

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 juni 2016

HEBA redovisar ökade hyresintäkter bland annat till följd av inflyttning i nyproduktion i Gubbängen, 57 lägenheter, och ett äldreboende i Farsta, 76 lägenheter.

### DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 143,4 (140,8) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 84,9 (85,1) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,3 (58,7) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 67,3 (542,5) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -19,9 (5,4) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 111,2 (473,3) Mkr, vilket motsvarar 2,69 (11,47) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 114 (100) kr per aktie.

### HELÅRSPROGNOS

Förvaltningsresultatet för 2016 bedöms bli i nivå med förvaltningsresultatet för 2015. Detta innebär en justering av tidigare prognos där förvaltningsresultatet bedömdes bli bättre än föregående år.



# HEBA ökar investeringstakten



»Vi investerar i första hand i nya utvecklingsprojekt då utbudet av befintliga bostadsfastigheter till försäljning är lågt.«

HEBA har under det första halvåret 2016 investerat 400 (145) Mkr i ny- och ombyggnation och fastighetsförvärv. I maj färdigställde HEBA ett bostadsprojekt om 57 lägenheter i Gubbängen, bolaget tillträdde i juni ett nyproducerat äldreboende i Farsta Strand och sålde i maj en bostadsfastighet i Vällingby. HEBA kommer i december 2016 att driftsätta ett bostadsprojekt i Norra Djurgårdsstaden som omfattar 72 lägenheter och 700 m<sup>2</sup> lokaler. I samma månad tillträder HEBA ett nyproducerat äldreboende i Sollentuna. De fastigheter som har driftsatts och kommer att driftsättas under året kommer att ge ett positivt bidrag till bolagets förvaltningsresultat.

I Flemingsberg uppför för närvarande Skanska ett kvarter som omfattar 184 lägenheter och 1500 m<sup>2</sup> lokaler som HEBA tillträder i september 2017. HEBA genomför renovering av ett bostadskvarter om 92 lägenheter i Vällingby som färdigställs successivt under 2016 och 2017.

Förhandlingarna avseende bostadshyrorna för 2016 gav ett utfall om cirka 0,7% på helårsbasis. Sammantaget ökade hyresintäkterna under det andra halvåret till 143,4 (140,8) Mkr. Driftskostnaderna under samma period ökade bland annat till följd av ökade kostnader för uppvärmning och vatten vilket bidrog till att förvaltningsresultatet minskade till 56,3 (58,7) Mkr.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2016 uppgick till 6 952 Mkr. Värdetökningen på bolagets fastigheter under det första halvåret 2016 uppgick till 1,0% eller 67 (543) Mkr. Den mycket kraftiga värdeutvecklingen på bostadsfastigheter som gällde under 2015 har klingat av. Årets värdeutveckling speglar utvecklingen på bostadsrättsmarknaden. HEBA sålde den 4 maj 2016 tomträtten kv. Bönemannen 2 i Nälsta, affären genomfördes som en bolagsaffär. Köpeskillingen baserades på ett underliggande värde på tomträtten om 145,5 Mkr vilket är drygt 9% högre jämfört med den externa värdering som genomfördes per den 31 december 2015.

HEBAs strategi är att fortsätta växa i Stockholmsområdet vilket medför att våra investeringar ökar. Vi investerar i första hand i nya utvecklingsprojekt då utbudet av befintliga bostadsfastigheter till försäljning är lågt. Intresset för Stockholms närförorter ökar bland bostadssökande varför vi fortsätter att investera i vårt ROT-program. Vi planerar även för fortsatta investeringar i samhällsfastigheter.

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 juni 2016

### ANDRA KVARTALET 2016

Hyresintäkterna ökade till 72,5 (70,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 26,9 (25,6) Mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 31,5 (33,4) Mkr. Förändringen beror bland annat på ökade uppvärmningskostnader samt på förändringar i fastighetsbeståndet med inflyttning i två nyproducerade fastigheter, en bostadsfastighet i Gubbängen och en vårdfastighet i Farsta samt försäljning av en bostadsfastighet i Nälsta. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 1,1 (0,0) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 11,0 (440,1) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat något och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Fastighetsförsäljningen av Bönemannen 2 innebär också en upplösning av den uppskjutna skatteskulden med 29,0 Mkr.

