

Bokslutskommuniké 2013

HEBA redovisar en ökning av förvaltningsresultatet med 11%.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 247,8 (231,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 150,0 (134,7) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 95,3 (85,9) Mkr, en ökning med 11%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,9 (172,3) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 21,0 (-8,6) Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 183,8 (326,9) Mkr, vilket motsvarar 4,45 (7,92) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 83 (79) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 (1,10) kr per aktie.



Investeringar förbättrade förvaltningsresultatet



»Driftsättningen av kv. Agnes Cecilia kommer att bidra till ökade hyresintäkter för innevarande år på samma sätt som kv. Vattenfallet i Råcksta gjorde för år 2013.«

Förvaltningsresultatet för 2013 ökade med 11% jämfört med föregående år. Våra investeringar i nyproduktion, ROT och energieffektiviseringar har förbättrat förvaltningsresultatet genom ökade hyresintäkter och oförändrade driftskostnader trots att fastighetsbeståndet har ökat.

Resultatet efter skatt minskade till 183,8 mkr (326,9 mkr). Minskningen beror huvudsakligen på ändrad skattesats under 2012, vilket medförde en upplösning av uppskjuten skatteskuld med 118,6 mkr för år 2012.

HEBA investerade under 2013 cirka 260 mkr varav huvuddelen investerades i kv. Agnes Cecilia i Annedal som färdigställdes i början av 2014. Driftsättningen av kv. Agnes Cecilia kommer att bidra till ökade hyresintäkter för innevarande år på samma sätt som kv. Vattenfallet i Råcksta gjorde för år 2013. Stockholm fortsätter att växa och staden planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. HEBA vill vara med i den utvecklingen och vi bedömer att våra investeringar kommer att öka de närmaste åren. I vår investeringsplan för nyproduktion har vi cirka 550 lägenheter med planerade byggstartar under 2014 och 2015.

Förutom ett bra förvaltningsresultat så fick vi ett mycket bra resultat på vår kundundersökning som genomfördes under hösten 2013. Våra hyresgäster anser att vi har förbättrat oss inom de flesta områden jämfört med föregående mätning. Det vittnar om att vi har en professionell fastighetsförvaltning med engagerade medarbetare.

Det kommande året har alla förutsättningar att bli händelserikt. Jag ser med tillförsikt fram på 2014 då HEBA fortsätter att växa med god lönsamhet.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

januari – december 2013

FJÄRDE KVARTALET 2013

Hysesintäkterna uppgick till 61,9 (58,8) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 21,8 (19,0) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till färdigställd nyproduktion i Räcksta samt färdigställda ROT-arbeten vid Gullmarsplan. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 68,6 (60,9) Mkr.

RÄKENSKAPSÅRET 2013

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 247,8 (231,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 97,8 (96,7) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 95,3 (85,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på färdigställd nyproduktion i Räcksta och färdigställda ROT-projekt vid Gullmarsplan. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 139,9 (163,7) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 235,2 (250,6) Mkr eller 5,70 (6,07) kr/aktie och efter skatt till 183,8 (326,9) Mkr eller 4,45 (7,92) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (60) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående inflyttning vid årsskiftet 2013/2014. Uthyrningsbar area exklusive projektfastigheten är 208 000 (208 000) m² innehållande 2 997 (2 993) bostäder och 263 (265) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 210,0 Mkr, varav 134,8 Mkr investerats under 2013. Projektet omfattar 85 nya hyreslägenheter med etappvis inflyttning vid årsskiftet 2013/2014.

Övriga nyinvesteringar uppgick till 7,1 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 118,1 (98,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,0 (1,0) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 4 870,0 (4 491,1) Mkr. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samliga 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 2,6% i Stockholms innerstad till 4,5% i Hägernäs Strand. Värdefökningen totalt under året uppgick till 2,6 (4,2)%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
Bokfört värde vid periodens början	4 491,1	4 151,1
Förvärv och nybyggnation	141,9	161,3
Investeringar i befintliga fastigheter	118,1	98,4
Försäljningar		-92,0
Värdeförändring	118,9	172,3
Bokfört värde vid periodens slut	4 870,0	4 491,1

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,0 (1,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 755,5 (2 617,1) Mkr motsvarande en soliditet om 56,5 (58,2)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 62,9 (100,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 380,6 (1 137,8) Mkr, varav 43,5 (5,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (40,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 337,1 (1 132,4) Mkr löper 227,2 (82,5) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 3,6 (3,6)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2014	607,1	3,4	45
2015	358,1	3,6	27
2016 och framåt	371,9	3,9	28
Summa	1 337,1	3,6	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 räkenskapsårets utgång.

Räntederivat 2013-12-31

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-4,1
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-1,6
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-6,8
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-4,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	0,3
Summa		591,9	-16,5

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

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -16,5 Mkr. Värdet har ökat jämfört med årsskiftet 2012/2013 till följd av stigande 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 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2014	454,1	34
2015	643,0	48
2016 och framåt	240,0	18
Summa	1 337,1	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,3 (1,6) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,5 (2,6) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90% 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 som präglas av överefterfrågan.

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.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets sänkning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med

mer än 1,8 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 räntebindingstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 54% av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindingstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att bästa 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, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen med tillägg för utökade upplysningar enligt IFRS 7 finansiella instrument, samt även utökade upplysningar om poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13.

HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 83 (79) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 200,6 (191,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 74,0 (135,8) Mkr. I föregående års resultat ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 85,1 Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2013 om 1,20 (1,10) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 12 maj 2014. Beslutet av årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 15 maj 2014.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2013 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Prognos 2014

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

Ekonomisk information

- Årsredovisning 2013 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2014.
- Årsstämma avhålls den 7 maj 2014.
- Delårsrapport januari – mars 2014 publiceras 7 maj 2014.
- Delårsrapport januari – juni 2014 publiceras 7 augusti 2014.
- 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 bokslutskommuniké är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 20 februari 2014
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

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

Rapport över totalresultat

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	61,9	58,8	247,8	231,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-21,1	-24,1	-82,1	-81,9
Underhållskostnader	-2,7	-1,5	-8,0	-6,8
Fastighetskatt	-1,1	-1,1	-4,4	-4,9
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-3,3	-3,1
Driftsöverskott	36,2	31,3	150,0	134,7
Central administration	-4,3	-3,9	-15,7	-14,9
Finansiella intäkter			1,0	1,0
Räntekostnader	-10,1	-8,4	-40,0	-34,9
Förvaltningsresultat	21,8	19,0	95,3	85,9
Resultat fastighetsförsäljning		1,0		1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	68,9	63,4	118,9	172,3
Värdeförändring räntederivat	-0,3	-2,5	21,0	-8,6
Resultat före skatt	90,4	80,9	235,2	250,6
Aktuell skatt	1,1	2,2		-1,7
Uppskjuten skatt	-20,7	118,6	-51,4	78,0
Periodens resultat	70,8	201,7	183,8	326,9
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för perioden	70,8	201,7	183,8	326,9
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,71	4,89	4,45	7,92
Utdelning (2013 förslag), kr			1,20	1,10
Total utdelning (2013 förslag), Kkr			49 536	45 408

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2013 31 dec	2013 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,0	1,1
Förvaltningsfastigheter	4 870,0	4 744,6	4 491,1
Materiella anläggningstillgångar	2,8	3,1	2,1
Räntederivat	0,3		
Omsättningstillgångar	5,3	6,3	4,8
Likvida medel		3,4	1,5
Summa tillgångar	4 879,4	4 758,4	4 500,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 755,5	2 684,7	2 617,1
Långfristiga räntebärande skulder	883,0	785,0	595,5
Räntederivat	16,8	16,2	37,6
Uppskjuten skatteskuld	658,2	637,5	606,8
Kortfristiga räntebärande skulder	497,6	560,7	542,3
Övriga kortfristiga skulder	68,3	74,3	101,3
Summa skulder	2 123,9	2 073,7	1 883,5
Summa eget kapital och skulder	4 879,4	4 758,4	4 500,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 413,8	1 413,8	1 297,0
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 2012-01-01	34,4	6,9	2 290,2	2 331,5
Årets totalresultat			326,9	326,9
Utdelning			-41,3	-41,3
Utgående balans 2012-12-31	34,4	6,9	2 575,8	2 617,1
Ingående balans 2013-01-01	34,4	6,9	2 575,8	2 617,1
Årets totalresultat			183,8	183,8
Utdelning			-45,4	-45,4
Utgående balans 2013-12-31	34,4	6,9	2 714,2	2 755,5

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsöverskott	36,2	31,3	150,0	134,7
Central administration	-4,3	-3,9	-15,7	-14,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	-0,7	1,1	0,1
Erhållen utdelning Brandkontoret			0,9	0,9
Erhållna räntor		0,1	0,1	0,1
Betalda räntor	-8,8	-8,1	-40,9	-32,4
Betald skatt	1,7	-0,5	-8,4	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	25,1	18,2	87,1	83,4
Förändring av rörelsekapital	-6,9	-3,6	-24,2	16,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,2	14,6	62,9	100,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-56,5	-88,9	-260,0	-259,7
Övriga investeringar			-2,0	-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		94,0		94,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,3	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56,5	5,1	-261,7	-166,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	34,9	-19,3	242,7	108,9
Amortering av lån		-0,1		-0,1
Utbetald utdelning			-45,4	-41,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34,9	-19,4	197,3	67,5
Periodens kassaflöde	-3,4	0,3	-1,5	1,4
Likvida medel vid periodens början	3,4	1,2	1,5	0,1
Likvida medel vid periodens slut	0,0	1,5	0,0	1,5

Segmentsrapportering

Januari–december 2013 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	17,5	139,6	29,9	26,3	34,5	247,8
Fastighetskostnader	-5,8	-57,0	-12,1	-10,1	-12,8	-97,8
Driftsöverskott	11,7	82,6	17,8	16,2	21,7	150,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	472,4	2 594,2	700,5	363,0	739,9	4 870,0

Januari–december 2012 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	19,5	131,9	20,4	25,7	33,9	231,4
Fastighetskostnader	-7,8	-56,9	-10,0	-10,4	-11,6	-96,7
Driftsöverskott	11,7	75,0	10,4	15,3	22,3	134,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	444,6	2 455,2	547,9	355,0	688,4	4 491,1

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 150,0 (134,7) Mkr och resultat före skatt 235,2 (250,6) Mkr består av central administration -15,7 (-14,9) Mkr, finansnetto -39,0 (-33,9) Mkr och värdeförändring 139,9 (163,7) 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 segmentet Västerort där ytterligare 134,8 Mkr har investerats i nybyggnation av fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	208	205	210	227	209
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,3	3,1	3,2	3,3	3,5
Bokfört värde per m ² , kr	22 129	21 032	19 731	18 345	15 741
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	62,8	100,3	94,5	92,4	64,1
Investeringar, Mkr	262,0	260,7	162,4	602,7	120,0
Överskottsgrad, procent ³⁾	60,5	58,2	56,7	55,2	54,9
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,4	3,5	3,2	3,6	5,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	3,6	3,6	3,5	3,6	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	28,3	25,3	24,8	27,3	25,4
Soliditet, procent ⁸⁾	56,5	58,2	56,1	54,7	56,3
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	6,8	13,2	9,4	11,6	7,7
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	5,9	6,6	7,0	8,7	6,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	4,45	7,92	5,11	5,80	3,59
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,52	2,43	2,29	2,24	1,55
Eget kapital, kr ¹³⁾	66,75	63,40	56,48	52,47	47,66
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	83,16	78,67	73,40	68,55	63,00
Börskurs, kr ¹⁵⁾	75,00	63,75	60,00	67,75	55,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	117,97	108,80	100,56	95,09	79,53
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

- 1) 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	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	50,1	48,4	200,6	191,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-18,4	-20,8	-71,3	-71,2
Underhållskostnader	-3,5	-2,0	-10,3	-9,1
Fastighetskatt	-1,1	-1,0	-4,1	-4,5
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,5	-2,3	-2,1
Driftsöverskott	26,6	24,1	112,6	104,3
Avskrivningar på fastigheter	-3,4	-3,1	-12,1	-11,0
Bruttoresultat	23,2	21,0	100,5	93,3
Central administration	-4,1	-3,9	-15,3	-14,7
Finansiella intäkter	6,0	85,2	23,7	86,1
Räntekostnader	-8,9	-6,9	-34,9	-28,9
Resultat efter finansiella poster	16,2	95,4	74,0	135,8
Bokslutsdispositioner	-0,2	0,1	-0,2	0,1
Aktuell skatt	1,0	2,1		
Uppskjuten skatt	-4,6	6,4	-16,2	-1,9
Resultat efter skatt	12,4	104,0	57,6	134,0

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2013 31 dec	2013 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,0	1,1
Materiella anläggningstillgångar	1 426,1	1 375,2	1 183,6
Finansiella anläggningstillgångar	653,7	647,8	612,8
Kortfristiga fordringar	3,2	3,5	4,3
Summa tillgångar	2 084,0	2 027,5	1 801,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	667,5	655,1	655,3
Obeskattade reserver	0,2		
Avsättningar	74,6	70,0	58,4
Långfristiga skulder	725,0	627,0	437,5
Kortfristiga skulder	616,7	675,4	650,6
Summa skulder	1 416,5	1 372,4	1 146,5
Summa eget kapital och skulder	2 084,0	2 027,5	1 801,8