

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2012

HEBA redovisar en ökning av förvaltningsresultatet med 7% samtidigt som vi fortsätter med nyproduktion i Räcksta och Annedal samt ROT-arbeten vid Gullmarsplan.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 114,6 (117,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 63,0 (62,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,9 (36,3) Mkr, en ökning med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 78,5 (172,3) Mkr och på räntederivat till 4,2 (-1,8) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 89,8 (152,6) Mkr, vilket motsvarar 2,18 (3,70) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 75 (72) kr per aktie.

HELÅRSPROGNOS

- Förvaltningsresultatet för 2012 bedöms bli i nivå med förvaltningsresultatet för 2011 trots minskade hyresintäkter. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror framför allt på lägre driftkostnader och ett förbättrat finansnetto. Detta innebär en justering av tidigare prognos där förvaltningsresultatet bedömdes bli lägre än föregående år.



Förbättrat förvaltningsresultat



»HEBA arbetar aktivt med fastighetsutveckling både i form av nyproduktion och ROT-arbeten«

HEBAs förvaltningsresultat för första halvåret 2012 uppgick till 38,9 Mkr (36,3) Mkr. Hyresintäkterna har minskat till 114,6 (117,4) Mkr på grund av ett mindre uthyrningsbart fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Trots det har förvaltningsresultatet ökat till följd av lägre driftskostnader och ett förbättrat finansnetto. Bolagets räntekostnader för första halvåret har minskat till 17,5 (19,6) Mkr till följd av en något lägre genomsnittlig ränta jämfört med samma period föregående år.

HEBAs hyresförhandlingar för år 2012 pågår f.n. och ca 40% av HEBAs hyror för 2012 är ännu inte fastställda. Parterna har inte lyckats enas om den s.k. Stockholmsmodellen som innebär att kvalitet och läge på bostaden ska påverka hyran i högre utsträckning. Fastighetsägarna Stockholm har strandat hyresförhandlingarna för 2012 eftersom parternas yrkanden om hyresnivåer ligger långt ifrån varandra. Det har medfört att hyresförhandlingarna på den privata sidan har dragit ut på tiden.

Värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat för första halvåret 2012 uppgick till 78,5 (172,3) Mkr. Resultatet före skatt för första halvåret 2012 uppgick till 121,6 (206,8) Mkr.

HEBA arbetar aktivt med fastighetsutveckling både i form av nyproduktion och ROT-arbeten. Pågående nybyggnadsprojekt är Kv. Vattenfallet i Räcksta med 77 lägenheter som färdigställs i december 2012 och kv. Agnes-Cecilia i Annedal med 85 lägenheter som färdigställs i november 2013. Vidare pågår planering för ytterligare nyproduktion av 127 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden och i Gubbängen. HEBA har även för avsikt att bygga 400 student- och gästforskarbostäder på Karolinska Institutets campus i Solna

HEBA har under 2011 färdigställt ROT-ombyggnad av fastigheten kv. Bisvärmen 7 vid Olaus Magnus väg i Gullmarsplan. Ombyggnadsarbetena fortsätter med de angränsande fastigheterna kv. Bisvärmen 4, kv. Bisvärmen 5 och kv. Bisvärmen 6. Sammantaget omfattar dessa kvarter 200 lägenheter som får nybyggnadsstandard samtidigt som de bidrar till att förbättra bolagets lönsamhet.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – juni 2012

ANDRA KVARTALET 2012

Hysesintäkterna uppgick till 57,2 (58,6) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 22,7 (22,1) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade trots ett minskat uthyrningsbart fastighetsbestånd till följd av fastighetsförsäljningar under juli 2011. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 52,5 (148,0) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2012

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna minskade till 114,6 (117,4) Mkr i huvudsak beroende på ett minskat uthyrningsbart fastighetsbestånd till följd av fastighetsförsäljningar under juli 2011. Fastighetskostnaderna uppgick till 51,6 (55,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 38,9 (36,3) Mkr trots ett minskat uthyrningsbart fastighetsbestånd. Ökningen beror i första hand på minskade kostnader för uppvärmning samt minskade räntekostnader till följd av något lägre genomsnittlig ränta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 82,7 (170,5) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 121,6 (206,8) Mkr eller 2,95 (5,01) kr/aktie och efter skatt till 89,8 (152,6) Mkr eller 2,18 (3,70) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (61) bostadsfastigheter, Uthyrningsbar area är 205 000 (214 000) m² innehållande 2 967 (3 098) bostäder och 267 (281) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i förvärvade fastigheten Vattenfallet 6 i Räcksta uppgick till 125,1 Mkr, varav 43,2 Mkr investerats under 2012. Investeringen för projektet beräknas totalt uppgå till 167,0 Mkr. Byggprojektet omfattar ett punkthus i 13 våningar med 77 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd i december 2012.

HEBA har med tomträtt tillträtt fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal per den 1 april 2012. PEAB har kontrakterats att på totalentreprenad bygga 85 nya hyreslägenheter med inflyttning under sista kvartalet 2013. Under första halvåret uppgick investeringen till 14,2 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 47,5 (34,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,3) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 3,0 (3,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 380,0 (2 273,1) Mkr motsvarande en soliditet om 54,8 (54,8) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 42,8 (40,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 135,6 (1 094,3) Mkr, varav 53,6 (22,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 70,0 (40,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 082,0 (1 071,8) Mkr löper 146,0 (206,7) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet har vid periodens utgång minskat till 3,6 (3,7) %.

Räntebindningsstruktur 2012-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2012	146,1	3,1	14
2014	379,9	3,6	35
2015 och framåt	556,0	3,7	51
Summa	1 082,0	3,6	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 477,9 (409,0) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare räntederivat om 114,0 Mkr med startdag 28 december 2012.

Räntederivat 2012-06-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-12-30	2014-06-18 *)	180,0	-7,1
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,2
2011-10-12	2016-10-12 *)	97,9	-9,0
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-4,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-2,1
Summa		591,9	-24,7

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

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -24,7 Mkr. Värdet har ökat något jämfört med årsskiftet 2011 men är fortfarande negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,9 (1,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 (1,9) år.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 4 334,5 (4 132,6) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet 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.

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. 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. Värdeförändringen under januari - juni uppgick till 1,9 %. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Substansvärde per aktie beräknas till 75 (72) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	4 151,1	3 925,4	3 925,4
Förvärv			90,1
Investeringar	104,9	34,9	71,1
Försäljningar			-133,4
Värdeförändring	78,5	172,3	197,9
Bokfört värde vid periodens slut	4 334,5	4 132,6	4 151,1

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. Den s.k. Stockholmsmodellen som skulle utgöra en ny modell för hyresbildning i Stockholm har skjutits på framtiden på grund av att Hyresgästföreningen har valt att hoppa av samarbetet. De grundläggande principerna för Stockholmsmodellens uppbyggnad är dock parterna överens om men vad som skiljer parterna åt är hur implementeringen ska ske.

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 höjning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,9 miljarder kronor. En procentenhets sänkning av avkastningskravet innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,6 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 86% av det totala lånebeloppet bundits 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).

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapportering redommendation RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Utformningen av rapport över totalresultat har ändrats på så sätt att redovisningen av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad, förvaltningsresultat, har infogats. Detta för att bättre spegla HEBAs syn på verksamheten. Tidigare perioder har ändrats och redovisas enligt den nya utformningen av rapport över totalresultat.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 94,8 (97,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 22,3 (21,7) Mkr.

Prognos 2012

Förvaltningsresultatet för 2012 bedöms bli i nivå med förvaltningsresultatet för 2011 trots minskade hyresintäkter. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror framför allt på lägre driftkostnader och ett förbättrat finansnetto. Detta innebär en justering av tidigare prognos där förvaltningsresultatet bedömdes bli lägre än föregående år.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari - september 2012 publiceras den 8 november 2012.
- Bokslutskommuniké 2012 publiceras februari 2013.
- Årsredovisning 2012 publiceras mars 2013.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 2 augusti 2012
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2012 apr-jun	2011 apr-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
Hysesintäkter	57,2	58,6	114,6	117,4	231,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-18,9	-19,3	-43,5	-46,8	-84,0
Underhållskostnader	-1,9	-2,4	-4,0	-4,5	-7,7
Fastighetsskatt	-1,3	-1,1	-2,6	-2,4	-5,1
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,9	-1,5	-1,7	-3,2
Driftsöverskott	34,4	34,9	63,0	62,0	131,0
Central administration	-3,7	-3,6	-7,6	-6,9	-13,7
Finansiella intäkter	1,0	0,7	1,0	0,8	1,0
Räntekostnader	-9,0	-9,9	-17,5	-19,6	-37,1
Förvaltningsresultat	22,7	22,1	38,9	36,3	81,2
Resultat fastighetsförsäljning					0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	59,9	156,0	78,5	172,3	197,9
Värdeförändring räntederivat	-7,4	-8,0	4,2	-1,8	-31,3
Resultat före skatt	75,2	170,1	121,6	206,8	248,0
Aktuell skatt	-0,6	-3,1	-1,1	-5,0	-12,2
Uppskjuten skatt	-19,0	-41,4	-30,7	-49,2	-24,8
Periodens resultat	55,6	125,6	89,8	152,6	211,0
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	55,6	125,6	89,8	152,6	211,0
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,35	3,04	2,18	3,70	5,11
Utdelning, kr					1,00
Total utdelning, Kkr					41 280

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	1,4	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 334,5	4 132,6	4 151,1
Materiella anläggningstillgångar	2,1	2,2	2,3
Räntederivat		0,5	0,4
Omsättningstillgångar	5,0	8,3	3,6
Likvida medel	3,0	3,3	0,1
Summa tillgångar	4 345,8	4 148,3	4 158,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 380,0	2 273,1	2 331,5
Långfristiga räntebärande skulder	935,9	667,3	722,9
Räntederivat	24,7		29,4
Uppskjuten skatteskuld	715,5	713,7	684,8
Kortfristiga räntebärande skulder	199,7	427,0	306,2
Övriga kortfristiga skulder	90,0	67,2	84,0
Summa skulder	1 965,8	1 875,2	1 827,3
Summa eget kapital och skulder	4 345,8	4 148,3	4 158,8
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 167,1	1 126,6	1 066,1
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 2011-01-01	34,4	6,9	2 124,6	2 165,9
Periodens totalresultat			152,6	152,6
Utdelning			-45,4	-45,4
Utgående balans 2011-06-30	34,4	6,9	2 231,8	2 273,1
Periodens totalresultat			58,4	58,4
Ingående balans 2012-01-01	34,4	6,9	2 290,2	2 331,5
Periodens totalresultat			89,8	89,8
Utdelning			-41,3	-41,3
Utgående balans 2012-06-30	34,4	6,9	2 338,7	2 380,0

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2012 apr-jun	2011 apr-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	34,4	34,9	63,0	62,0	131,0
Central administration	-3,7	-3,6	-7,6	-6,9	-13,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,5	0,5	0,7	-4,5
Erhållen utdelning Brandkontoret	0,9	0,6	0,9	0,6	0,6
Erhållna räntor					0,2
Betalda räntor	-6,6	-9,9	-15,1	-19,5	-37,4
Betalad skatt	-1,8	-1,1	-4,4	-2,5	-3,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	23,5	21,4	37,3	34,4	72,3
Förändring av rörelsekapital	3,7	6,5	5,5	6,1	22,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,2	27,9	42,8	40,5	94,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-62,7	-27,7	-104,9	-34,9	-161,2
Övriga investeringar	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-1,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter					134,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,1		0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62,9	-28,0	-105,1	-35,2	-27,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	77,5	22,5	106,5	22,5	18,0
Amortering av lån					-60,8
Utbetalad utdelning	-41,3	-45,4	-41,3	-45,4	-45,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36,2	-22,9	65,2	-22,9	-88,2
Periodens kassaflöde	0,5	-23,0	2,9	-17,6	-20,8
Likvida medel vid periodens början	2,5	26,3	0,1	20,9	20,9
Likvida medel vid periodens slut	3,0	3,3	3,0	3,3	0,1

Segmentsrapportering

Januari – juni 2012 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	9,8	65,3	9,7	12,8	17,0	114,6
Fastighetskostnader	-4,4	-30,0	-5,3	-5,6	-6,3	-51,6
Driftsöverskott	5,4	35,3	4,4	7,2	10,7	63,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	505,3	2 373,6	433,3	348,0	674,3	4 334,5

Januari – juni 2011 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	9,5	65,8	13,3	12,4	16,4	117,4
Fastighetskostnader	-3,9	-33,6	-6,5	-5,4	-6,0	-55,4
Driftsöverskott	5,6	32,2	6,8	7,0	10,4	62,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	476,8	2 280,0	387,3	329,6	658,9	4 132,6

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 63,0 (62,0) Mkr och resultat före skatt 121,6 (206,8) Mkr består av central administration -7,6 (-6,9) Mkr, finansnetto -16,5 (-18,8) Mkr och värdeförändring 82,7 (170,5) 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

	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	205	214	210	219	209	206
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,0	3,0	3,2	3,0	3,6	3,2
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	20 360	19 314	19 771	16 739	14 798	15 220
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	42,8	40,5	94,5	42,1	12,5	11,8
Investeringar, Mkr	104,9	35,2	162,4	586,0	17,1	77,2
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	3,2	2,9	3,2	3,8	5,9	2,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁴⁾	3,6	3,7	3,5	3,2	2,8	4,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,5	0,5	0,4	0,6	0,4	0,3
Belåningsgrad, procent ⁶⁾	26,2	26,5	24,8	31,4	24,7	18,4
Soliditet, procent ⁷⁾	54,8	54,8	56,1	50,7	56,9	59,3
Avkastning eget kapital, procent ⁸⁾	7,6	13,7	9,4	8,3	5,4	1,2
Avkastning på sysselsatt kapital, procent ⁹⁾	7,9	13,4	8,5	7,8	5,8	2,1
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	6,5	11,2	7,0	6,8	4,8	1,7
Data per aktie ^{a)}						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	2,18	3,70	5,11	2,01	1,22	0,27
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,04	0,98	2,29	1,02	0,30	0,29
Eget kapital, kr ¹³⁾	57,66	55,07	56,48	48,68	45,29	46,00
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	74,53	72,36	73,40	64,64	59,94	62,19
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	105,00	100,11	100,56	95,60	74,82	76,93
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 plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betald räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Förvaltningsresultat plus avskrivningar med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 4) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 5) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 6) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 7) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 8) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 9) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 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) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

a) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
Hysesintäkter	94,8	97,7	191,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-37,9	-41,1	-73,5
Underhållskostnader	-5,1	-6,1	-10,8
Fastighetskatt	-2,3	-2,2	-4,3
Tomträttsavgälder	-1,0	-1,2	-2,2
Driftsöverskott	48,5	47,1	100,8
Avskrivningar på fastigheter	-5,2	-5,0	-10,1
Bruttoresultat	43,3	42,1	90,7
Central administration	-7,5	-6,8	-13,6
Finansiella intäkter	0,9	0,8	121,4
Räntekostnader	-14,4	-14,4	-27,7
Resultat efter finansiella poster	22,3	21,7	170,8
Bokslutsdispositioner			-0,1
Aktuell skatt		-4,0	-10,1
Uppskjuten skatt	-5,7	-1,6	-3,1
Resultat efter skatt	16,6	16,1	157,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	1,4	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 089,8	1 004,6	1 037,0
Finansiella anläggningstillgångar	546,4	267,6	537,0
Kortfristiga fordringar	9,8	107,9	6,7
Likvida medel			
Summa tillgångar	1 647,2	1 381,5	1 582,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	537,9	421,2	562,6
Obeskattade reserver			0,1
Avsättningar	62,2	55,0	56,5
Långfristiga skulder	777,9	509,2	564,9
Kortfristiga skulder	269,2	396,1	397,9
Summa skulder	1 109,3	960,3	1 019,4
Summa eget kapital och skulder	1 647,2	1 381,5	1 582,0

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 juni 2012 och den sexmånadersperiod 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 2 augusti 2012
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor