

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2014

HEBAs fastighetsvärde överstiger 5 miljarder kronor. HEBA har startat nyproduktion av hyreshus i Gubbängen och fortsätter med ROT-arbeten på Lidingö.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 131,9 (123,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 78,0 (71,1) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 47,9 (44,6) Mkr, en ökning med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 59,3 (37,4) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -19,8 (18,8) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 68,3 (78,7) Mkr, vilket motsvarar 1,65 (1,91) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 84 (80) kr per aktie.



Förbättrad lönsamhet och miljö i fokus



»HEBA har som mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras.«

HEBAs fastighetsbestånd ska växa i Stockholmsregionen med förbättrad lönsamhet och miljö i fokus. HEBA har som mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Under det första halvåret 2014 har vi genomfört en rad aktiviteter som bidrar till bolagets tillväxt och som samtidigt innebär att våra investeringar kommer att öka.

I början av 2014 färdigställdes HEBAs nyproduktion i Annedal omfattande 85 lägenheter. I april tecknade HEBA avtal med JM om förvärv av ett äldreboende i Täby omfattande 54 lägenheter. Köpeskillingen uppgick till ca 144 Mkr och tillträde sker i samband med att byggnaden färdigställs i december 2014. I juni tecknade HEBA entreprenadavtal med Byggnadsfirman Victor Hanson avseende nyproduktion av 57 lägenheter i Gubbängen. I juni tecknade HEBA entreprenadavtal med Skanska avseende nyproduktion av 73 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. På Karolinska Institutets campus i Solna arbetar vi med en detaljplan avseende 400 gästforskar- och studentbostäder. HEBAs ROT-program fortsätter och i början av 2014 färdigställdes renovering av 18 lägenheter i Västertorp. För närvarande pågår renovering av två fastigheter omfattande 144 lägenheter på Lidingö.

HEBAs förvaltningsresultat för det första halvåret 2014 uppgick till 47,9 (44,6) Mkr. Resultatförbättringen består i huvudsak av högre hyresintäkter till följd av hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet och hyror från färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt. Den milda vintern och satsningar på energibesparande åtgärder har bidragit till minskade kostnader för uppvärmning. Men samtidigt har det utökade fastighetsbeståndet och en ökad belåning medfört att fastighets- och räntekostnaderna har ökat.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2014 uppgick till 5 007 Mkr. Värdeökningen på det befintliga fastighetsbeståndet under det första halvåret 2014, exklusive genomförda investeringar, uppgick till 1,2 % eller 59,3 Mkr. Värdet på bolagets räntederivat under det första halvåret 2014 minskade med -19,8 Mkr. Sammantaget innebär det att resultatet före skatt för första halvåret 2014 uppgår till 87,4 (100,8) Mkr.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2014

ANDRA KVARTALET 2014

Hysesintäkterna uppgick till 66,6 (61,8) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 27,0 (26,0) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt färdigställd nyproduktion i Annedal. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 28,4 (15,9) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2014

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 131,9 (123,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 53,9 (52,3) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 47,9 (44,6) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt färdigställd nyproduktion i Annedal och minskade uppvärmningskostnader. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 39,5 (56,2) Mkr. Räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 87,4 (100,8) Mkr eller 2,12 (2,44) kr/aktie och efter skatt till 68,3 (78,7) Mkr eller 1,65 (1,91) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (60) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation. Uthyrningsbar area är 215 000 (208 000) m² innehållande 3 082 (2 993) bostäder och 266 (265) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 15 april tecknat avtal med JM avseende förvärv av vårdfastigheten Svänghjulet 4 i Täby. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter som är under uppförande. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och tillträde sker i samband med att projektet färdigställs den 1 december 2014. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 144 Mkr. Hyresgäst är Attendo Sverige AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 227,9 Mkr, varav 17,9 Mkr investerats under första halvåret 2014. Fastigheten omfattar 85 nya hyreslägenheter där inflyttning skett under december 2013 och januari 2014.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 8,1 Mkr, varav 2,9 Mkr investerats under första halvåret 2014. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2016.

Projekteringskostnaden i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 9,5 Mkr, varav 5,1 Mkr investerats under första halvåret 2014. Pro-

jekteringen avser 73 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter med byggstart under första kvartalet 2015.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2014 uppgick till 4,1 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 48,1 (44,8) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,3 (1,1) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 5 007,4 jämfört med 4 870,0 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet 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. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,5 % i Stockholms innerstad till 4,7 % i Hägernäs Strand. Värdeökningen totalt under januari - juni uppgick till 1,2 (0,8) %. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)			
Bokfört värde vid periodens början	4 870,0	4 491,1	4 491,1
Förvärv och nybyggnation	30,0	103,2	141,9
Investeringar i befintliga fastigheter	48,1	44,8	118,1
Försäljningar			
Värdeförändring	59,3	37,4	118,9
Bokfört värde vid periodens slut	5 007,4	4 676,5	4 870,0

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,1 (3,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 774,3 (2 650,4) Mkr motsvarande en soliditet om 55,3 (56,5)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 52,4 (20,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 458,9 (1 313,8) Mkr, varav 37,0 (26,2) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 421,9 (1 287,6) Mkr löper 312,0 (177,7) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 3,2 (3,6)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2014 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2014-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2014	511,9	2,5	37
2015	358,1	3,6	24
2016 och framåt	551,9	3,5	39
Summa	1 421,9	3,2	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 591,9 (591,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare räntederivat om 144,0 Mkr med startdag 1 december 2014.

Räntederivat 2014-06-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-0,9
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-10,8
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-5,9
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-11,0
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-0,9
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-6,8
Summa		735,9	-36,3

¹⁾ Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare fem år.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -36,3 Mkr. Värdet har minskat jämfört med årsskiftet 2013 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 30 juni 2014 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2014-06-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2014	184,9	13
2015	643,0	45
2016 och framåt	594,0	42
Summa	1 421,9	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,3 (1,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 (2,0) år.

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. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger 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.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,9 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,0 miljard kronor.

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. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 39% av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med

de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Den nya tolkningen av IFRIC 21 Levies kommer att tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 84 (80) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 108,1 (99,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 35,0 (24,0) Mkr.

Prognos 2014

Förvaltningsresultatet för 2014 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2013.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – september 2014 publiceras 6 november 2014.
- Bokslutskommuniké 2014 publiceras februari 2015.
- Årsredovisning 2014 publiceras mars 2015.

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

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 7 augusti 2014
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Johan Elfstadius
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
Hysesintäkter	66,6	61,8	131,9	123,4	247,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-20,6	-18,6	-44,4	-44,7	-82,1
Underhållskostnader	-1,9	-1,6	-5,0	-3,7	-8,0
Fastighetskatt	-1,2	-1,1	-2,4	-2,2	-4,4
Tomträttsavgälder	-1,1	-0,9	-2,1	-1,7	-3,3
Driftsöverskott	41,8	39,6	78,0	71,1	150,0
Central administration	-4,7	-4,4	-8,8	-7,9	-15,7
Finansiella intäkter	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Räntekostnader	-11,1	-10,2	-22,3	-19,6	-40,0
Förvaltningsresultat	27,0	26,0	47,9	44,6	95,3
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	40,1	5,8	59,3	37,4	118,9
Värdoförändring räntederivat	-11,7	10,1	-19,8	18,8	21,0
Resultat före skatt	55,4	41,9	87,4	100,8	235,2
Aktuell skatt		-0,7		-1,4	
Uppskjuten skatt	-12,0	-8,4	-19,1	-20,7	-51,4
Periodens resultat	43,4	32,8	68,3	78,7	183,8
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	43,4	32,8	68,3	78,7	183,8
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,05	0,79	1,65	1,91	4,45
Utdelning, kr					1,20
Total utdelning, Kkr					49 536

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,0	1,0
Förvaltningsfastigheter	5 007,4	4 676,5	4 870,0
Materiella anläggningstillgångar	2,8	2,7	2,8
Räntederivat			0,3
Omsättningstillgångar	7,1	6,4	5,3
Likvida medel	2,1	3,3	
Summa tillgångar	5 020,8	4 689,9	4 879,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 774,3	2 650,4	2 755,5
Långfristiga räntebärande skulder	791,8	785,0	883,0
Räntederivat	36,3	18,7	16,8
Uppskjuten skatteskuld	677,3	627,5	658,2
Kortfristiga räntebärande skulder	667,1	528,8	497,6
Övriga kortfristiga skulder	74,0	79,5	68,3
Summa skulder	2 246,5	2 039,5	2 123,9
Summa eget kapital och skulder	5 020,8	4 689,9	4 879,4
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 533,8	1 367,8	1 413,8
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2013-01-01	34,4	6,9	2 575,8	2 617,1
Periodens totalresultat			78,7	78,7
Utdelning			-45,4	-45,4
Utgående balans 2013-06-30	34,4	6,9	2 609,1	2 650,4
Periodens totalresultat			105,1	105,1
Ingående balans 2014-01-01	34,4	6,9	2 714,2	2 755,5
Periodens totalresultat			68,3	68,3
Utdelning			-49,5	-49,5
Utgående balans 2014-06-30	34,4	6,9	2 733,0	2 774,3