### FÖRSTA HALVÅRET 2016

#### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 143,4 (140,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 58,5 (55,7) Mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 56,3 (58,7) Mkr. Förändringen beror bland annat på ökade uppvärmningskostnader samt på förändringar i fastighetsbeståndet med inflyttning under kvartal två i två nyproducerade fastigheter, en bostadsfastighet i Gubbängen och en vårdfastighet i Farsta samt försäljning av en bostadsfastighet i Nälsta. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 1,1 (0,0) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 47,4 (547,9) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 104,8 (606,6) Mkr eller 2,54 (14,69) kr/aktie och efter skatt till 111,2 (473,3) Mkr eller 2,69 (11,47) kr/aktie. I resultatet efter skatt ingår en upplösning av uppskjuten skatteskuld med 29,0 Mkr beroende på fastighetsförsäljningen av Bönemannen 2.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (63) fastigheter i Stockholmsregionen, varav två fastigheter är vårdfastigheter och en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation av bostäder. Resterande 60 fastigheter är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 222 000 (219 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 056 (3 084) bostäder och 265 (264) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 juni av Danator Group AB förvärvat den nybyggda vårdfastigheten Tärnö 1 i Farsta. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 76 lägenheter och med en total area om 5 800 m<sup>2</sup>. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen

uppgick till 254,2 Mkr. Hyresgäst är Vardaga som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 30,6 Mkr under första halvåret 2016, totalt har 168,9 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter och inflyttning har skett under april och maj 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 63,1 Mkr under första halvåret 2016, totalt har 162,2 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 72 stycken klimatanpassade hyreslägenheter och 700 m<sup>2</sup> lokaler, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2016 uppgick till 1,6 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 50,2 (59,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,5 (1,6) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1460 m<sup>2</sup> lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 9 december 2015 tecknat avtal med JM om förvärv av ett äldreboende under uppförande i två våningsplan med 54 lägenheter omfattande totalt 4 000 m<sup>2</sup> i Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under fjärde kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 177 Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2016 uppgick till 399,7 (144,9) Mkr.

HEBA har sålt fastigheten Bönemannen 2 i Nälsta i bolagsform till ett bolag inom koncernen Cityfast Sverige Holding AB med frånträdesdag den 4 maj 2016. Fastigheten omfattar 85 lägenheter och 6 lokaler om totalt ca 6 147 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 145,5 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid årsskiftet med 9 %.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 6 951,7 jämfört med 6 627,7 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 den interna värderingen be-

stämmts. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. 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 s.k. 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,0% på Lidingö till 4,8% i Täby. Värdeökningen totalt under januari – juni uppgick till 1,0 (10,2)%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>6 627,7</b>	<b>5 295,4</b>	<b>5 295,4</b>
Förvärv och nybyggnation	349,5	85,7	194,8
Investeringar i befintliga fastigheter	50,2	59,2	115,5
Försäljningar	-143,0	-9,5	-9,5
Värdeförändring	67,3	542,5	1 031,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>6 951,7</b>	<b>5 973,3</b>	<b>6 627,7</b>

#### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 7,4 (2,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 730,0 (3 251,3) Mkr motsvarande en soliditet om 53,2 (54,0)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 73,1 (73,2) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 2 165,1 (1 791,1) Mkr, varav 54,4 (35,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 2 110,7 (1 755,5) Mkr löper 110,9 (427,6) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,3 (2,2)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2016 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2016-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2016	208,7	2,4	10
2017	85,0	0,9	4
2018 och framåt	1 817,0	2,3	86
<b>Summa</b>	<b>2 110,7</b>	<b>2,3</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

#### Räntederivat 2016-06-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-16,1
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-8,6
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-15,6
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-9,2
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-12,2
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-10,0
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-15,3
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-87,0</b>

<sup>1)</sup> Utställaren av ränteswapen 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 -87 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivatet 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 förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 59 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 30 juni 2016 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2016-06-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2017	379,9	18
2018	689,8	33
2019 och framåt	1 041,0	49
<b>Summa</b>	<b>2 110,7</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,5 (1,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (2,4) år.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 89% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter 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 halv procentenhets sänkning

av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,2 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,9 miljarder 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 cirka 90 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte 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. HEBA följer fr o m denna delårsrapport Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definierats i IFRS. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBAs hemsida [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

#### HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 114 (100) 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

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 111,9 (109,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 31,9 (37,5) Mkr.

#### Prognos 2016

Förvaltningsresultatet för 2016 bedöms bli i nivå med förvaltningsresultatet för 2015. Detta innebär en justering av tidigare prognos där förvaltningsresultatet bedömdes bli bättre än föregående år.

#### Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – september 2016 publiceras den 8 november 2016.
- Bokslutskommuniké 2016 publiceras i februari 2017.
- Årsredovisning 2016 publiceras i april 2017.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

Informationen i denna delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Information 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 4 augusti 2016  
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad  
Styrelseordförande

Rolf H Andersson  
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Lena Hedlund  
Styrelseledamot

Christina Holmbergh  
Styrelseledamot

Lars Åberg  
Styrelseledamot

Lennart Karlsson  
Verkställande direktör

# Rapport över totalresultat

Mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>72,5</b>	<b>70,8</b>	<b>143,4</b>	<b>140,8</b>	<b>282,3</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-22,6	-21,1	-50,1	-45,5	-88,9
Underhållskostnader	-2,0	-2,3	-3,8	-5,7	-9,8
Fastighetskatt	-1,3	-1,2	-2,5	-2,4	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,0	-1,0	-2,1	-2,1	-4,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>45,6</b>	<b>45,2</b>	<b>84,9</b>	<b>85,1</b>	<b>174,7</b>
Central administration	-5,1	-3,8	-9,8	-8,0	-17,3
Finansiella intäkter	1,5	1,3	1,5	1,3	1,4
Räntekostnader	-10,5	-9,3	-20,3	-19,7	-38,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>31,5</b>	<b>33,4</b>	<b>56,3</b>	<b>58,7</b>	<b>120,3</b>
Resultat fastighetsförsäljning	1,1		1,1		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16,3	422,3	67,3	542,5	1 031,5
Värdeförändring räntederivat	-5,3	17,8	-19,9	5,4	5,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>43,6</b>	<b>473,5</b>	<b>104,8</b>	<b>606,6</b>	<b>1 157,1</b>
Aktuell skatt	-0,3		-0,3		
Uppskjuten skatt	20,2	-104,0	6,7	-133,3	-254,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>63,5</b>	<b>369,5</b>	<b>111,2</b>	<b>473,3</b>	<b>902,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>63,5</b>	<b>369,5</b>	<b>111,2</b>	<b>473,3</b>	<b>902,6</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	1,54	8,95	2,69	11,47	21,87
Utdelning, kr					1,50
Total utdelning, Kkr					61 920

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,5	2,5
Förvaltningsfastigheter	6 951,7	5 973,3	6 627,7
Materiella anläggningstillgångar	3,9	2,9	3,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0	35,0	35,0
Omsättningstillgångar	10,6	9,9	18,7
Likvida medel	7,4	2,3	0,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 010,9</b>	<b>6 025,9</b>	<b>6 687,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 730,0</b>	<b>3 251,3</b>	<b>3 680,7</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 975,8	916,9	1 134,9
Räntederivat	87,0	67,0	67,1
Uppskjuten skatteskuld	941,4	826,9	948,1
Kortfristiga räntebärande skulder	189,3	874,2	778,6
Övriga kortfristiga skulder	87,4	89,6	77,9
<b>Summa skulder</b>	<b>3 280,9</b>	<b>2 774,6</b>	<b>3 006,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 010,9</b>	<b>6 025,9</b>	<b>6 687,3</b>
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 324,1	2 234,9	2 131,9
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 790,5</b>	<b>2 831,8</b>
Periodens totalresultat			473,3	473,3
Utdelning			-53,7	-53,7
<b>Utgående balans 2015-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 210,1</b>	<b>3 251,4</b>
Periodens totalresultat			429,3	429,3
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 639,4</b>	<b>3 680,7</b>
Periodens totalresultat			111,2	111,2
Utdelning			-61,9	-61,9
<b>Utgående balans 2016-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 688,7</b>	<b>3 730,0</b>



# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	45,6	45,2	84,9	85,1	174,7
Central administration	-5,1	-3,8	-9,8	-8,0	-17,3
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,1	0,3	-0,6	0,6	1,5
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,5	1,3	1,5	1,3	1,3
Erhållna räntor			0,1		
Betalda räntor	-9,9	-9,3	-19,7	-21,0	-39,4
Betald skatt	-0,3	0,3	-0,5	0,3	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>30,7</b>	<b>34,0</b>	<b>55,9</b>	<b>58,3</b>	<b>120,7</b>
Förändring av rörelsekapital	11,2	2,4	17,2	14,9	-5,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41,9</b>	<b>36,4</b>	<b>73,1</b>	<b>73,2</b>	<b>115,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-340,1	-79,2	-399,7	-144,9	-310,3
Övriga investeringar	-1,5	-0,2	-1,5	-1,6	-2,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	145,5	9,5	145,5	9,5	9,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,1	0,2	0,2	0,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-196,1</b>	<b>-69,8</b>	<b>-255,5</b>	<b>-136,8</b>	<b>-303,3</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	223,5	89,4	251,6	152,1	274,5
Förändring av långfristiga fordringar				-35,0	-35,0
Utbetald utdelning	-61,9	-53,7	-61,9	-53,7	-53,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>161,6</b>	<b>35,7</b>	<b>189,7</b>	<b>63,4</b>	<b>185,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>7,4</b>	<b>2,3</b>	<b>7,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2,4</b>
Likvida medel vid periodens början	0,0	0,0	0,1	2,5	2,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>7,4</b>	<b>2,3</b>	<b>7,4</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</b>



# Segmentsrapportering

Januari–juni 2016 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,9	76,9	19,6	13,9	24,1	143,4
Fastighetskostnader	-3,9	-32,9	-7,5	-7,1	-7,1	-58,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,0</b>	<b>44,0</b>	<b>12,1</b>	<b>6,8</b>	<b>17,0</b>	<b>84,9</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>834,6</b>	<b>3 749,8</b>	<b>758,1</b>	<b>494,7</b>	<b>1 114,5</b>	<b>6 951,7</b>

Januari–juni 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,9	73,7	21,3	13,8	23,1	140,8
Fastighetskostnader	-3,1	-30,0	-7,8	-5,5	-9,3	-55,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,8</b>	<b>43,7</b>	<b>13,5</b>	<b>8,3</b>	<b>13,8</b>	<b>85,1</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>619,5</b>	<b>3 124,1</b>	<b>782,5</b>	<b>418,0</b>	<b>1 029,2</b>	<b>5 973,3</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 84,9 (85,1) Mkr och resultat före skatt 104,8 (606,6) Mkr består av central administration -9,8 (-8,0) Mkr, finansnetto -18,8 (-18,4) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 1,1 (0,0) Mkr, och värdeförändring 47,4 (547,9) 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

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	218	219	219	215	208	205
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	2,5	2,9	2,8	3,1	3,2	3,0
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	1 318	1 288	1 292	1 229	1 187	1 115
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	538	510	493	502	503	502
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	30 296	26 642	28 911	23 127	21 446	20 360
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	73,1	73,2	115,1	52,4	20,3	42,8
Investeringar, Mkr	401,2	146,5	313,1	79,4	149,1	105,2
Överskottsgrad, procent <sup>3,17)</sup>	59,2	60,4	61,9	59,2	57,6	55,0
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4,17)</sup>	3,8	4,0	4,1	3,1	3,4	3,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>5,17)</sup>	2,3	2,2	2,1	3,2	3,6	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6,17)</sup>	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Belåningsgrad, procent <sup>7,17)</sup>	31,1	30,0	28,9	29,1	28,1	26,2
Soliditet, procent <sup>8,17)</sup>	53,2	54,0	55,0	55,2	56,5	54,8
Avkastning eget kapital, procent <sup>9,17)</sup>	6,0	31,1	27,7	4,9	6,0	7,6
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10,17)</sup>	3,7	22,1	19,9	4,4	5,2	6,5
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	2,69	11,47	21,87	1,65	1,91	2,18
Kassaflöde, kr <sup>12,17)</sup>	1,77	1,77	2,79	1,27	0,49	1,04
Eget kapital, kr <sup>13,17)</sup>	90,36	78,77	89,17	67,21	64,21	57,66
Substansvärde, kr <sup>14,17)</sup>	114,08	99,53	112,90	84,12	79,92	75,33
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	107,50	86,75	99,75	84,75	71,75	62,75
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16,17)</sup>	168,40	144,70	160,55	121,30	113,29	105,00
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 vid periodens utgång.
- 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 räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 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.
- 17) Utträknigen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBAs hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>111,9</b>	<b>109,2</b>	<b>218,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-42,7	-37,6	-74,6
Underhållskostnader	-5,1	-7,0	-12,9
Fastighetskatt	-2,2	-2,1	-4,3
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,6	-3,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>60,3</b>	<b>60,9</b>	<b>123,9</b>
Avskrivningar på fastigheter	-8,4	-7,4	-16,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>51,9</b>	<b>53,5</b>	<b>107,9</b>
Central administration	-9,7	-7,9	-16,9
Finansiella intäkter	8,1	8,7	15,8
Räntekostnader	-18,4	-16,8	-34,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>31,9</b>	<b>37,5</b>	<b>72,8</b>
Bokslutsdispositioner			3,5
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-6,8	-8,1	-16,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>25,1</b>	<b>29,4</b>	<b>59,5</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,5	2,5
Materiella anläggningstillgångar	1 954,8	1 669,0	1 822,0
Finansiella anläggningstillgångar	652,8	599,8	598,7
Kortfristiga fordringar	6,9	6,5	3,0
Likvida medel			
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 616,8</b>	<b>2 277,8</b>	<b>2 426,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>638,5</b>	<b>645,2</b>	<b>675,3</b>
Obeskattade reserver	0,4	0,2	0,4
Avsättningar	112,6	97,2	105,9
Långfristiga skulder	1 606,4	641,7	859,6
Kortfristiga skulder	258,9	893,5	785,0
<b>Summa skulder</b>	<b>1 978,3</b>	<b>1 632,6</b>	<b>1 750,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 616,8</b>	<b>2 277,8</b>	<b>2 426,2</b>

# 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 2016 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 översikt-

liga 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 4 augusti 2016  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor