

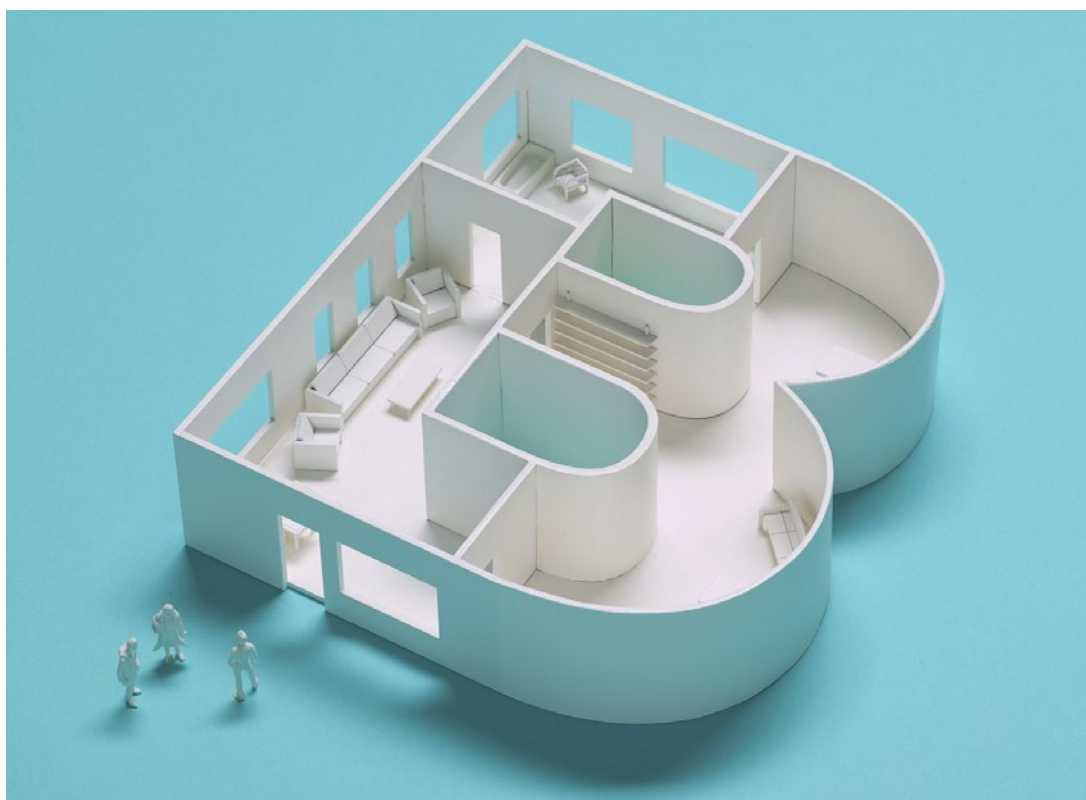
Delårsrapport

1 januari – 30 september 2014

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 6% samtidigt som vi fortsätter med nyproduktion av bostäder i Gubbängen och ROT-arbeten på Lidingö.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 198,9 (185,9) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 122,6 (113,8) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 77,9 (73,5) Mkr, en ökning med 6%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 88,3 (50,0) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -33,7 (21,3) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 103,4 (113,0) Mkr, vilket motsvarar 2,50 (2,74) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 85 (81) kr per aktie.



HEBA investerar i studentbostäder och äldreboende



»nu investerar vi även i studentbostäder och äldreboende för egen förvaltning.«

Politikerna i Stockholm stad har satt som mål att Stockholm ska växa med 40.000 nya bostäder till år 2020. Det är ett tydligt och högt ställt mål som är lätt att följa upp men svårt att uppnå. HEBA är en aktiv byggherre och vi kommer att medverka till att Stockholm når målet. Vi arbetar för närvarande med bostadsprojekt i olika skeden som omfattar cirka 600 lägenheter i Stockholm, Solna och Täby.

HEBAS verksamhet har tidigare enbart haft inriktning på hyresbostäder men nu investerar vi även i studentbostäder och äldreboende för egen förvaltning.