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	41,8	39,6	78,0	71,1	150,0
Central administration	-4,7	-4,4	-8,8	-7,9	-15,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,4	0,6	0,6	1,1
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9
Erhållna räntor					0,1
Betalda räntor	-11,2	-9,3	-23,2	-18,5	-40,9
Betald skatt	-0,2		-0,2	-10,2	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	27,0	27,2	47,4	36,0	87,1
Förändring av rörelsekapital	6,1	-9,5	5,0	-15,7	-24,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,1	17,7	52,4	20,3	62,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-44,6	-80,1	-78,1	-148,0	-260,0
Övriga investeringar	-1,1	-0,7	-1,3	-1,1	-2,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3		0,3		0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45,4	-80,8	-79,1	-149,1	-261,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	60,2	72,0	78,3	176,0	242,7
Utbetald utdelning	-49,5	-45,4	-49,5	-45,4	-45,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10,7	26,6	28,8	130,6	197,3
Periodens kassaflöde	-1,6	-36,5	2,1	1,8	-1,5
Likvida medel vid periodens början	3,7	39,8	0,0	1,5	1,5
Likvida medel vid periodens slut	2,1	3,3	2,1	3,3	0,0

Segmentsrapportering

Januari–juni 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,7	72,2	20,2	13,5	17,3	131,9
Fastighetskostnader	-2,6	-30,2	-7,7	-5,5	-7,9	-53,9
Driftsöverskott	6,1	42,0	12,5	8,0	9,4	78,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	501,7	2 650,6	707,5	367,0	780,6	5 007,4

Januari–juni 2013 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,7	69,4	14,8	13,1	17,4	123,4
Fastighetskostnader	-3,1	-30,7	-6,1	-5,5	-6,9	-52,3
Driftsöverskott	5,6	38,7	8,7	7,6	10,5	71,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	450,5	2 515,5	654,6	359,0	696,9	4 676,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 78,0 (71,1) Mkr och resultat före skatt 87,4 (100,8) Mkr består av central administration -8,8 (-7,9) Mkr, finansnetto -21,3 (-18,6) Mkr och värdeförändring 39,5 (56,2) 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

	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	215	208	208	205	214	219
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,1	3,2	3,3	3,0	3,0	3,0
Bokfört värde per m ² , kr	23 127	21 446	22 135	20 360	19 314	16 739
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	52,4	20,3	62,8	42,8	40,5	42,1
Investeringar, Mkr	79,4	149,1	262,0	105,2	35,2	586,0
Överskottsgrad, procent ³⁾	59,2	57,6	60,5	55,0	52,8	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,1	3,4	3,4	3,2	2,9	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	3,2	3,6	3,6	3,6	3,7	3,2
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Beläningsgrad, procent ⁷⁾	29,1	28,1	28,3	26,2	26,5	31,4
Soliditet, procent ⁸⁾	55,3	56,5	56,5	54,8	54,8	50,7
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	4,9	6,0	6,8	7,6	13,7	8,3
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	4,4	5,2	5,9	6,5	11,2	6,8
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	1,65	1,91	4,45	2,18	3,70	2,01
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,27	0,49	1,52	1,04	0,98	1,02
Eget kapital, kr ¹³⁾	67,21	64,21	66,75	57,66	55,07	48,68
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	84,12	79,92	83,16	75,33	72,36	64,64
Börskurs, kr ¹⁵⁾	84,75	71,75	75,00	62,75	64,50	54,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	121,30	113,29	117,97	105,00	100,11	95,60
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) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultat med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens 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) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
Hysesintäkter	108,1	99,8	200,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-38,6	-38,8	-71,3
Underhållskostnader	-6,3	-4,7	-10,3
Fastighetskatt	-2,2	-2,0	-4,1
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,2	-2,3
Driftsöverskott	59,4	53,1	112,6
Avskrivningar på fastigheter	-7,3	-5,7	-12,1
Bruttoresultat	52,1	47,4	100,5
Central administration	-8,7	-7,8	-15,3
Finansiella intäkter	10,5	1,0	23,7
Räntekostnader	-18,9	-16,6	-34,9
Resultat efter finansiella poster	35,0	24,0	74,0
Bokslutsdispositioner			-0,2
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-7,6	-5,2	-16,2
Resultat efter skatt	27,4	18,8	57,6

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,0	1,0
Materiella anläggningstillgångar	1 493,9	1 324,4	1 426,1
Finansiella anläggningstillgångar	537,3	631,0	653,7
Kortfristiga fordringar	4,7	3,8	3,2
Likvida medel			
Summa tillgångar	2 037,3	1 960,2	2 084,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	645,4	628,7	667,5
Obeskattade reserver	0,2		0,2
Avsättningar	82,2	63,6	74,6
Långfristiga skulder	732,0	627,0	725,0
Kortfristiga skulder	577,5	640,9	616,7
Summa skulder	1 391,9	1 331,5	1 416,5
Summa eget kapital och skulder	2 037,3	1 960,2	2 084,0

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 2014 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 International Standard on Review Engagements (ISRE) 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 International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed 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 7 augusti 2014
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor