

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2007



- Hyresintäkterna uppgick till 136,9 (145,6) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 224,5 (212,8) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 168,1 (112,3) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (41,5) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 161,7 (209,6) Mkr, vilket motsvarar 11,75 (15,23) kr per aktie.

HEBA
FASTIGHETS AB

Delårsrapport januari – september 2007

TREDJE KVARTALET 2007

Hysesintäkterna uppgick till 46,0 (45,4) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22,4 (25,1) Mkr. Resultatförändringen beror framför allt på ökade driftskostnader och ett försämrat finansnetto.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2007

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 136,9 (145,6) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 224,5 (212,8) Mkr eller 16,31 (15,46) kr/aktie och efter skatt till 161,7 (209,6) Mkr eller 11,75 (15,23) kr/aktie. I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 168,1 (112,3) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljningar med 0 (41,5) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 56,4 (59,0) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

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

Uthyrningsbar yta är 202 000 (202 000) kvm innehållande 2 895 (2 894) bostäder och 202 (202) 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 projektet Styrmannen har investerats 71,2 (15,8) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 36,1 (25,5) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,2 (1,3) Mkr.

Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Baggeby på Lidingö med slitna lokaler till i huvudsak bostäder. HEBA bygger 92 bostäder, två lokaler och rustar upp 165 garageplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till närmare 6 400 kvm. Inflyttningar sker från november 2007 och fram till försommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,1 (5,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 827,1 (1 623,8) Mkr motsvarande en soliditet om 61,7 (65,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 60,1 (24,3) Mkr. Kassaflödet har ökat främst beroende på lägre preliminär skattedebitering och återbetalning av tidigare års aktuella skatt på grund av att skattemässigt direktavdrag medgivits med 6,3 Mkr för tidigare års aktiverade kostnader. Räntebärande skulder ökade till 456,4 (304,9) Mkr, varav 5,6 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 4,1 (2,8) %. Utav totala lånebeloppet på 450,8

(304,9) Mkr löper 249,3 (303,0) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2007-09-30

Ränte-omsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2007	249,3	3,9	55
2008	0,0	0,0	0
2009 och framåt	201,5	4,2	45
Summa	450,8	4,1	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (0,0) 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	

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har externvärderas per halv- och halvårsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per halvårsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 918,0 (2 436,6) Mkr.

Värdehöjande investeringar under tredje kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde med 31,8 (18,0) Mkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % 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 övre efterfrågan. HEBAs enskilt största driftskostnads-post är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.

Samtliga fastigheter värderas halvårsvis till verkligt värde av extern värderingsman. 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 på 4 år och 100 Mkr på 7 år. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen och tillkommande rörliga lån har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m 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 i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Valberedning

I enlighet med beslut på HEBA:s årsstämma 2007 har bolagets röstmässigt tre största aktieägare mellan sig utsett en valberedning bestående av Birgitta Härnblad och Margareta Sundström, båda representerande sig själva, samt Anders Ericsson, representerande Lars F Ericssons dödsbo, jämte styrelsens ordförande Sören Härnblad. Sammankallande i valberedningen är Sören Härnblad. Valberedningen skall bereda frågor om val och arvode till styrelsen. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta antingen per e-post under adress info@hebafast.se (ange i rubriken "Valberedningen") eller per brev till HEBA Fastighets AB (publ), Valberedningen, Box 17006, 104 62 Stockholm.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 124,4 (133,3) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 47,0 (54,2) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 5,0 (10,0) Mkr.

Prognos 2007

Resultatet för 2007 bedöms i enlighet med föregående prognos inte uppnå 2006 års nivå, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2007 publiceras den 21 februari 2008.
- Årsredovisning 2007 publiceras mars 2008.
- Årsstämma avhålls den 6 maj 2008.
- Delårsrapport januari – mars 2008 publiceras den 6 maj 2008.
- Delårsrapport januari – juni 2008 publiceras den 7 augusti 2008.
- Delårsrapport januari – september 2008 publiceras den 6 november 2008.

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

Stockholm den 8 november 2007

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar

Mkr	2007 jul-sep	2006 jul-sep	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006 jan-dec
Hysesintäkter	46,0	45,4	136,9	145,6	191,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-13,6	-11,2	-51,2	-55,2	-75,5
Underhållskostnader	-1,6	-2,0	-6,0	-7,4	-9,5
Fastighetsskatt	-1,6	-1,8	-4,7	-5,8	-7,7
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,5	-1,6	-1,8	-2,3
Bruttoresultat	28,7	29,9	73,4	75,4	96,6
Central administration	-2,6	-2,7	-8,4	-8,8	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning				41,5	41,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			168,1	112,3	298,5
Rörelseresultat	26,1	27,2	233,1	220,4	424,8
Finansiella intäkter	0,1		1,5	1,2	1,3
Räntekostnader	-3,8	-2,1	-10,1	-8,8	-11,1
	-3,7	-2,1	-8,6	-7,6	-9,8
Resultat efter finansiella poster	22,4	25,1	224,5	212,8	415,0
Aktuell skatt	-4,9	-2,6	-6,2	-9,4	-11,1
Uppskjuten skatt	-1,5	-4,4	-56,6	6,2	-48,7
Resultat efter skatt	16,0	18,1	161,7	209,6	355,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	1,17	1,31	11,75	15,23	25,81
Utdelning, kr *					7,70
Total utdelning, Kkr					105 952
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

* Varav extrautdelning 5,00 kr per aktie

Koncernens balansräkningar

Mkr	2007 30 sep	2006 30 sep	2006 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 949,8	2 454,6	2 674,4
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,3	2,4
Omsättningstillgångar	8,2	23,6	7,8
Likvida medel	1,1	5,2	2,7
Summa tillgångar	2 961,1	2 485,7	2 687,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 827,1	1 623,8	1 769,8
Långfristiga räntebärande skulder	201,5	1,9	201,4
Uppskjuten skatteskuld	627,0	514,7	569,9
Kortfristiga räntebärande skulder	254,9	303,0	103,1
Övriga kortfristiga skulder	50,6	42,3	43,1
Summa skulder	1 134,0	861,9	917,5
Summa eget kapital och skulder	2 961,1	2 485,7	2 687,3

Koncernens förändring av eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företagets ägare
Ingående balans 2006-01-01	34,4	6,9	0,4	1 420,4	1 462,1
Värdeförändring finansiella instrument			0,5		0,5
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-0,2		-0,2
Periodens resultat				209,6	209,6
Summa intäkter och kostnader för perioden			0,3	209,6	209,9
Utdelningar				-48,2	-48,2
Utgående balans 2006-09-30	34,4	6,9	0,7	1 581,8	1 623,8
Värdeförändring finansiella instrument			0,5		0,5
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-0,1		-0,1
Periodens resultat				145,6	145,6
Summa intäkter och kostnader för perioden			0,4	145,6	146,0
Ingående balans 2007-01-01	34,4	6,9	1,1	1 727,4	1 769,8
Värdeförändring finansiella instrument			2,2		2,2
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-0,6		-0,6
Periodens resultat				161,7	161,7
Summa intäkter och kostnader för perioden			1,6	161,7	163,3
Utdelningar				-106,0	-106,0
Utgående balans 2007-09-30	34,4	6,9	2,7	1 783,1	1 827,1

Koncernens kassaflödesanalyser

Mkr	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	224,5	212,8	415,0
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-41,5	-41,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-168,1	-112,3	-298,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2,7	-2,9	-2,1
Betald skatt	-3,7	-27,9	-14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	55,4	28,2	58,7
Förändring av rörelsekapital	4,7	-3,9	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60,1	24,3	56,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-107,3	-41,3	-74,9
Övriga investeringar	-0,2	-1,3	-1,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter		287,0	287,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107,5	244,4	210,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av låneskulder	151,8	-216,9	-217,2
Utbetald utdelning	-106,0	-48,2	-48,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45,8	-265,1	-265,4
Periodens kassaflöde	-1,6	3,6	1,1
Likvida medel vid periodens början	2,7	1,6	1,6
Likvida medel vid periodens slut	1,1	5,2	2,7
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	10,8	9,1	11,5

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006 jan-dec
Hysesintäkter	124,4	133,3	175,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-46,5	-50,8	-69,4
Underhållskostnader	-8,4	-10,4	-12,9
Fastighetsskatt	-4,5	-5,5	-7,3
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,8	-2,3
Driftnetto	63,4	64,8	83,3
Avskrivningar på fastigheter	-5,0	-4,8	-6,5
Bruttoresultat	58,4	60,0	76,8
Central administration	-7,8	-8,2	-11,1
Rörelseresultat	50,6	51,8	65,7
Finansiella intäkter	6,5	11,1	212,4
Räntekostnader	-10,1	-8,7	-11,0
	-3,6	2,4	201,4
Resultat efter finansiella poster	47,0	54,2	267,1
Bokslutsdispositioner			-0,1
Aktuell skatt	-4,8	-8,7	-9,9
Uppskjuten skatt	-6,8	-3,7	-5,6
Resultat efter skatt	35,4	41,8	251,5

Moderbolagets balansräkningar

Mkr	2007 30 sep	2006 30 sep	2006 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	816,9	690,7	721,6
Finansiella anläggningstillgångar	10,6	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	16,7	5,9	12,6
Likvida medel	0,3	6,6	1,7
Summa tillgångar	844,5	712,0	744,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	304,6	165,6	375,2
Obeskattade reserver	0,1		0,1
Avsättningar	33,2	24,4	26,4
Långfristiga skulder	201,5	1,9	201,5
Kortfristiga skulder	305,1	520,1	141,5
Summa skulder	539,9	546,4	369,5
Summa eget kapital och skulder	844,5	712,0	744,7

Koncernens nyckeltal

	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006 jan-dec	2005 jan-sep	2004 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	202	202	202	232	235
Direktavkastning, % ¹⁾	3,3	4,1	3,6	4,2	4,3
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	14 137	11 866	12 928	9 941	9 272
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	60,1	24,3	56,1	22,7	44,4
Investeringar, Mkr	107,5	42,6	76,8	17,1	17,8
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	23,3	20,6	34,9	5,7	4,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	4,1	2,8	3,9	2,4	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,2	0,2	0,2	0,4	0,4
Belåningsgrad, % ⁶⁾	15,5	12,4	11,4	22,5	24,3
Soliditet, % ⁷⁾	61,7	65,3	65,9	55,7	53,8
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	12,0	16,2	22,0	4,1	3,9
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	11,1	9,5	14,7	3,7	3,9
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	11,75	15,23	25,81	2,89	2,52
Kassaflöde, kr	4,37	1,77	4,08	1,65	3,23
Eget kapital, kr	132,78	118,01	128,62	93,68	85,52
Fastigheternas bokförda värde, kr	214,37	178,39	194,36	167,52	158,16
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

Definitioner

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

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 september 2007 och den niomånadersperiod 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 revisionsd 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 8 november 2007
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Timmermansgatan 31, Box 17006, 104 62 Stockholm
Telefon 08-442 44 40 Telefax 08-442 44 42
E-post info@hebafast.se
www.hebafast.se
Orgnr 556057-3981