HEBAs förvaltningsresultat för de nio första månaderna 2014 uppgick till 77,9 (73,5) Mkr. Resultatförbättringen består i huvudsak av högre hyresintäkter om 198,9 (185,9) Mkr till följd av hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet och hyror från färdigställd nyproduktion i Annedal och Rot-projekt i Västertorp. Den milda vintern och satsningar på energibesparande åtgärder har bidragit till minskade kostnader för uppvärmning.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2014 uppgick till 5,077 Mkr. Värdeökningen på det befintliga fastighetsbeståndet under de första tre kvartalen 2014, exklusive genomförda investeringar, uppgick till 1,8 % eller 88,3 Mkr. Värdet på bolagets räntederivat minskade under samma period med -33,7 Mkr. Sammantaget innebär det att resultatet före skatt per den 30 september 2014 uppgick till 132,5 (144,8) Mkr. Substansvärdet per den 30 september uppgick till 85 (81) kr per aktie.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2014

TREDJE KVARTALET 2014

Hyresintäkterna uppgick till 67,0 (62,5) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 30,0 (28,9) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt färdigställd nyproduktion i Annedal. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 15,1 (15,1) Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2014

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 198,9 (185,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 76,3 (72,1) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 77,9 (73,5) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt färdigställd nyproduktion i Annedal och minskade uppvärmningskostnader. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 54,6 (71,3) Mkr. Räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 132,5 (144,8) Mkr eller 3,21 (3,51) kr/aktie och efter skatt till 103,4 (113,0) Mkr eller 2,50 (2,74) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (60) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation. Uthyrningsbar area är 215 000 (208 000) m² innehållande 3 082 (2 993) bostäder och 266 (265) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

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.

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 228,1 Mkr, varav 18,2 Mkr investerats under 2014. Fastigheten omfattar 85 nya hyreslägenheter där inflyttning skett under december 2013 och januari 2014.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 17,8 Mkr, varav 12,6 Mkr investerats under 2014. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2016.

Projekteringskostnaden i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 10,0 Mkr, varav 5,5 Mkr investerats under 2014. Projekteringen avser 73 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter med planerad byggstart under första kvartalet 2015.

Övriga nyinvesteringar under 2014 uppgick till 4,7 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 78,2 (78,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,2 (2,0) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 5 077,5 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% i Stockholms innerstad till 4,7% i Hägernäs Strand. Värdeökningen totalt under januari – september uppgick till 1,8 (1,1)%. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)			
Bokfört värde vid periodens början	4 870,0	4 491,1	4 491,1
Förvärv och nybyggnation	41,0	125,1	141,9
Investeringar i befintliga fastigheter	78,2	78,4	118,1
Försäljningar			
Värdeförändring	88,3	50,0	118,9
Bokfört värde vid periodens slut	5 077,5	4 744,6	4 870,0

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,0 (3,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 809,4 (2 684,7) Mkr motsvarande en soliditet om 55,2 (56,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 85,9 (44,6) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 465,2 (1 345,7) Mkr, varav 35,1 (22,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 430,1 (1 323,1) Mkr löper 320,2 (213,3) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 3,1 (3,6) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2014 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2014-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2014	520,1	2,3	37
2015	358,1	3,6	24
2016 och framåt	551,9	3,5	39
Summa	1 430,1	3,1	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 delårsperiodens utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare tre stycken räntederivat om totalt 502,0 Mkr med startdag 1 december 2014 samt 30 mars och 4 maj 2015.

Räntederivat 2014-09-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-0,4
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-12,5
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-7,2
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-13,3
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-3,6
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-2,1
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-1,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-9,4
Summa		1 093,9	-50,2

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

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -50,2 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 30 september 2014 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2014-09-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2014	99,9	7
2015	728,1	51
2016 och framåt	602,1	42
Summa	1 430,1	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,1 (1,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,7 (1,8) 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 driftskostnads-post 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 2,1 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,1 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 63 % 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 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.

Den nya tolkningen av IFRIC 21 Levies kommer att tillämpas från räkenskapsåret 2015.

HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 85 (81) 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

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 163,0 (150,5) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 50,5 (57,8) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 6,9 Mkr.

Prognos 2014

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

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2014 publiceras den 19 februari 2015.
- Årsredovisning 2014 publiceras i mars 2015.
- Årsstämma avhålls den 6 maj 2015.
- Delårsrapport januari – mars 2014 publiceras den 6 maj 2015.
- Delårsrapport januari – juni 2014 publiceras den 6 augusti 2015.
- Delårsrapport januari – september 2014 publiceras den 5 november 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 delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 6 november 2014
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2014 jul-sep	2013 jul-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec
Hysesintäkter	67,0	62,5	198,9	185,9	247,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-16,7	-16,3	-61,1	-61,0	-82,1
Underhållskostnader	-3,5	-1,6	-8,5	-5,3	-8,0
Fastighetskatt	-1,1	-1,1	-3,5	-3,3	-4,4
Tomträttsavgälder	-1,1	-0,8	-3,2	-2,5	-3,3
Driftsöverskott	44,6	42,7	122,6	113,8	150,0
Central administration	-3,8	-3,5	-12,6	-11,4	-15,7
Finansiella intäkter		0,6	1,0	1,6	1,0
Räntekostnader	-10,8	-10,9	-33,1	-30,5	-40,0
Förvaltningsresultat	30,0	28,9	77,9	73,5	95,3
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	29,0	12,6	88,3	50,0	118,9
Värdetförändring räntederivat	-13,9	2,5	-33,7	21,3	21,0
Resultat före skatt	45,1	44,0	132,5	144,8	235,2
Aktuell skatt		0,3		-1,1	
Uppskjuten skatt	-10,0	-10,0	-29,1	-30,7	-51,4
Periodens resultat	35,1	34,3	103,4	113,0	183,8
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	35,1	34,3	103,4	113,0	183,8
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,85	0,83	2,50	2,74	4,45
Utdelning, kr					1,20
Total utdelning, Kkr					49 536

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,9	1,0	1,0
Förvaltningsfastigheter	5 077,5	4 744,6	4 870,0
Materiella anläggningstillgångar	2,7	3,1	2,8
Räntederivat			0,3
Omsättningstillgångar	7,4	6,3	5,3
Likvida medel		3,4	
Summa tillgångar	5 089,5	4 758,4	4 879,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 809,4	2 684,7	2 755,5
Långfristiga räntebärande skulder	800,0	785,0	883,0
Räntederivat	50,2	16,2	16,8
Uppskjuten skatteskuld	687,3	637,5	658,2
Kortfristiga räntebärande skulder	665,2	560,7	497,6
Övriga kortfristiga skulder	77,4	74,3	68,3
Summa skulder	2 280,1	2 073,7	2 123,9
Summa eget kapital och skulder	5 089,5	4 758,4	4 879,4
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 667,8	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
Ingående balans 2013-01-01	34,4	6,9	2 575,8	2 617,1
Periodens totalresultat			113,0	113,0
Utdelning			-45,4	-45,4
Utgående balans 2013-09-30	34,4	6,9	2 643,4	2 684,7
Periodens totalresultat			70,8	70,8
Ingående balans 2014-01-01	34,4	6,9	2 714,2	2 755,5
Periodens totalresultat			103,4	103,4
Utdelning			-49,5	-49,5
Utgående balans 2014-09-30	34,4	6,9	2 768,1	2 809,4

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2014 jul-sep	2013 jul-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	44,6	42,7	122,6	113,8	150,0
Central administration	-3,8	-3,5	-12,6	-11,4	-15,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,2	1,0	0,8	1,1
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,0	0,9	0,9
Erhållna räntor		0,1		0,1	0,1
Betalda räntor	-11,3	-13,6	-34,5	-32,1	-40,9
Betald skatt	-0,2		-0,4	-10,2	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	29,6	25,9	77,1	61,9	87,1
Förändring av rörelsekapital	3,9	-1,6	8,8	-17,3	-24,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,5	24,3	85,9	44,6	62,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-41,1	-55,5	-119,2	-203,5	-260,0
Övriga investeringar	-0,9	-0,9	-2,2	-2,0	-2,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	0,3	0,5	0,3	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41,8	-56,1	-120,9	-205,2	-261,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	6,2	31,9	84,5	207,9	242,7
Utbetald utdelning			-49,5	-45,4	-45,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6,2	31,9	35,0	162,5	197,3
Periodens kassaflöde	-2,1	0,1	0,0	1,9	-1,5
Likvida medel vid periodens början	2,1	3,3	0,0	1,5	1,5
Likvida medel vid periodens slut	0,0	3,4	0,0	3,4	0,0

Segmentsrapportering

Januari–september 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	13,2	108,5	30,6	20,3	26,3	198,9
Fastighetskostnader	-3,8	-42,1	-10,8	-7,4	-12,2	-76,3
Driftsöverskott	9,4	66,4	19,8	12,9	14,1	122,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	502,1	2 691,4	711,5	372,0	800,5	5 077,5

Januari–september 2013 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	13,1	104,9	22,2	19,7	26,0	185,9
Fastighetskostnader	-4,3	-42,2	-8,8	-7,4	-9,4	-72,1
Driftsöverskott	8,8	62,7	13,4	12,3	16,6	113,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	465,1	2 544,1	665,2	361,0	709,2	4 744,6

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 122,6 (113,8) Mkr och resultat före skatt 132,5 (144,8) Mkr består av central administration -12,6 (-11,4) Mkr, finansnetto -32,1 (-28,9) Mkr och värdeförändring 54,6 (71,3) 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-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	215	208	208	205	211	225
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,3	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3
Bokfört värde per m ² , kr	23 404	21 707	22 135	20 653	19 687	16 963
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	85,9	44,6	62,8	85,7	70,3	66,6
Investeringar, Mkr	121,4	205,5	262,0	171,8	123,8	591,9
Överskottsgrad, procent ³⁾	61,7	61,2	60,5	58,2	57,5	57,4
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,3	3,4	3,4	3,5	3,2	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	3,1	3,6	3,6	3,4	3,6	3,3
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,6
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	28,9	28,4	28,3	26,1	24,7	30,4
Soliditet, procent ⁸⁾	55,2	56,4	56,5	54,4	56,4	51,5
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	5,0	5,7	6,8	7,0	12,3	9,3
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	4,4	5,1	5,9	6,1	8,9	7,6
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	2,50	2,74	4,45	3,03	5,02	3,41
Kassaflöde, kr ¹²⁾	2,08	1,08	1,52	2,08	1,71	1,61
Eget kapital, kr ¹³⁾	68,06	65,04	66,75	58,51	56,39	50,08
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	85,27	80,87	83,16	76,45	73,29	66,54
Börskurs, kr ¹⁵⁾	83,50	72,00	75,00	63,00	56,50	62,50
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	123,00	114,94	117,97	107,34	99,78	96,93
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-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec
Hysesintäkter	163,0	150,5	200,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-53,0	-52,9	-71,3
Underhållskostnader	-10,6	-6,8	-10,3
Fastighetskatt	-3,3	-3,0	-4,1
Tomträttsavgälder	-2,4	-1,8	-2,3
Driftsöverskott	93,7	86,0	112,6
Avskrivningar på fastigheter	-11,0	-8,7	-12,1
Bruttoresultat	82,7	77,3	100,5
Central administration	-12,4	-11,2	-15,3
Resultat fastighetsförsäljning	-6,9		
Finansiella intäkter	15,1	17,7	23,7
Räntekostnader	-28,0	-26,0	-34,9
Resultat efter finansiella poster	50,5	57,8	74,0
Bokslutsdispositioner			-0,2
Aktuell skatt		-1,0	
Uppskjuten skatt	-11,1	-11,6	-16,2
Resultat efter skatt	39,4	45,2	57,6

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,9	1,0	1,0
Materiella anläggningstillgångar	1 510,3	1 375,2	1 426,1
Finansiella anläggningstillgångar	541,9	647,8	653,7
Kortfristiga fordringar	4,6	3,5	3,2
Likvida medel			
Summa tillgångar	2 058,7	2 027,5	2 084,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	657,4	655,1	667,5
Obeskattade reserver	0,2		0,2
Avsättningar	85,7	70,0	74,6
Långfristiga skulder	740,0	627,0	725,0
Kortfristiga skulder	575,4	675,4	616,7
Summa skulder	1 401,3	1 372,4	1 416,5
Summa eget kapital och skulder	2 058,7	2 027,5	2 084,0

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning 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 6 november 2014
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor