

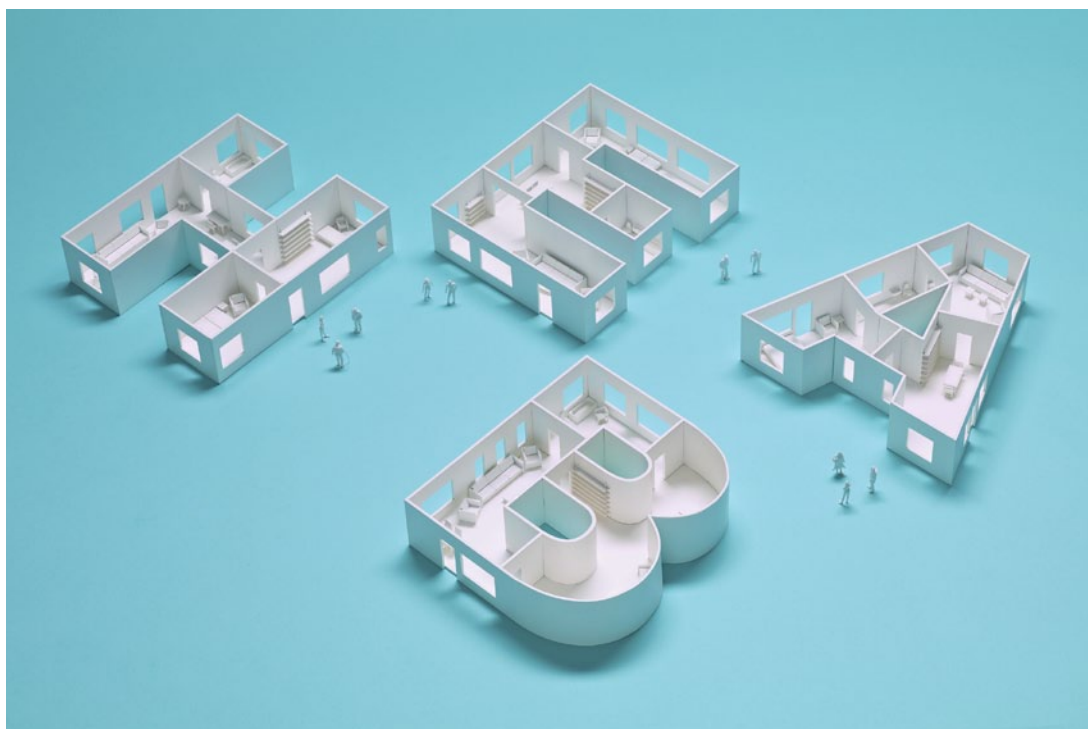
# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2014

HEBA redovisar en ökning av förvaltningsresultatet med 13%.

### HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 65,3 (61,6) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 36,2 (31,5) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 20,9 (18,6) Mkr, en ökning med 13%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19,2 (31,6) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8,1 (8,7) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 24,9 (45,9) Mkr, vilket motsvarar 0,60 (1,11) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 84 (80) kr per aktie.



# Förbättrat förvaltningsresultat



»HEBA har som mål att all nyproduktion ska certifieras som Miljöbyggnad och det gäller även äldreboendet i Täby.«

HEBAs förvaltningsresultat för det första kvartalet 2014 uppgick till 20,9 (18,6) Mkr vilket är en förbättring med 13%. Resultatförbättringen består i huvudsak av högre hyresintäkter till följd av färdigställda Rot-projekt och färdigställandet av nybyggnadsprojektet kv. Agnes Cecilia i Annedal. Den milda vinter har bidragit till minskade kostnader för uppvärmning och snöröjning vilket också har påverkat resultatet i en positiv riktning.

HEBAs hyresförhandlingar för år 2014 är inte helt klara i skrivande stund men vi kan redan nu konstatera att hyresökningarna generellt sett blir något lägre jämfört med föregående år. Detta påverkar i sin tur förändringen av marknadsvärdet på bolagets fastigheter som för första kvartalet 2014 uppgick till 19,2 Mkr att jämföra med 31,6 Mkr för samma period föregående år. Det sammantagna marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2014 uppgick till 4 923 Mkr vilket kan jämföras med 4 591 Mkr vid samma tid förra året. Värdeförändringen på bolagets räntederivat minskade till -8,1 (8,7) Mkr vilket bidrog till att resultatet efter skatt minskade till 24,9 (45,9) Mkr.

HEBA planerar för fortsatt tillväxt i Stockholmsregionen. Vi renoverar för närvarande två fastigheter på Lidingö och vi planerar för nyproduktion av hyresbostäder i Gubbängen och i Norra Djurgårdsstaden där detaljplanerna har vunnit laga kraft. På Karolinska Institutets campus i Solna planerar vi att bygga gästforskar- och studentbostäder.

Under april månad i år tecknade HEBA avtal med JM om förvärv av ett äldreboende omfattande 54 lägenheter i Täby. Tillträde sker i samband med att byggnaden färdigställs den 1 december 2014. HEBA har som mål att all nyproduktion ska certifieras som Miljöbyggnad och det gäller även äldreboendet i Täby.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2014

### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 65,3 (61,6) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 29,1 (30,1) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 20,9 (18,6) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på färdigställd nyproduktion i Annedal och minskade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av mildare väderlek. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 11,1 (40,3) Mkr. Räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 32,0 (58,9) Mkr eller 0,77 (1,43) kr/aktie och efter skatt till 24,9 (45,9) Mkr eller 0,60 (1,11) kr/aktie.

### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (60) bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 215 000 (208 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 082 (2 993) bostäder och 266 (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 214,5 Mkr, varav 4,5 Mkr investerats under första kvartalet 2014. Fastigheten omfattar 85 nya hyreslägenheter där inflyttning skett under december 2013 och januari 2014.

Övriga nyinvesteringar uppgick till 5,2 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 23,8 (24,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,2 (0,4) Mkr.

### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 4 922,7 jämfört med 4 870,0 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett

bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,5% till 4,5%. Värdeökningen totalt under januari – mars uppgick till 0,4 (0,7)%. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 870,0</b>	<b>4 491,1</b>	<b>4 491,1</b>
Förvärv och nybyggnation	9,7	43,8	141,9
Investeringar i befintliga fastigheter	23,8	24,1	118,1
Försäljningar			
Värdeförändring	19,2	31,6	118,9
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>4 922,7</b>	<b>4 590,6</b>	<b>4 870,0</b>

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 3,7 (39,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 780,4 (2 663,0) Mkr motsvarande en soliditet om 56,3 (57,4)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 19,3 (2,6) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 398,8 (1 241,9) Mkr, varav 36,9 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 361,9 (1 241,9) Mkr löper 252,0 (132,0) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 3,3 (3,6)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2014 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2014-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2014	631,9	2,9	47
2015	358,1	3,6	26
2016 och framåt	371,9	3,7	27
<b>Summa</b>	<b>1 361,9</b>	<b>3,3</b>	<b>100</b>

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

#### Räntederivat 2014-03-31

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-12-30	2014-06-18 <sup>1)</sup>	180,0	-6,9
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-1,3
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-8,5
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-4,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-3,2
<b>Summa</b>		<b>591,9</b>	<b>-24,6</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 31 mars uppgick derivatets verkliga värde till -24,6 Mkr. Värdet har minskat jämfört med årsskiftet 2013 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

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

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 mars 2014 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2014-03-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2014	184,9	14
2015	643,0	47
2016 och framåt	534,0	39
<b>Summa</b>	<b>1 361,9</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,5 (1,4) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,5 (2,3) 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 direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,7 mil-

jarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,9 miljard kronor.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 39 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att 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 med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Den nya tolkningen av IFRIC 21 angående förpliktelse att skuld-föra årets fastighetsskatt i sin helhet första kvartalet har inte tillämpats då den inte är godkänt av EU.

#### HEBA-aktien

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

För verksamhetsåret 2013 föreslår styrelsen en utdelning av 1,20 kr per aktie. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 15 maj, med avstämningsdag den 12 maj, 2014.

#### Händelser efter delårsperiodens utgång

HEBA har den 15 april tecknat avtal med JM avseende förvärv av vårdfastigheten Svänghjulet 4 i Täby. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter som är under uppförande.

Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och tillträde sker i samband med att projektet färdigställs den 1 december 2014. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 144 Mkr. Hyresgäst är Attendo Sverige AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

#### Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 53,5 (50,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 14,9 (8,9) Mkr.

**Prognos 2014**

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

**Ekonomisk information**

- 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](mailto:info@hebafast.se)

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

Stockholm den 7 maj 2014  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

# Rapport över totalresultat

Mkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>65,3</b>	<b>61,6</b>	<b>247,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-23,8	-26,1	-82,1
Underhållskostnader	-3,1	-2,1	-8,0
Fastighetskatt	-1,2	-1,1	-4,4
Tomträttsavgälder	-1,0	-0,8	-3,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>36,2</b>	<b>31,5</b>	<b>150,0</b>
Central administration	-4,1	-3,5	-15,7
Finansiella intäkter			1,0
Räntekostnader	-11,2	-9,4	-40,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>20,9</b>	<b>18,6</b>	<b>95,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19,2	31,6	118,9
Värdeförändring räntederivat	-8,1	8,7	21,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>32,0</b>	<b>58,9</b>	<b>235,2</b>
Aktuell skatt		-0,7	
Uppskjuten skatt	-7,1	-12,3	-51,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>24,9</b>	<b>45,9</b>	<b>183,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>24,9</b>	<b>45,9</b>	<b>183,8</b>
<b>Data per aktie</b>			
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	0,60	1,11	4,45
Utdelning (2013 förslag), kr			1,20
Total utdelning (2013 förslag), Kkr			49 536

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

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	1,0	1,0
Förvaltningsfastigheter	4 922,7	4 590,6	4 870,0
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,4	2,8
Räntederivat			0,3
Omsättningstillgångar	7,0	8,2	5,3
Likvida medel	3,7	39,8	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 937,1</b>	<b>4 642,0</b>	<b>4 879,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 780,4</b>	<b>2 663,0</b>	<b>2 755,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	890,0	605,0	883,0
Räntederivat	24,6	28,8	16,8
Uppskjuten skatteskuld	665,3	619,1	658,2
Kortfristiga räntebärande skulder	508,8	636,9	497,6
Övriga kortfristiga skulder	68,0	89,2	68,3
<b>Summa skulder</b>	<b>2 156,7</b>	<b>1 979,0</b>	<b>2 123,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 937,1</b>	<b>4 642,0</b>	<b>4 879,4</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 473,8	1 413,8	1 413,8
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<b>Ingående balans 2013-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 575,8</b>	<b>2 617,1</b>
Periodens totalresultat			45,9	45,9
<b>Utgående balans 2013-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 621,7</b>	<b>2 663,0</b>
Periodens totalresultat			137,9	137,9
Utdelning			-45,4	-45,4
<b>Ingående balans 2014-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 714,2</b>	<b>2 755,5</b>
Periodens totalresultat			24,9	24,9
<b>Utgående balans 2014-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 739,1</b>	<b>2 780,4</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftsöverskott	36,2	31,5	150,0
Central administration	-4,1	-3,5	-15,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,2	1,1
Erhållen utdelning Brandkontoret			0,9
Erhållna räntor			0,1
Betalda räntor	-12,0	-9,2	-40,9
Betald skatt		-10,2	-8,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>20,4</b>	<b>8,8</b>	<b>87,1</b>
Förändring av rörelsekapital	-1,1	-6,2	-24,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19,3</b>	<b>2,6</b>	<b>62,9</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-33,5	-67,9	-260,0
Övriga investeringar	-0,2	-0,4	-2,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33,7</b>	<b>-68,3</b>	<b>-261,7</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	18,1	104,0	242,7
Utbetald utdelning			-45,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18,1</b>	<b>104,0</b>	<b>197,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3,7</b>	<b>38,3</b>	<b>-1,5</b>
Likvida medel vid periodens början	0,0	1,5	1,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3,7</b>	<b>39,8</b>	<b>0,0</b>



# Segmentsrapportering

Januari–mars 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,3	35,8	9,9	6,7	8,6	65,3
Fastighetskostnader	-1,3	-16,6	-4,1	-3,2	-3,9	-29,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3,0</b>	<b>19,2</b>	<b>5,8</b>	<b>3,5</b>	<b>4,7</b>	<b>36,2</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>480,4</b>	<b>2 612,1</b>	<b>703,7</b>	<b>364,5</b>	<b>762,0</b>	<b>4 922,7</b>

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
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2,6</b>	<b>16,9</b>	<b>3,9</b>	<b>3,1</b>	<b>5,0</b>	<b>31,5</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>448,3</b>	<b>2 492,9</b>	<b>596,2</b>	<b>358,0</b>	<b>695,2</b>	<b>4 590,6</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 36,2 (31,5) Mkr och resultat före skatt 32,0 (58,9) Mkr består av central administration -4,1 (-3,5) Mkr, finansnetto -11,2 (-9,4) Mkr och värdeförändring 11,1 (40,3) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen.

# Nyckeltal

	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	215	208	208	205	214	209
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	3,0	2,8	3,3	2,8	2,8	2,8
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	22 765	21 319	22 135	19 949	18 455	16 009
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	19,3	2,6	62,8	15,6	12,6	11,4
Investeringar, Mkr	33,7	68,3	262,0	42,2	7,2	34,6
Överskottsgrad, procent <sup>3)</sup>	55,4	51,1	60,5	49,9	46,1	45,3
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4)</sup>	2,9	3,0	3,4	2,9	1,9	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>5)</sup>	3,3	3,6	3,6	3,5	3,7	2,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6)</sup>	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4
Belåningsgrad, procent <sup>7)</sup>	28,4	27,1	28,3	25,1	27,1	25,0
Soliditet, procent <sup>8)</sup>	56,3	57,4	56,5	56,0	54,9	56,4
Avkastning eget kapital, procent <sup>9)</sup>	3,6	7,0	6,8	5,8	5,0	5,0
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10)</sup>	3,5	6,0	5,9	5,2	4,7	4,5
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	0,60	1,11	4,45	0,83	0,65	0,60
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	0,47	0,06	1,52	0,38	0,31	0,28
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	67,36	64,51	66,75	57,31	53,12	48,27
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	83,99	80,15	83,16	74,53	69,36	63,80
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	84,25	71,50	75,00	64,25	69,00	57,50
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup>	119,25	111,21	117,97	102,03	95,66	80,88
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) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>53,5</b>	<b>50,0</b>	<b>200,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-21,5	-22,6	-71,3
Underhållskostnader	-3,8	-2,6	-10,3
Fastighetskatt	-0,3	-1,1	-4,1
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,6	-2,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>27,1</b>	<b>23,1</b>	<b>112,6</b>
Avskrivningar på fastigheter	-3,6	-2,8	-12,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>23,5</b>	<b>20,3</b>	<b>100,5</b>
Central administration	-4,0	-3,5	-15,3
Finansiella intäkter	4,9		23,7
Räntekostnader	-9,5	-7,9	-34,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>14,9</b>	<b>8,9</b>	<b>74,0</b>
Bokslutsdispositioner			-0,2
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-3,3	-2,0	-16,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>11,6</b>	<b>6,9</b>	<b>57,6</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	1,0	1,0
Materiella anläggningstillgångar	1 454,8	1 247,8	1 426,1
Finansiella anläggningstillgångar	540,4	631,0	653,7
Kortfristiga fordringar	4,7	4,8	3,2
Likvida medel		38,0	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 001,0</b>	<b>1 922,6</b>	<b>2 084,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>679,1</b>	<b>662,2</b>	<b>667,5</b>
Obeskattade reserver	0,2		0,2
Avsättningar	77,9	60,4	74,6
Långfristiga skulder	959,0	447,0	725,0
Kortfristiga skulder	284,8	753,0	616,7
<b>Summa skulder</b>	<b>1 321,9</b>	<b>1 260,4</b>	<b>1 416,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 001,0</b>	<b>1 922,6</b>	<b>2 084,0</b>

# Granskningsrapport

**HEBA FASTIGHETS AB (PUBL), ORG. NR 556057-3981**

## **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2014 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 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 redovisningsfrå-

gor, 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 och god revisions sed 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 2014  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
*Auktoriserad revisor*