

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2015

HEBAs fastighetsvärde överstiger 6 miljarder kronor. Investeringar i ROT-arbeten i befintliga fastigheter fortsätter tillsammans med nyproduktion av hyreshus i Gubbängen, Norra Djurgårdsstaden och Flemingsbergsdalen.

### DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 211,4 (198,9) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 133,4 (122,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 93,0 (77,9) Mkr, en ökning med 19%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 662,5 (88,3) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -4,5 (-33,7) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 585,9 (103,4) Mkr, vilket motsvarar 14,19 (2,50) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 103 (85) kr per aktie.



# Kraftig ökning av HEBAs fastighetsvärden



»HEBA har en mycket stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 30%. Det ger oss goda förutsättningar för att fortsätta att investera i nya lönsamma bostadsprojekt.«

HEBAs fastighetsvärden per den 30 september 2015 uppgick till 6 186 (5 078) Mkr. Under årets första nio månader var värdeförändringen i befintligt bestånd 663 (88) Mkr vilket motsvarar en värdesteppring med 12,5% (1,8%). Samtidigt förbättrades förvaltningsresultatet under samma period till 93 (78) Mkr vilket motsvarar en förbättring med 19%.

HEBAs resultat per den 30 september 2015 efter skatt uppgick till 586 (103) Mkr vilket motsvarar 14,19 (2,50) kr per aktie. Det förbättrade resultatet medförde att substansvärdet ökade till 103 (85) kr per aktie.

Den kraftiga värdeökningen beror till viss del på förbättrade driftnetton men den beror i första hand på att avkastningskravet vid värderingen i genomsnitt har minskat med 0,4%. Efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet ökar och prisutvecklingen på både bostadsfastigheter och bostadsrätter sätter nya rekord. HEBAs fastigheter ligger i Stockholms närförorter där efterfrågan ökar som mest vilket påverkar marknadsvärdena på bolagets fastigheter.

Förvaltningsresultatet ökar vilket i första hand är ett resultat av de investeringar vi gör inom nyproduktion och ROT samtidigt som vi med en effektiv fastighetsförvaltning har lyckats hålla drifts- och underhållskostnaderna på en låg nivå.

Glädjande är också att bolagets kassaflöde fortsätter att utvecklas positivt 99 (86) Mkr vilket motsvarar 2,40 (2,08) kr per aktie.

HEBA har för närvarande pågående nyproduktion i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsbergsdalen som sammantaget omfattar 315 lägenheter, 2 200 m<sup>2</sup> lokaler och 135 garageplatser. Dessa färdigställs under 2016 och 2017 och de bedöms ge ökade hyresintäkter med cirka 46 Mkr. Därtill fortsätter HEBAs rot-program som också bidrar till ökade hyresintäkter.

HEBA har en mycket stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 30%. Det ger oss goda förutsättningar för att fortsätta att investera i nya lönsamma bostadsprojekt.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2015

### TREDJE KVARTALET 2015

Hyresintäkterna ökade till 70,6 (67,0) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 22,3 (24,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 34,3 (30,0) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 110,1 (15,1) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

### DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2015

#### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 211,4 (198,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 78,0 (76,3) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 93,0 (77,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 658,0 (54,6) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 751,0 (132,5) Mkr eller 18,19 (3,21) kr/aktie och efter skatt till 585,9 (103,4) Mkr eller 14,19 (2,50) kr/aktie.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (61) fastigheter i Stockholmsregionen, varav en fastighet är vårdfastighet och två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation av bostäder. Resterande 60 fastigheter är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 219 000 (215 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 084 (3 082) bostäder och 264 (266) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

#### Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 83,6 Mkr under de tre första kvartalen 2015, totalt har 115,0 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 69,4 Mkr under de tre första kvartalen 2015, totalt har 82,4 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 73 stycken klimatanpassade hyreslägenheter, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under de tre första kvartalen 2015 uppgick till 1,7 (4,7) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 82,7 (78,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,4 (2,2) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 460 m<sup>2</sup> lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i juli 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och våren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre första kvartalen 2015 uppgick till 237,4 (119,2) Mkr.

HEBA har erhållit ersättning för nedlagda projektkostnader med anledning av Akademiska Hus beslut att inte överlåta mark för bostadsändamål på Karolinska Institutets campus i Solna.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 6 185,8 Mkr jämfört med 5 295,4 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i den interna värderingen bestämts. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d v s att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,1% i Stockholms innerstad till 5,0% i Täby. Värdeökningen totalt under januari – september uppgick till 12,5 (1,8)%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närorter. Direktavkastningskravet har i snitt sänkts med ca 0,40 procentenheter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>5 295,4</b>	<b>4 870,0</b>	<b>4 870,0</b>
Förvärv och nybyggnation	154,7	41,0	186,9
Investeringar i befintliga fastigheter	82,7	78,2	124,2
Försäljningar	-9,5		
Värdeförändring	662,5	88,3	114,3
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>6 185,8</b>	<b>5 077,5</b>	<b>5 295,4</b>

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,9 (0,0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 363,9 (2 809,4) Mkr motsvarande en soliditet om 53,9 (55,2)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 98,9 (85,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 858,2 (1 465,2) Mkr, varav 34,6 (35,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 823,6 (1 430,1) Mkr löper 410,7 (320,2) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,1 (3,1)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2015 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2015-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2015	410,7	0,6	23
2016	97,9	4,1	5
2017 och framåt	1 315,0	2,5	72
<b>Summa</b>	<b>1 823,6</b>	<b>2,1</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (591,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

### Räntederivat 2015-09-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-14,5
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-8,8
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-16,1
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-7,9
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-9,3
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-7,6
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-12,7
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-76,9</b>

<sup>1)</sup> 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 -76,9 Mkr. Värdet

har minskats jämfört med värdet -72,4 Mkr vid årsskiftet 2014 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 2015 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2015-09-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2015	197,9	11
2016	688,7	38
2017 och framåt	937,0	51
<b>Summa</b>	<b>1 823,6</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,7 (1,1) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,7) år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer cirka 90% från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnads-post är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,8 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,4 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 77% av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

### Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

IFRIC 21 Avgifter behandlar skuldredovisning relaterad till statlig avgift och tillämpas för räkenskapsåret 2015. Tillämpningen påverkar endast koncernens finansiella ställning och har ingen resultatpåverkan.

### HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 103 (85) 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 163,9 (163,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 59,1 (50,5) Mkr. I föregående periods resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 6,9 Mkr.

### Prognos 2015

Förvaltningsresultatet för 2015 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2014.

### Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2015 publiceras den 18 februari 2016.
- Årsredovisning 2015 publiceras i april 2016.
- Årsstämma avhålls den 11 maj 2016.
- Delårsrapport januari – mars 2015 publiceras den 11 maj 2016.
- Delårsrapport januari – juni 2015 publiceras den 4 augusti 2016.
- Delårsrapport januari – september 2015 publiceras den 8 november 2016.

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 5 november 2015

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

*Verkställande direktör*

# Rapport över totalresultat

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>70,6</b>	<b>67,0</b>	<b>211,4</b>	<b>198,9</b>	<b>267,3</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-18,2	-16,7	-63,7	-61,1	-84,0
Underhållskostnader	-1,9	-3,5	-7,6	-8,5	-11,8
Fastighetsskatt	-1,1	-1,1	-3,5	-3,5	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,1	-3,2	-3,2	-4,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>48,3</b>	<b>44,6</b>	<b>133,4</b>	<b>122,6</b>	<b>162,6</b>
Central administration	-4,6	-3,8	-12,6	-12,6	-16,9
Finansiella intäkter			1,3	1,0	1,0
Räntekostnader	-9,4	-10,8	-29,1	-33,1	-44,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>34,3</b>	<b>30,0</b>	<b>93,0</b>	<b>77,9</b>	<b>102,7</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	120,0	29,0	662,5	88,3	114,3
Värdeförändring räntederivat	-9,9	-13,9	-4,5	-33,7	-55,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>144,4</b>	<b>45,1</b>	<b>751,0</b>	<b>132,5</b>	<b>161,1</b>
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-31,8	-10,0	-165,1	-29,1	-35,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>112,6</b>	<b>35,1</b>	<b>585,9</b>	<b>103,4</b>	<b>125,7</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>112,6</b>	<b>35,1</b>	<b>585,9</b>	<b>103,4</b>	<b>125,7</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	2,73	0,85	14,19	2,50	3,05
Utdelning, kr					1,30
Total utdelning, Kkr					53 664

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

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	1,9	2,3
Förvaltningsfastigheter	6 185,8	5 077,5	5 295,4
Materiella anläggningstillgångar	3,2	2,7	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0		
Omsättningstillgångar	7,1	7,4	12,6
Likvida medel	1,9		2,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 235,5</b>	<b>5 089,5</b>	<b>5 315,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 363,9</b>	<b>2 809,4</b>	<b>2 831,7</b>
Långfristiga räntebärande skulder	937,0	800,0	906,6
Räntederivat	76,9	50,2	72,4
Uppskjuten skatteskuld	858,7	687,3	693,6
Kortfristiga räntebärande skulder	921,2	665,2	732,4
Övriga kortfristiga skulder	77,8	77,4	78,4
<b>Summa skulder</b>	<b>2 871,6</b>	<b>2 280,1</b>	<b>2 483,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 235,5</b>	<b>5 089,5</b>	<b>5 315,1</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 218,4	1 667,8	1 892,6
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 2014-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 714,2</b>	<b>2 755,5</b>
Periodens totalresultat			103,4	103,4
Utdelning			-49,5	-49,5
<b>Utgående balans 2014-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 768,1</b>	<b>2 809,4</b>
Periodens totalresultat			22,3	22,3
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 790,4</b>	<b>2 831,7</b>
Periodens totalresultat			585,9	585,9
Utdelning			-53,7	-53,7
<b>Utgående balans 2015-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 322,6</b>	<b>3 363,9</b>



# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	48,3	44,6	133,4	122,6	162,6
Central administration	-4,6	-3,8	-12,6	-12,6	-16,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,3	1,0	1,0	1,2
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,3	1,0	1,0
Erhållna räntor					0,1
Betalda räntor	-9,3	-11,3	-30,3	-34,5	-45,5
Betald skatt	-0,3	-0,2		-0,4	1,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>34,5</b>	<b>29,6</b>	<b>92,8</b>	<b>77,1</b>	<b>103,9</b>
Förändring av rörelsekapital	-8,8	3,9	6,1	8,8	2,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>25,7</b>	<b>33,5</b>	<b>98,9</b>	<b>85,9</b>	<b>106,7</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-92,5	-41,1	-237,4	-119,2	-311,1
Övriga investeringar	-0,8	-0,9	-2,4	-2,2	-2,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1	0,2	9,8	0,5	0,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-93,2</b>	<b>-41,8</b>	<b>-230,0</b>	<b>-120,9</b>	<b>-313,1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	67,1	6,2	219,2	84,5	258,4
Långfristiga fordringar			-35,0		
Utbetald utdelning			-53,7	-49,5	-49,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>67,1</b>	<b>6,2</b>	<b>130,5</b>	<b>35,0</b>	<b>208,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>
Likvida medel vid periodens början	2,3	2,1	2,5	0,0	0,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>



# Segmentsrapportering

Januari–september 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	13,4	110,7	32,0	20,6	34,7	211,4
Fastighetskostnader	-4,2	-42,9	-11,1	-7,5	-12,3	-78,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9,2</b>	<b>67,8</b>	<b>20,9</b>	<b>13,1</b>	<b>22,4</b>	<b>133,4</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>661,5</b>	<b>3 231,5</b>	<b>793,3</b>	<b>460,0</b>	<b>1 039,5</b>	<b>6 185,8</b>

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
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9,4</b>	<b>66,4</b>	<b>19,8</b>	<b>12,9</b>	<b>14,1</b>	<b>122,6</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>502,1</b>	<b>2 691,4</b>	<b>711,5</b>	<b>372,0</b>	<b>800,5</b>	<b>5 077,5</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 133,4 (122,6) Mkr och resultat före skatt 751,0 (132,5) Mkr består av central administration -12,6 (-12,6) Mkr, finansnetto -27,8 (-32,1) Mkr och värdeförändring 658,0 (54,6) 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

	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	219	215	215	208	205	211
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	3,0	3,3	3,1	3,4	3,3	3,3
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	27 327	23 404	23 933	21 707	20 653	19 687
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	98,9	85,9	106,7	44,6	85,7	70,3
Investeringar, Mkr	239,8	121,4	313,8	205,5	171,8	123,8
Överskottsgrad, procent <sup>3)</sup>	63,1	61,7	60,8	61,2	58,2	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4)</sup>	4,2	3,3	3,3	3,4	3,5	3,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>5)</sup>	2,1	3,1	2,6	3,6	3,4	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6)</sup>	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,4
Belåningsgrad, procent <sup>7)</sup>	30,0	28,9	31,0	28,4	26,1	24,7
Soliditet, procent <sup>8)</sup>	53,9	55,2	53,3	56,4	54,4	56,4
Avkastning eget kapital, procent <sup>9)</sup>	25,2	5,0	4,5	5,7	7,0	12,3
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10)</sup>	18,0	4,4	4,0	5,1	6,1	8,9
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	14,19	2,50	3,05	2,74	3,03	5,02
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	2,40	2,08	2,59	1,08	2,08	1,71
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	81,49	68,06	68,60	65,04	58,51	56,39
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	103,06	85,27	86,12	80,87	76,45	73,29
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	92,00	83,50	97,25	72,00	63,00	56,50
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup>	149,85	123,00	128,28	114,94	107,34	99,78
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 ränteutgifter 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	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>163,9</b>	<b>163,0</b>	<b>218,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-53,0	-53,0	-72,8
Underhållskostnader	-9,3	-10,6	-14,5
Fastighetskatt	-3,2	-3,3	-4,3
Tomträttsavgälder	-2,3	-2,4	-3,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>96,1</b>	<b>93,7</b>	<b>123,8</b>
Avskrivningar på fastigheter	-11,3	-11,0	-15,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>84,8</b>	<b>82,7</b>	<b>108,8</b>
Central administration	-12,4	-12,4	-16,6
Resultat fastighetsförsäljning		-6,9	-6,9
Finansiella intäkter	12,2	15,1	17,9
Räntekostnader	-25,5	-28,0	-37,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>59,1</b>	<b>50,5</b>	<b>66,0</b>
Bokslutsdispositioner			
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-12,9	-11,1	-14,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>46,2</b>	<b>39,4</b>	<b>51,5</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	1,9	2,3
Materiella anläggningstillgångar	1 756,4	1 510,3	1 547,5
Finansiella anläggningstillgångar	593,4	541,9	622,0
Kortfristiga fordringar	3,9	4,6	5,0
Likvida medel			
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 356,2</b>	<b>2 058,7</b>	<b>2 176,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>662,0</b>	<b>657,4</b>	<b>669,5</b>
Obeskattade reserver	0,2	0,2	0,2
Avsättningar	102,0	85,7	89,1
Långfristiga skulder	661,8	740,0	781,3
Kortfristiga skulder	930,2	575,4	636,7
<b>Summa skulder</b>	<b>1 694,2</b>	<b>1 401,3</b>	<b>1 507,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 356,2</b>	<b>2 058,7</b>	<b>2 176,8</b>

# Granskningsrapport

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

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 september 2015 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 5 november 2015  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
*Auktoriserad revisor*