

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2012

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

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 172,6 (174,0) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 103,4 (100,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 66,9 (62,8) Mkr, en ökning med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 108,9 (204,3) Mkr och på räntederivat till -6,1 (-24,6) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 125,2 (207,2) Mkr, vilket motsvarar 3,03 (5,02) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 76 (73) kr per aktie.



HEBA ökar investeringstakten



»Bolagets projektportfölj rymmer flera projekt och vi bedömer att investeringarna kommer att vara fortsatt höga de kommande åren.«

HEBA har som mål att växa i Stockholmsområdet och samtidigt förnygra det befintliga fastighetsbeståndet. HEBA ökar nu investeringstakten i nyproduktion och i ROT av hyresbostäder i Stockholm. Investeringarna i ny- och ombyggnation för de tre första kvartalen uppgår till 170,8 Mkr vilket är en ökning med 48,1 Mkr jämfört med föregående år. Bolagets projektportfölj rymmer flera projekt och vi bedömer att investeringarna kommer att vara fortsatt höga de kommande åren. Pågående nybyggnadsprojekt i Råcksta och Annedal börjar generera intäkter i november 2012 respektive november 2013. I Gullmarsplan renoveras 200 lägenheter varav 100 stycken färdigställs under 2012 och 100 stycken under 2013. Investeringarna bidrar till att förbättra bolagets förvaltningsresultat.

HEBA tecknade efter delårsperiodens utgång ett avtal om försäljning av fastigheten kv. Muttern 6, Södermalm med frånträde den 1 november 2012. Försäljningen genomfördes som en bolagsaffär med ett underliggande fastighetsvärde om 94 Mkr. Försäljningen innebär att bolagets ROT-program minskar något, samtidigt som den medför en förbättring av resultatet för 2012 med 22 Mkr till följd av upplösning av den uppskjutna skatteskulden.

HEBAs förvaltningsresultat för årets första 9 månader ökade jämfört med samma period föregående år trots ett mindre fastighetsbestånd. Förbättringen beror i huvudsak på lägre driftskostnader och lägre räntekostnader.

Värdeförändringar fastigheter exklusive investeringar uppgår till 109 Mkr vilket motsvarar en värdeökning med 2,6% under årets nio första månader. Värdeförändringar fastigheter inklusive investeringar uppgår till 280 Mkr.

Regeringen har föreslagit att bolagsskatten sänks till 22% från den 1 januari 2013. Skulle Riksdagen fatta beslut om sänkning av bolagsskatten innebär det att den uppskjutna skatteskulden för HEBA minskar med ca 118 Mkr.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – september 2012

TREDJE KVARTALET 2012

Hysesintäkterna uppgick till 58,0 (56,6) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 28,0 (26,5) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 20,1 (9,2) Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna minskade till 172,6 (174,0) Mkr i huvudsak beroende på ett minskat uthyrningsbart fastighetsbestånd till följd av fastighetsförsäljningar under juli 2011. Fastighetskostnaderna uppgick till 69,2 (74,0) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 66,9 (62,8) 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 102,8 (179,7) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 169,7 (242,7) Mkr eller 4,11 (5,88) kr/aktie och efter skatt till 125,2 (207,2) Mkr eller 3,03 (5,02) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (60) bostadsfastigheter, varav 2 fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation. Uthyrningsbar area är 205 000 (205 000) m² innehållande 2 966 (2 966) bostäder och 267 (269) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Vattenfallet 6 i Råcksta uppgick till 144,1 Mkr, varav 62,2 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 november–december 2012.

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 39,3 Mkr, varav 31,1 Mkr investerats under 2012. Projektet omfattar 85 nya hyreslägenheter med inflyttning under sista kvartalet 2013.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 77,5 (46,8) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,0 (1,1) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,2 (2,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 415,4 (2 327,7) Mkr motsvarande en soliditet om 54,4 (56,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 85,7 (70,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 157,2 (1 016,8) Mkr, varav 6,7 (5,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Utav totala låne-

beloppet på 1 150,5 (1 011,2) Mkr löper 214,5 (146,0) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet har vid periodens utgång minskat till 3,4 (3,6) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstruktur 2012-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2012	214,6	2,9	19
2014	379,9	3,3	33
2015 och framåt	556,0	3,7	48
Summa	1 150,5	3,4	100

I syfte att begränsa ränteriskerna 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 2012-09-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-12-30	2014-06-18 ¹	180,0	-10,1
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,9
2011-10-12	2016-10-12 ¹	97,9	-11,1
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-6,0
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-5,0
Summa		591,9	-35,1

¹ 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 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -35,1 Mkr. Värdet har minskat ytterligare jämfört med årsskiftet 2011 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

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

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 4 430,8 (4 119,0) 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 – september uppgick till 2,6 %. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Substansvärde per aktie beräknas till 76 (73) 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-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	4 151,1	3 925,4	3 925,4
Förvärv		75,9	90,1
Investeringar	170,8	46,8	71,1
Försäljningar		-133,4	-133,4
Värdeförändring	108,9	204,3	197,9
Bokfört värde vid periodens slut	4 430,8	4 119,0	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. Vad de kommande förhandlingarna leder till för hyresnivåer är idag svårt att säga men lägesfaktorn och servicenivån bör återspeglas i justering av hyrorna för 2013.

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

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 81% av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att bästa lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

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

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

HEBA har sålt fastigheten Muttern 6 på Södermalm genom en bologsaffär med frånträde den 1 november 2012. Upplösningen av den uppskjutna skatteskulden innebär en positiv effekt om ca 22 Mkr på HEBAs resultat för 2012.

Regeringen har föreslagit att bolagsskatten sänks till 22% från den 1 januari 2013. Skulle Riksdagen fatta beslut om sänkning av bolagsskatten innebär det att den uppskjutna skatteskulden för HEBA minskar med ca 118 Mkr.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 142,8 (144,5) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 40,4 (39,9) Mkr.

Prognos 2012

Förvaltningsresultatet för 2012 bedöms bli i nivå med förvaltningsresultatet för 2011.

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2012 publiceras 21 februari 2013.
- Årsredovisning 2012 publiceras mars 2013.
- Årsstämma avhålls den 7 maj 2013.
- Delårsrapport januari – mars 2013 publiceras 7 maj 2013.
- Delårsrapport januari – juni 2013 publiceras 7 augusti 2013.
- Delårsrapport januari – september 2013 publiceras 7 november 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

Stockholm den 8 november 2012
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2012 jul-sep	2011 jul-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
HYRESINTÄKTER	58,0	56,6	172,6	174,0	231,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,3	-15,1	-57,8	-61,9	-84,0
Underhållskostnader	-1,3	-1,3	-5,3	-5,8	-7,7
Fastighetskatt	-1,2	-1,4	-3,8	-3,8	-5,1
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-2,3	-2,5	-3,2
Driftsöverskott	40,4	38,0	103,4	100,0	131,0
Central administration	-3,4	-2,9	-11,0	-9,8	-13,7
Finansiella intäkter		0,2	1,0	1,0	1,0
Räntekostnader	-9,0	-8,8	-26,5	-28,4	-37,1
Förvaltningsresultat	28,0	26,5	66,9	62,8	81,2
Resultat fastighetsförsäljning		0,2		0,2	0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	30,4	32,0	108,9	204,3	197,9
Värdeförändring räntederivat	-10,3	-22,8	-6,1	-24,6	-31,3
Resultat före skatt	48,1	35,9	169,7	242,7	248,0
Aktuell skatt	-2,8	-4,7	-3,9	-9,7	-12,2
Uppskjuten skatt	-9,9	23,4	-40,6	-25,8	-24,8
Periodens resultat	35,4	54,6	125,2	207,2	211,0
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	35,4	54,6	125,2	207,2	211,0
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,86	1,32	3,03	5,02	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 sep	2011 30 sep	2011 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	1,3	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 430,8	4 119,0	4 151,1
Materiella anläggningstillgångar	2,3	2,6	2,3
Räntederivat		0,4	0,4
Omsättningstillgångar	5,5	4,1	3,6
Likvida medel	1,2	2,1	0,1
Summa tillgångar	4 440,9	4 129,5	4 158,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 415,4	2 327,7	2 331,5
Långfristiga räntebärande skulder	763,8	667,3	722,9
Räntederivat	35,1	22,8	29,4
Uppskjuten skatteskuld	725,4	685,7	684,8
Övriga långfristiga skulder		12,9	
Kortfristiga räntebärande skulder	393,4	349,5	306,2
Övriga kortfristiga skulder	107,8	63,6	84,0
Summa skulder	2 025,5	1 801,8	1 827,3
Summa eget kapital och skulder	4 440,9	4 129,5	4 158,8
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 393,1	1 066,0	1 066,1
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2011-01-01	34,4	6,9	2 124,6	2 165,9
Periodens totalresultat			207,2	207,2
Utdelning			-45,4	-45,4
Utgående balans 2011-09-30	34,4	6,9	2 286,4	2 327,7
Periodens totalresultat			3,8	3,8
Ingående balans 2012-01-01	34,4	6,9	2 290,2	2 331,5
Periodens totalresultat			125,2	125,2
Utdelning			-41,3	-41,3
Utgående balans 2012-09-30	34,4	6,9	2 374,1	2 415,4

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2012 jul-sep	2011 jul-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	40,4	38,0	103,4	100,0	131,0
Central administration	-3,4	-2,9	-11,0	-9,8	-13,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	-4,6	0,8	-3,9	-4,5
Erhållen utdelning Brandkontoret			0,9	0,6	0,6
Erhållna räntor					0,2
Betalda räntor	-9,2	-9,5	-24,3	-29,0	-37,4
Betald skatt	-0,2	-0,9	-4,6	-3,4	-3,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	27,9	20,1	65,2	54,5	72,3
Förändring av rörelsekapital	15,0	9,7	20,5	15,8	22,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42,9	29,8	85,7	70,3	94,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-65,9	-87,8	-170,8	-122,7	-161,2
Övriga investeringar	-0,7	-0,8	-1,0	-1,1	-1,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter		134,8		134,8	134,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	0,4	0,3	0,4	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66,4	46,6	-171,5	11,4	-27,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	21,7	-16,9	128,2	5,6	18,0
Amortering av lån		-60,7		-60,7	-60,8
Utbetald utdelning			-41,3	-45,4	-45,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21,7	-77,6	86,9	-100,5	-88,2
Periodens kassaflöde	-1,8	-1,2	1,1	-18,8	-20,8
Likvida medel vid periodens början	3,0	3,3	0,1	20,9	20,9
Likvida medel vid periodens slut	1,2	2,1	1,2	2,1	0,1

Segmentsrapportering

Januari–september 2012, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	14,9	98,5	14,6	19,2	25,4	172,6
Fastighetskostnader	-6,0	-40,3	-6,9	-7,6	-8,4	-69,2
Driftsöverskott	8,9	58,2	7,7	11,6	17,0	103,4

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	509,5	2 411,6	471,3	349,0	689,4	4 430,8
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Januari–september 2011, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	14,3	98,2	18,1	18,7	24,7	174,0
Fastighetskostnader	-5,3	-44,4	-8,0	-7,8	-8,5	-74,0
Driftsöverskott	9,0	53,8	10,1	10,9	16,2	100,0

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	480,2	2 286,7	358,2	330,0	663,9	4 119,0
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 103,4 (100,0) Mkr och resultat före skatt 169,7 (242,7) Mkr består av central administration -11,0 (-9,8) Mkr, finansnetto -25,5 (-27,4) Mkr, vinst vid fastighetsförsäljning (0,2) Mkr och värdeförändring 102,8 (179,7) 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-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	205	211	210	225	209	207
Direktavkastning, % ¹⁾	3,3	3,3	3,2	3,3	3,8	3,4
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	20 653	19 687	19 771	16 963	14 900	15 198
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	85,7	70,3	94,5	66,6	38,1	10,5
Investeringar, Mkr	171,8	123,8	162,4	591,9	32,7	90,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	3,5	3,2	3,2	4,1	5,9	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	3,4	3,6	3,5	3,3	2,7	5,2
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,5	0,4	0,4	0,6	0,4	0,3
Belåningsgrad, % ⁶⁾	26,1	24,7	24,8	30,4	24,3	18,4
Soliditet, % ⁷⁾	54,4	56,4	56,1	51,5	57,2	59,6
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	7,0	12,3	9,4	9,3	5,1	1,9
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁹⁾	7,3	10,8	8,5	8,7	5,6	3,0
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾	6,1	8,9	7,0	7,6	4,7	2,4
Data per aktie ^{a)}						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	3,03	5,02	5,11	3,41	1,75	0,65
Kassaflöde, kr ¹²⁾	2,08	1,71	2,29	1,61	0,92	0,26
Eget kapital, kr ¹³⁾	58,51	56,39	56,48	50,08	45,82	46,31
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	76,45	73,29	73,40	66,54	60,52	62,53
Börskurs, kr ¹⁵⁾	63,00	56,50	60,00	62,50	57,50	44,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	107,34	99,78	100,56	96,93	75,28	76,82
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 betalt 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) Fastighetslånenens 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) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) 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-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
Hysesintäkter	142,8	144,5	191,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-50,4	-54,3	-73,5
Underhållskostnader	-7,1	-8,0	-10,8
Fastighetskatt	-3,5	-3,3	-4,3
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,7	-2,2
Driftsöverskott	80,2	77,2	100,8
Avskrivningar på fastigheter	-7,9	-7,5	-10,1
Bruttoresultat	72,3	69,7	90,7
Central administration	-10,8	-9,7	-13,6
Finansiella intäkter	0,9	0,9	121,4
Räntekostnader	-22,0	-21,0	-27,7
Resultat efter finansiella poster	40,4	39,9	170,8
Bokslutsdispositioner			-0,1
Aktuell skatt	-2,1	-8,1	-10,1
Uppskjuten skatt	-8,3	-2,3	-3,1
Resultat efter skatt	30,0	29,5	157,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2012 30 sep	2011 30 sep	2011 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	1,3	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 131,2	1 019,3	1 037,0
Finansiella anläggningstillgångar	547,0	305,8	537,0
Kortfristiga fordringar	9,9	4,9	6,7
Summa tillgångar	1 689,3	1 331,3	1 582,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	551,3	434,6	562,6
Obeskattade reserver			0,1
Avsättningar	64,8	55,7	56,5
Långfristiga skulder	605,9	509,2	564,9
Kortfristiga skulder	467,3	331,8	397,9
Summa skulder	1 138,0	896,7	1 019,4
Summa eget kapital och skulder	1 689,3	1 331,3	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 september 2012 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 (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 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 8 november 2012
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor