvade fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby ingår i segmentet. Fastigheten har inte genererat några hyresintäkter eller fastighetskostnader 2009.

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	209	207	203	202	230
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,5	3,5	3,1	3,6	3,7
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	15 741	14 575	14 944	12 928	11 068
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	64,1	48,2	86,9	56,1	35,6
Investeringar, Mkr	120,0	103,0	159,3	76,8	32,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	5,4	3,7	6,2	7,9	5,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁴⁾	2,8	3,6	4,2	3,9	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,3	0,3	0,2	0,4
Belåningsgrad, procent ⁶⁾	25,4	18,4	15,4	11,4	20,5
Soliditet, procent ⁷⁾	56,3	60,7	61,4	65,9	57,3
Avkastning eget kapital, procent ⁸⁾	7,7	-1,3	14,0	22,0	15,4
Avkastning på sysselsatt kapital, procent ⁹⁾	7,9	-2,6	15,5	20,5	15,6
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	6,7	-2,0	12,8	14,7	12,6
Data per aktie a)					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	3,59	-0,62	6,25	8,60	5,12
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,55	1,17	2,10	1,36	0,86
Eget kapital, kr ¹³⁾	47,66	44,97	46,60	42,87	35,42
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	63,00	59,34	62,62	56,67	48,04
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	79,53	73,67	75,53	64,79	61,59
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	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. realiserade 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 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hysesintäkter	46,6	46,4	186,4	180,1
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-21,1	-20,3	-70,7	-69,2
Underhållskostnader	-3,1	-3,0	-10,9	-11,9
Fastighetskostnader	-1,1	-1,0	-4,4	-3,7
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,3	-2,3
Driftnetto	20,7	21,5	98,1	93,0
Avskrivningar på fastigheter	-2,6	-2,4	-9,6	-9,0
Bruttoresultat	18,1	19,1	88,5	84,0
Central administration	-3,5	-3,1	-14,3	-12,3
Resultat fastighetsförsäljning		-0,4		-0,4
Rörelseresultat	14,6	15,6	74,2	71,3
Finansiella intäkter	0,7	0,9	7,4	9,1
Räntekostnader	-5,5	-8,1	-19,1	-26,5
	-4,8	-7,2	-11,7	-17,4
Resultat efter finansiella poster	9,8	8,4	62,5	53,9
Bokslutsdispositioner	9,7	-9,6	9,7	-9,6
Aktuell skatt	-3,6	0,9	-14,2	-0,3
Uppskjuten skatt	-1,6	2,3	-3,5	-7,8
Resultat efter skatt	14,3	2,0	54,5	36,2

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2009 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5	1,6	1,3
Materiella anläggningstillgångar	961,5	948,0	927,8
Finansiella anläggningstillgångar	98,3	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	13,2	38,8	17,2
Kortfristiga placeringar	182,4	162,4	
Likvida medel	0,4	0,4	3,4
Summa tillgångar	1 257,3	1 160,0	958,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	328,0	313,7	310,7
Obeskattade reserver		9,7	9,7
Avsättningar	46,2	44,5	42,6
Långfristiga skulder	467,2	380,3	200,3
Kortfristiga skulder	415,9	411,8	395,2
Summa skulder	929,3	846,3	647,8
Summa eget kapital och skulder	1 257,3	1 160,0	958,5