

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2013

HEBA redovisar en ökning av förvaltningsresultatet med 15%.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 61,6 (57,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 31,5 (28,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,6 (16,2) Mkr, en ökning med 15%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 31,6 (18,6) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 8,7 (11,6) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 45,9 (34,2) Mkr, vilket motsvarar 1,11 (0,83) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 80 (75) kr per aktie.



HEBA ökar vinsten



»Resultatförbättringen består huvudsakligen av ökade hyresintäkter och ökade marknadsvärden på bolagets fastigheter.«

HEBAs resultat efter skatt för det första kvartalet 2013 uppgick till 45,9 Mkr (34,2) vilket är en förbättring med 34%. Resultatförbättringen består huvudsakligen av ökade hyresintäkter och ökade marknadsvärden på bolagets fastigheter.

HEBAs investeringar i nyproduktion och ROT-renoveringar har tillsammans med hyreshöjningar efter årets hyresförhandlingar bidragit till att bolagets hyror har ökat under första kvartalet 2013 med 7,3% till 61,6 Mkr (57,4). Hyresförhandlingarna avseende 2013 resulterade i hyreshöjningar med 2% i genomsnitt. Förändringen i marknadsvärdet på bolagets fastigheter under perioden uppgick till 31,6 Mkr (18,6).

Den långa och snörika vintern har medfört att kostnaderna för värme under perioden ökade till 11,9 Mkr (10,2) och finansnettot försämrades något till -9,4 Mkr (-8,5). Sammantaget förbättras trots det bolagets driftöverskott med 10% till 31,5 Mkr (28,6) och förvaltningsresultatet med 15% till 18,6 Mkr (16,2). Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick per den 31 mars 2013 till 4 591 Mkr (4 212) och substansvärdet avseende HEBAs aktie uppgick till 80 kr (75). Det egna kapitalet steg till 2 663 Mkr (2 366) och soliditet uppgår till 57,4% (56,0).

HEBAs pågående nyproduktion i Annedal, kv. Agnes Cecilia, beräknas vara klart för etappvis inflyttning vid årsskiftet 2013/2014 och uthyrningsarbetet har påbörjats. Detaljplanen avseende nya bostäder i Gubbängen har överklagats och den planerade byggstarten förskjuts till någon gång under nästa år. HEBAs projekt i Norra Djurgårdsstaden planeras att starta vid årsskiftet 2014/2015. Detaljplanen avseende nya gästforskarbostäder på Karolinska Institutets campus i Solna beräknas vara klar under våren 2014. Bolagets ROT-plan fortskrider och vi bedömer att minst två nya ROT-projekt kommer att påbörjas under innevarande år.

Under vintern har vi arbetat aktivt med att utveckla vår service till våra hyresgäster. Vi har bl.a. förstärkt vår organisation till vår centrala felanmälan och till vår ROT-enhet där dialogen med hyresgästerna i samband med ROT-renoveringar är särskilt viktig.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – mars 2013

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 61,6 (57,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 30,1 (28,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 18,6 (16,2) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror bland annat på färdigställd nyproduktion och ROT-projekt samt på generella hyreshöjningar för bostäder. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 40,3 (30,2) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 58,9 (46,4) Mkr eller 1,43 (1,12 kr/aktie) och efter skatt till 45,9 (34,2) Mkr eller 1,11 (0,83) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (60) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation. Uthyrningsbar area är 208 000 (205 000) m² innehållande 2 993 (2 967) bostäder och 265 (267) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 118,2 Mkr, varav 43,0 Mkr investerats under första kvartalet 2013. Projektet omfattar 85 nya hyreslägenheter med etappvis inflyttning under årsskiftet 2013/2014.

Övriga nyinvesteringar uppgick till 0,8 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 24,1 (22,8) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,4 (0) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 4 590,6 Mkr jämfört med 4 491,1 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 externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

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. Avkastningskra-

ven 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 4,6% i Hägernäs Strand. Värdeförändringen under januari – mars uppgick till 0,7 (0,4)%. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2013 jan–mar	2012 jan–mar	2012 jan–dec
Bokfört värde vid periodens början	4 491,1	4 151,1	4 151,1
Förvärv och nybyggnation	43,8		161,3
Investeringar i befintliga fastigheter	24,1	42,2	98,4
Försäljningar			-92,0
Värdeförändring	31,6	18,6	172,3
Bokfört värde vid periodens slut	4 590,6	4 211,9	4 491,1

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 39,8 (2,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 663,0 (2 365,7) Mkr motsvarande en soliditet om 57,4 (56,0)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 2,6 (15,6) Mkr. Kassaflödet har minskat bland annat beroende på tidigare års kvarstående skatteinbetalning samt betalning av resterande entreprenadskostnad vid färdigställandet av Vattenfallet 6 i Räcksta. Räntebärande skulder ökade till 1 241,9 (1 058,1) Mkr, varav 0 (47,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (70,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 241,9 (1 011,0) Mkr löper 132,0 (146,0) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet har vid periodens utgång ökat till 3,6 (3,4)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

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

Räntebindningsstruktur 2013-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2013	132,0	2,7	11
2014	379,9	3,6	30
2015 och framåt	730,0	3,7	59
Summa	1 241,9	3,6	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 591,9 (606,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2013-03-31

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-8,0
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,4
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-9,5
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-5,1
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-3,8
Summa		591,9	-28,8

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 mars uppgick derivatens verkliga värde till -28,8 Mkr. Värdet har ökat jämfört med årsskiftet 2012 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 mars 2013 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2013-03-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2013	536,9	43
2014	199,8	16
2015 och framåt	505,2	41
Summa	1 241,9	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,4 (1,7) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (2,9) 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. Hyresförhandlingarna avseende 2013 års hyror är klara för merparten av bolagets fastigheter. Hyresökningen avseende omförhandlade hyror för 2013 bedöms uppgå till ca 2%.

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 1,7 miljarder kronor. En 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 89% 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 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 80 (75) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

För verksamhetsåret 2012 föreslår styrelsen en utdelning av 1,10 kr per aktie. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 16 maj, med avstämningsdag 13 maj, 2013.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 50,0 (47,5) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 8,9 (8,3) Mkr.

Prognos 2013

Förvaltningsresultatet för 2013 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2012.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – juni 2013 publiceras 7 augusti 2013.
- Delårsrapport januari – september 2013 publiceras 7 november 2013.
- Bokslutskommuniké 2013 publiceras februari 2014.
- Årsredovisning 2013 publiceras mars 2014.

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 7 maj 2013
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Hysesintäkter	61,6	57,4	231,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-26,1	-24,6	-81,9
Underhållskostnader	-2,1	-2,1	-6,8
Fastighetskatt	-1,1	-1,3	-4,9
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-3,1
Driftsöverskott	31,5	28,6	134,7
Central administration	-3,5	-3,9	-14,9
Finansiella intäkter			1,0
Räntekostnader	-9,4	-8,5	-34,9
Förvaltningsresultat	18,6	16,2	85,9
Resultat fastighetsförsäljning			1,0
Värdförändring förvaltningsfastigheter	31,6	18,6	172,3
Värdförändring räntederivat	8,7	11,6	-8,6
Resultat före skatt	58,9	46,4	250,6
Aktuell skatt	-0,7	-0,5	-1,7
Uppskjuten skatt	-12,3	-11,7	78,0
Periodens resultat	45,9	34,2	326,9
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för perioden	45,9	34,2	326,9
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,11	0,83	7,92
Utdelning (2012 förslag), kr			1,10
Total utdelning (2012 förslag), Kkr			45 408

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2013 31 mar	2012 31 mar	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,2	1,1
Förvaltningsfastigheter	4 590,6	4 211,9	4 491,1
Materiella anläggningstillgångar	2,4	2,1	2,1
Räntederivat		0,4	
Omsättningstillgångar	8,2	5,0	4,8
Likvida medel	39,8	2,5	1,5
Summa tillgångar	4 642,0	4 223,1	4 500,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 663,0	2 365,7	2 617,1
Långfristiga räntebärande skulder	605,0	722,9	595,5
Räntederivat	28,8	17,8	37,6
Uppskjuten skatteskuld	619,1	696,5	606,8
Kortfristiga räntebärande skulder	636,9	335,2	542,3
Övriga kortfristiga skulder	89,2	85,0	101,3
Summa skulder	1 979,0	1 857,4	1 883,5
Summa eget kapital och skulder	4 642,0	4 223,1	4 500,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 367,8	1 096,1	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
Periodens totalresultat			34,2	34,2
Utgående balans 2012-03-31	34,4	6,9	2 324,4	2 365,7
Periodens totalresultat			292,7	292,7
Utdelning			-41,3	-41,3
Ingående balans 2013-01-01	34,4	6,9	2 575,8	2 617,1
Periodens totalresultat			45,9	45,9
Utgående balans 2013-03-31	34,4	6,9	2 621,7	2 663,0

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	31,5	28,6	134,7
Central administration	-3,5	-3,9	-14,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	0,3	0,1
Erhållen utdelning Brandkontoret			0,9
Erhållna räntor			0,1
Betalda räntor	-9,2	-8,6	-32,4
Betald skatt	-10,2	-2,6	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	8,8	13,8	83,4
Förändring av rörelsekapital	-6,2	1,8	16,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,6	15,6	100,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-67,9	-42,2	-259,7
Övriga investeringar	-0,4		-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter			94,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68,3	-42,2	-166,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	104,0	29,0	108,9
Amortering av lån			-0,1
Utbetald utdelning			-41,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104,0	29,0	67,5
Periodens kassaflöde	38,3	2,4	1,4
Likvida medel vid periodens början	1,5	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	39,8	2,5	1,5

Segmentsrapportering

Januari–mars 2013 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,4	34,7	7,4	6,5	8,6	61,6
Fastighetskostnader	-1,8	-17,8	-3,5	-3,4	-3,6	-30,1
Driftsöverskott	2,6	16,9	3,9	3,1	5,0	31,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	448,3	2 492,9	596,2	358,0	695,2	4 590,6

Januari–mars 2012 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,9	32,8	4,9	6,3	8,5	57,4
Fastighetskostnader	-2,3	-16,9	-3,0	-3,3	-3,3	-28,8
Driftsöverskott	2,6	15,9	1,9	3,0	5,2	28,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	490,7	2 329,5	391,7	334,0	666,0	4 211,9

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 31,5 (28,6) Mkr och resultat före skatt 58,9 (46,4) Mkr består av central administration -3,5 (-3,9) Mkr, finansnetto -9,4 (-8,5) Mkr och värdeförändring 40,3 (30,2) 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, med undantag av segmentet Västerort där ytterligare 43,0 Mkr har investerats i nybyggnation av fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal.

Nyckeltal

	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	208	205	205	214	209	209
Direktavkastning, procent ¹⁾	2,8	2,8	3,1	2,8	2,8	3,4
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	21 319	19 949	21 032	18 455	16 009	14 595
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	2,6	15,6	100,3	12,6	11,4	10,5
Investeringar, Mkr	68,3	42,2	260,7	7,2	34,6	6,0
Överskottsgrad, procent ³⁾	51,1	49,9	58,2	46,1	45,3	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,0	2,9	3,5	1,9	3,8	4,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	3,6	3,5	3,6	3,7	2,9	2,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4	0,3
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	27,1	25,1	25,3	27,1	25,0	18,4
Soliditet, procent ⁸⁾	57,4	56,0	58,2	54,9	56,4	60,9
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	7,0	5,8	13,2	5,0	5,0	2,5
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	6,0	5,2	6,6	4,7	4,5	2,6
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	1,11	0,83	7,92	0,65	0,60	0,28
Kassaflöde, kr ¹²⁾	0,06	0,38	2,43	0,31	0,28	0,25
Eget kapital, kr ¹³⁾	64,51	57,31	63,40	53,12	48,27	45,25
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	80,15	74,53	78,67	69,36	63,80	59,66
Börskurs, kr ¹⁵⁾	71,50	64,25	63,75	69,00	57,50	47,20
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	111,21	102,03	108,80	95,66	80,88	73,80
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	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Hysesintäkter	50,0	47,5	191,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-22,6	-21,4	-71,2
Underhållskostnader	-2,6	-2,7	-9,1
Fastighetskatt	-1,1	-1,2	-4,5
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,5	-2,1
Driftsöverskott	23,1	21,7	104,3
Avskrivningar på fastigheter	-2,8	-2,6	-11,0
Bruttoresultat	20,3	19,1	93,3
Central administration	-3,5	-3,8	-14,7
Finansiella intäkter			86,1
Räntekostnader	-7,9	-7,0	-28,9
Resultat efter finansiella poster	8,9	8,3	135,8
Bokslutsdispositioner			0,1
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-2,0	-2,2	-1,9
Resultat efter skatt	6,9	6,1	134,0

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2013 31 mar	2012 31 mar	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,2	1,1
Materiella anläggningstillgångar	1 247,8	1 055,4	1 183,6
Finansiella anläggningstillgångar	631,0	536,2	612,8
Kortfristiga fordringar	4,8	9,2	4,3
Likvida medel	38,0		
Summa tillgångar	1 922,6	1 602,0	1 801,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	662,2	568,7	655,3
Obeskattade reserver			
Avsättningar	60,4	58,7	58,4
Långfristiga skulder	447,0	564,9	437,5
Kortfristiga skulder	753,0	409,7	650,6
Summa skulder	1 260,4	1 033,3	1 146,5
Summa eget kapital och skulder	1 922,6	1 602,0	1 801,8

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 31 mars 2013 och den tremånadersperiod 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 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 maj 2013
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor