

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2010

HEBA redovisar ett förbättrat halvårsresultat samtidigt som bolagets verksamhet växer till följd av de investeringar i nya fastigheter som genomförts under året. Sammantaget bedöms resultatet för 2010 före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar bli bättre än 2009 års resultat.

- Hyresintäkterna uppgick till 111,6 (102,3) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 59,7 (55,5) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 112,3 (68,5) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och räntederivat med 72,4 (28,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 39,9 (39,6) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 83,1 (50,5) Mkr, vilket motsvarar 2,01 (1,22) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 65 (60) kr per aktie.



HEBA fortsätter att växa



»HEBA bedömer att resultatet för år 2010, före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2009 års resultat.«

HEBAs verksamhet har expanderat kraftigt under första halvåret 2010 till följd av investeringar i nya fastigheter.

HEBAs resultat efter finansiella poster för första halvåret 2010 uppgår till 112,3 Mkr att jämföra med 68,5 Mkr för samma period föregående år. I resultatet ingår värdeförändringar fastigheter med 78,3 Mkr att jämföra med 31,2 Mkr för föregående år.

HEBA:s bruttorresultat för det andra kvartalet 2010 ökar med 20% jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror i första hand på ökade hyresintäkter till följd av de fastighetsförvärv som bolaget genomfört det senaste halvåret samt högre hyror efter årets hyresförhandling.

Bruttorresultatet för första halvåret 2010 ökade till 59,7 Mkr att jämföra med 55,5 Mkr för samma period föregående år. Det är en förbättring trots den stränga vintern 2010 som renderat i höga kostnader för snöröjning och värme.

Värderingen av HEBAs fastigheter per den 30 juni 2010 visar på ett värde om 3 946 Mkr vilket är en ökning med 607 Mkr jämfört med den värdering som genomfördes den 31 mars 2010. Investeringarna i fastigheter under andra kvartalet 2010 uppgick till 550 Mkr och värdeökningen i fastigheter exklusive investeringar under andra kvartalet 2010 uppgick till 57 Mkr.

Räntekostnaderna under andra kvartalet 2010 uppgick till 8,9 Mkr vilket ska jämföras med 4,1 Mkr för samma period under föregående år. Förändringen beror på ökad upplåning i samband med genomförda investeringar och kostnader för räntederivat i syfte att säkra räntenivåer.

HEBA bedömer att resultatet för år 2010, före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2009 års resultat.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – juni 2010

ANDRA KVARTALET 2010

Hysesintäkterna uppgick till 59,7 (51,6) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till gjorda fastighetsförvärv. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 78,8 (52,9) Mkr. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 54,1 (28,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 24,7 (24,0) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2010

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 111,6 (102,3) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförvärv och generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 51,9 (46,8) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ökade uppvärmnings- och snöröjningskostnader under första kvartalet. Kostnaderna för central administration 6,7 (8,6) Mkr minskade till följd av kostnadsfört engångsbelopp vid förtida pensionsavgång 2009. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 112,3 (68,5) Mkr eller 2,72 (1,66) kr/aktie och efter skatt till 83,0 (50,5) Mkr eller 2,01 (1,22) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 39,9 (39,6) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 64 (52) bostadsfastigheter, varav 61 (49) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar area är 236 000 (209 000) kvm innehållande 3 419 (2 984) bostäder och 263 (211) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i förvärvade fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby, uppgick till 16,5 (0) Mkr. Den totala investeringen i fastigheten uppgick till 85,7 Mkr, varav 69,2 Mkr har investerats under 2009. Fastigheten är färdigställd och inflyttning har skett under mars-april 2010. Fastigheten består av fyra nya bostadsbyggnader med totalt 52 lägenheter och med en boendeara om 2 848 m².

Fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen färdigställdes den 1 april 2010. Nyinvesteringen uppgick till 177,4 Mkr. Fastigheten omfattar två byggnader med totalt 72 st lägenheter och med en boendeara om 6 064 m².

Med tillträde den 3 maj har genom bolagsköp 10 tomträtter i Hökarängen förvärvats för 356,9 Mkr. Byggnaderna är totalrenoverade under perioden 2004–2008 och omfattar 296 lägenheter med en boendeara om 17 201 m² och 50 lokaler med en lokalarea om 1 228 m². Totalarean är 18 429 m².

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 34,2 (16,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,0 (0,7) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 4,8 (1,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 009,3 (1 869,7) Mkr motsvarande en soliditet om 50,7 (56,9) %. Soliditeten har sjunkit till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 42,1 (12,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 239,5 (762,5) Mkr, varav 26,7 (21,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,2 (2,8) %. Utav totala lånebeloppet på 1 212,8 (741,0) Mkr löper 347,5 (360,5) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstruktur 2010-06-30

| Förfallotidpunkt, år | Volym (Mkr) | Snittränta (procent) | Andel (procent) |
|---------------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| 2010 | 347,5 | 1,4 | 29 |
| 2011 | 197,9 | 4,5 | 16 |
| 2012 | 129,4 | 2,4 | 11 |
| 2014 och framåt | 538,0 | 3,9 | 44 |
| Summa | 1 212,8 | 3,2 | 100 |
| Räntesäkring via räntetak | | 0,0 | |
| Effektiv ränta | | 3,2 | |

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,3 (2,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (3,3) år. Avtal har tidigare 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 året tecknat avtal om två stycken ränteswappar, dels om 129 Mkr med startdatum den 16 april med en löptid om 2 år, och dels om 100 Mkr med startdatum den 19 oktober 2011 med en löptid om 5 år. HEBA har även under 2009 tecknat avtal om två stycken ränteswappar med en löptid om 5 år, dels om 180 Mkr med startdag 18 juni 2009 och dels om 100 Mkr med startdag 1 december 2009. Derivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till –8,8 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 3 946,3 (3 088,7) 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 ett räkenskapsår.

Substansvärde per aktie beräknas till 65 (60) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdeberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

| Förvaltningsfastigheter (Mkr) | 2010-06 | 2009-06 | 2009-12 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Bokfört värde vid periodens början | 3 283,0 | 3 041,1 | 3 041,1 |
| Förvärv | 550,8 | | 69,2 |
| Investeringar | 34,2 | 16,4 | 49,9 |
| Försäljningar | | | |
| Värdeförändring | 78,3 | 31,2 | 122,8 |
| Bokfört värde vid periodens slut | 3 946,3 | 3 088,7 | 3 283,0 |

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer mer än 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 övrefterfrågan.

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 198 Mkr bundits t o m 2011, 129 Mkr t o m 2012, 293 Mkr t o m 2014 och 245 Mkr t o m 2015. I syfte att begränsa ränteriskerna 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%.

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 för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens redommendation RFR 2.2 Redovisning i juridiska personer. Redovis-

ningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. För 2010 redovisas värdeförändring räntederivat som finansiell post. Jämförelsesiffror för 2009 har ändrats.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 94,7 (93,5) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 31,3 (33,6) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 7,0 (5,0) Mkr.

Prognos 2010

HEBA redovisar ett förbättrat halvårsresultat samtidigt som bolagets verksamhet växer till följd av de investeringar i nya fastigheter som genomförts under året. Sammantaget bedöms resultatet för 2010 före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar bli bättre än 2009 års resultat.

Ekonomisk information

- 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

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 5 augusti 2010

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 | 2010 apr-jun | 2009 apr-jun | 2010 jan-jun | 2009 jan-jun | 2009 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| HYRESINTÄKTER | 59,7 | 51,6 | 111,6 | 102,3 | 205,4 |
| Fastighetskostnader | | | | | |
| Driftskostnader | -19,4 | -17,9 | -44,5 | -39,9 | -77,5 |
| Underhållskostnader | -2,1 | -1,9 | -3,5 | -3,4 | -8,1 |
| Fastighetsskatt | -1,3 | -1,2 | -2,6 | -2,4 | -4,7 |
| Tomträttsavgälder | -0,7 | -0,5 | -1,3 | -1,1 | -2,3 |
| Bruttoresultat | 36,2 | 30,1 | 59,7 | 55,5 | 112,8 |
| Central administration | -3,6 | -2,8 | -6,7 | -8,6 | -14,9 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 56,7 | 31,2 | 78,3 | 31,2 | 122,8 |
| Rörelseresultat | 89,3 | 58,5 | 131,3 | 78,1 | 220,7 |
| Finansiella intäkter | 1,0 | 0,8 | 1,5 | 1,1 | 2,4 |
| Räntekostnader | -8,9 | -4,1 | -14,6 | -8,4 | -19,1 |
| Värdeförändring räntederivat | -2,6 | -2,3 | -5,9 | -2,3 | -2,9 |
| Resultat efter finansiella poster | 78,8 | 52,9 | 112,3 | 68,5 | 201,1 |
| Aktuell skatt | -3,6 | -4,6 | -5,1 | -7,2 | -17,0 |
| Uppskjuten skatt | -17,1 | -9,3 | -24,2 | -10,8 | -36,0 |
| Resultat efter skatt | 58,1 | 39,0 | 83,0 | 50,5 | 148,1 |
| Övrigt totalresultat a) | | | | | |
| Värdeförändring finansiella instrument | | 0,1 | 0,1 | -0,1 | 0,2 |
| Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument | | | | 0,1 | |
| | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,2 |
| Summa totalresultat för perioden | 58,1 | 39,1 | 83,1 | 50,5 | 148,3 |
| Data per aktie | | | | | |
| Resultat efter skatt, kr * | 1,41 | 0,94 | 2,01 | 1,22 | 3,59 |
| Utdelning, kr | | | | | 1,00 |
| Total utdelning, kkr | | | | | 41 280 |

* 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 | 2010 30 juni | 2009 30 juni | 2009 31 dec |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1,4 | 1,5 | 1,5 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 946,3 | 3 088,7 | 3 283,0 |
| Materiella anläggningstillgångar | 2,6 | 2,6 | 2,2 |
| Omsättningstillgångar | 9,3 | 189,6 | 205,6 |
| Likvida medel | 4,8 | 1,9 | 1,1 |
| Summa tillgångar | 3 964,4 | 3 284,3 | 3 493,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 2 009,3 | 1 869,7 | 1 967,5 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 865,2 | 380,3 | 467,2 |
| Räntederivat | 8,8 | 2,3 | 2,9 |
| Uppskjuten skatteskuld | 656,4 | 606,9 | 632,2 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 374,3 | 382,2 | 365,7 |
| Övriga kortfristiga skulder | 50,4 | 42,9 | 57,9 |
| Summa skulder | 1 955,1 | 1 414,6 | 1 525,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 3 964,4 | 3 284,3 | 3 493,4 |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder | 1 266,7 | 801,7 | 908,5 |
| 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 | | | | 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 |
| Periodens totalresultat | | | 0,2 | 97,6 | 97,8 |
| Utgående balans 2010-01-01 | 34,4 | 6,9 | -0,2 | 1 926,4 | 1 967,5 |
| Periodens totalresultat | | | 0,1 | 83,0 | 83,1 |
| Utdelning | | | | -41,3 | -41,3 |
| Utgående balans 2010-06-30 | 34,4 | 6,9 | -0,1 | 1 968,1 | 2 009,3 |

Rapport över kassaflödesanalys

| Mkr | 2010 apr-jun | 2009 apr-jun | 2010 jan-jun | 2009 jan-jun | 2009 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 78,8 | 52,9 | 112,3 | 68,5 | 201,1 |
| Återföring värdeförändring derivatinstrument | 2,6 | 2,3 | 5,9 | 2,3 | 2,9 |
| Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter | -56,7 | -31,2 | -78,3 | -31,2 | -122,8 |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 0,4 | 0,4 | 0,9 | 0,5 | 1,2 |
| Betald skatt | -3,7 | -4,2 | -2,8 | -7,4 | -13,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 21,4 | 20,2 | 38,0 | 32,7 | 69,2 |
| Förändring av rörelsekapital | 9,2 | -18,2 | 4,1 | -20,2 | -5,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 30,6 | 2,0 | 42,1 | 12,5 | 64,1 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -550,7 | -11,0 | -585,0 | -16,4 | -119,1 |
| Övriga investeringar | -0,7 | -0,1 | -1,0 | -0,7 | -0,9 |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar | | | | | 0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -551,4 | -11,1 | -586,0 | -17,1 | -119,9 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Förändring av låneskulder | 403,9 | 201,6 | 406,5 | 201,6 | 272,0 |
| Förändring av kortfristiga placeringar | 159,3 | -162,4 | 182,4 | -162,4 | -182,4 |
| Utbetald utdelning | -41,3 | -37,2 | -41,3 | -37,2 | -37,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 521,9 | 2,0 | 547,6 | 2,0 | 52,4 |
| Periodens kassaflöde | 1,1 | -7,1 | 3,7 | -2,6 | -3,4 |
| Likvida medel vid periodens början | 3,7 | 9,0 | 1,1 | 4,5 | 4,5 |
| Likvida medel vid periodens slut | 4,8 | 1,9 | 4,8 | 1,9 | 1,1 |
| Upplysning om betalda räntor | | | | | |
| Betald ränta uppgick till | -7,7 | -3,8 | -13,7 | -8,5 | -19,3 |
| Erhållen ränta uppgick till | | | 1,6 | 0,2 | 0,3 |

Segmentsrapportering

| Januari-juni 2010 | | | | | Lidingö och | | |
|---|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Mkr | Innerstaden | Söderort | Västerort | Huddinge | Täby | Borlänge | Koncernen |
| Hysesintäkter | 9,2 | 53,8 | 12,9 | 12,2 | 14,7 | 8,8 | 111,6 |
| Fastighetskostnader | -4,4 | -25,7 | -6,3 | -5,6 | -5,3 | -4,6 | -51,9 |
| Bruttoresultat | 4,8 | 28,1 | 6,6 | 6,6 | 9,4 | 4,2 | 59,7 |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 446,6 | 2 093,8 | 366,3 | 281,0 | 618,1 | 140,5 | 3 946,3 |

| Januari-juni 2009 | | | | | Lidingö | | |
|---|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Mkr | Innerstaden | Söderort | Västerort | Huddinge | | 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 |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 416,8 | 1 467,2 | 327,0 | 246,6 | 504,1 | 127,0 | 3 088,7 |

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 59,7 (55,5) Mkr och resultatet efter finansiella poster 112,3 (68,5) Mkr består av central administration -6,7 (-8,6) Mkr, värdeförändring 72,4 (28,9) Mkr och finansnetto -13,1 (-7,3) 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, med undantag av förvärven i Södert av fastigheterna i Hökarängen och Liljeholmen uppgående till totalt 534,3 Mkr.

Nyckeltal

| | 2010 jan-jun | 2009 jan-jun | 2009 jan-dec | 2008 jan-jun | 2007 jan-jun | 2006 jan-jun |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | | |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ² | 219 | 209 | 209 | 206 | 202 | 202 |
| Direktavkastning, procent ¹⁾ | 3,0 | 3,6 | 3,5 | 3,2 | 3,1 | 3,7 |
| Bokfört värde per m ² (totalarea), kr | 16 739 | 14 798 | 15 741 | 15 220 | 13 984 | 11 779 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | | |
| Kassaflöde, Mkr ²⁾ | 42,1 | 12,5 | 64,1 | 11,8 | 35,1 | 6,4 |
| Investeringar, Mkr | 586,0 | 17,1 | 120,0 | 77,2 | 75,7 | 23,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾ | 3,8 | 5,9 | 5,4 | 2,4 | 6,4 | 5,8 |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁴⁾ | 3,2 | 2,8 | 2,8 | 4,7 | 3,9 | 2,6 |
| Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾ | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| Belåningsgrad, procent ⁶⁾ | 31,4 | 24,7 | 25,4 | 18,4 | 15,4 | 12,5 |
| Soliditet, procent ⁷⁾ | 50,7 | 56,9 | 56,3 | 59,3 | 61,7 | 65,2 |
| Avkastning eget kapital, procent ⁸⁾ | 8,3 | 5,4 | 7,7 | 1,2 | 16,3 | 19,3 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, procent ⁹⁾ | 7,8 | 5,8 | 7,9 | 2,1 | 18,4 | 20,3 |
| Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾ | 6,8 | 4,8 | 6,7 | 1,7 | 14,8 | 12,2 |
| Data per aktie ⁴⁾ | | | | | | |
| Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾ | 2,01 | 1,22 | 3,59 | 0,27 | 3,53 | 4,64 |
| Kassaflöde, kr ¹²⁾ | 1,02 | 0,30 | 1,55 | 0,29 | 0,85 | 0,16 |
| Eget kapital, kr ¹³⁾ | 48,68 | 45,29 | 47,66 | 46,00 | 43,89 | 38,93 |
| Substansvärde, kr ¹⁴⁾ | 64,64 | 59,94 | 63,00 | 62,19 | 59,02 | 51,30 |
| Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾ | 95,60 | 74,82 | 79,53 | 76,93 | 70,69 | 59,03 |
| 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 ränteutgifter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 4) Fastighetslånenes 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 | 2010 jan-jun | 2009 jan-jun | 2009 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 94,7 | 93,5 | 186,4 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -39,1 | -36,6 | -70,7 |
| Underhållskostnader | -4,9 | -4,8 | -10,9 |
| Fastighetsskatt | -2,3 | -2,2 | -4,4 |
| Tomträttsavgälder | -1,2 | -1,1 | -2,3 |
| Driftnetto | 47,2 | 48,8 | 98,1 |
| Avskrivningar på fastigheter | -4,9 | -4,7 | -9,6 |
| Bruttoresultat | 42,3 | 44,1 | 88,5 |
| Central administration | -6,7 | -8,3 | -14,3 |
| Rörelseresultat | 35,6 | 35,8 | 74,2 |
| Finansiella intäkter | 8,5 | 6,1 | 7,4 |
| Räntekostnader | -12,8 | -8,3 | -19,1 |
| | -4,3 | -2,2 | -11,7 |
| Resultat efter finansiella poster | 31,3 | 33,6 | 62,5 |
| Bokslutsdispositioner | | | 9,7 |
| Aktuell skatt | -3,5 | -6,2 | -14,2 |
| Uppskjuten skatt | -2,6 | -1,2 | -3,5 |
| Resultat efter skatt | 25,2 | 26,2 | 54,5 |

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| Mkr | 2010 30 juni | 2009 30 juni | 2009 31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1,4 | 1,5 | 1,5 |
| Materiella anläggningstillgångar | 988,3 | 936,1 | 961,5 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 375,8 | 8,8 | 98,3 |
| Kortfristiga fordringar | 20,0 | 201,2 | 15,5 |
| Kortfristiga placeringar | | | 182,4 |
| Likvida medel | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Summa tillgångar | 1 385,9 | 1 148,0 | 1 259,6 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 312,0 | 299,7 | 328,0 |
| Obeskattade reserver | 0,1 | 9,7 | 0,1 |
| Avsättningar | 48,7 | 43,8 | 46,2 |
| Långfristiga skulder | 609,2 | 380,3 | 467,2 |
| Kortfristiga skulder | 415,9 | 414,5 | 418,1 |
| Summa skulder | 1 073,9 | 848,3 | 931,6 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 385,9 | 1 148,0 | 1 259,6 |

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 2010 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 revisionsred 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 5 augusti 2010
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor