

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2013

HEBA redovisar en ökning av förvaltningsresultatet med 10% samtidigt som vi fortsätter med nyproduktion i Annedal samt ROT-arbeten vid Gullmarsplan, Västertorp och på Lidingö.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 185,9 (172,6) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 113,8 (103,4) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 73,5 (66,9) Mkr, en ökning med 10%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 50,0 (108,9) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 21,3 (-6,1) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 113,0 (125,2) Mkr, vilket motsvarar 2,74 (3,03) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 81 (76) kr per aktie.



Miljövänliga investeringar i nyproduktion och ROT



»De investeringar som nu görs kommer att bidra till att HEBAs lönsamhet fortsätter att växa samtidigt som vår miljöbelastning kommer att minska.«

HEBAs investeringar i nyproduktion och ROT i det befintliga fastighetsbeståndet ökar. I Annedal pågår byggnation av 85 lägenheter och i Gubbängen pågår projektering av 56 lägenheter med planerad byggstart under våren 2014. I Gullmarsplan, Västertorp och på Lidingö pågår ROT-arbeten som omfattar drygt 200 lägenheter.

HEBA planerar för fortsatt expansion och för närvarande arbetar vi med detaljplaner som omfattar nyproduktion av ytterligare cirka 500 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden och på Karolinska Institutets campus i Solna. Målsättningen är att vår nyproduktion ska certifieras som Miljöbyggnad silver. Vi förbereder även för ytterligare ROT-investeringar i Västertorp, Gullmarsplan och Vällingby där energieffektiviseringar ingår som en viktig del.

Resultatet av bolagets genomförda investeringar kan avläsas i förvaltningsresultatet som för årets nio första månader har ökat med 10% jämfört med samma period föregående år. De investeringar som nu görs kommer att bidra till att HEBAs lönsamhet fortsätter att växa samtidigt som vår miljöbelastning kommer att minska.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – september 2013

TREDJE KVARTALET 2013

Hysesintäkterna uppgick till 62,5 (58,0) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 28,9 (28,0) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till färdigställd nyproduktion i Räcksta samt färdigställda ROT-arbeten vid Gullmarsplan. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 15,1 (20,1) Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 185,9 (172,6) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 72,1 (69,2) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 73,5 (66,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på färdigställd nyproduktion i Räcksta och färdigställda ROT-projekt vid Gullmarsplan. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 71,3 (102,8) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 144,8 (169,7) Mkr eller 3,51 (4,11) kr/aktie och efter skatt till 113,0 (125,2) Mkr eller 2,74 (3,03) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid periodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (61) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation. Uthyrningsbar area är 208 000 (205 000) m² innehållande 2 993 (2 966) bostäder och 265 (267) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 196,2 Mkr, varav 121,0 Mkr investerats under januari–september 2013. Projektet omfattar 85 nya hyreslägenheter med etappvis inflyttning vid årsskiftet 2013/2014.

Övriga nyinvesteringar uppgick till 4,1 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 78,4 (76,3) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,0 (1,0) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 4 744,6 Mkr jämfört med 4 491,1 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 externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncer-

nens 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,6% i Stockholms innerstad till 4,6% i Hägernäs Strand. Värdeförändringen under januari–september uppgick till 1,1 (2,6)%. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	4 491,1	4 151,1	4 151,1
Förvärv och nybyggnation	125,1	94,5	161,3
Investeringar i befintliga fastigheter	78,4	76,3	98,4
Försäljningar			-92,0
Värdeförändring	50,0	108,9	172,3
Bokfört värde vid periodens slut	4 744,6	4 430,8	4 491,1

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 3,4 (1,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 684,7 (2 415,4) Mkr motsvarande en soliditet om 56,4 (54,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 44,6 (85,7) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 345,7 (1 157,2) Mkr, varav 22,6 (6,7) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (40,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 323,1 (1 150,5) Mkr löper 213,3 (214,5) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 3,6 (3,4) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2013 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2013-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2013	213,3	2,7	16
2014	379,8	3,7	29
2015 och framåt	730,0	3,7	55
Summa	1 323,1	3,6	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 591,9 (477,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2013-09-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-4,3
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-1,7
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-6,7
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-3,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	0,2
Summa		591,9	-16,2

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 -16,2 Mkr. Värdet har ökat jämfört med årsskiftet 2012 till följd av stigande 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 2013 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2013-09-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2013	356,9	27
2014	281,0	21
2015 och framåt	685,2	52
Summa	1 323,1	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,3 (1,7) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 (2,8) 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 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 det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,7 miljarder kronor. En procentenhets höjning 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 84% 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 med tillägg för utökade upplysningar enligt IFRS 7 finansiella instrument, samt även utökade upplysningar om poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13.

HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 81 (76) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 150,5 (142,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 57,8 (40,4) Mkr.

Prognos 2013

Förvaltningsresultatet för 2013 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2012.

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2013 publiceras 20 februari 2014.
- Årsredovisning 2013 publiceras mars 2014.
- Årsstämma avhålls den 7 maj 2014.
- Delårsrapport januari–mars 2014 publiceras 7 maj 2014.
- Delårsrapport januari–juni 2014 publiceras 7 augusti 2014.
- Delårsrapport januari–september 2014 publiceras 6 november 2014.

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 7 november 2013
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
Hysesintäkter	62,5	58,0	185,9	172,6	231,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-16,3	-14,3	-61,0	-57,8	-81,9
Underhållskostnader	-1,6	-1,3	-5,3	-5,3	-6,8
Fastighetsskatt	-1,1	-1,2	-3,3	-3,8	-4,9
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-2,5	-2,3	-3,1
Driftsöverskott	42,7	40,4	113,8	103,4	134,7
Central administration	-3,5	-3,4	-11,4	-11,0	-14,9
Finansiella intäkter	0,6		1,6	1,0	1,0
Räntekostnader	-10,9	-9,0	-30,5	-26,5	-34,9
Förvaltningsresultat	28,9	28,0	73,5	66,9	85,9
Resultat fastighetsförsäljning					1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12,6	30,4	50,0	108,9	172,3
Värdeförändring räntederivat	2,5	-10,3	21,3	-6,1	-8,6
Resultat före skatt	44,0	48,1	144,8	169,7	250,6
Aktuell skatt	0,3	-2,8	-1,1	-3,9	-1,7
Uppskjuten skatt	-10,0	-9,9	-30,7	-40,6	78,0
Periodens resultat	34,3	35,4	113,0	125,2	326,9
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	34,3	35,4	113,0	125,2	326,9
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,83	0,86	2,74	3,03	7,92
Utdelning, kr					1,10
Total utdelning, Kkr					45 408

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,1	1,1
Förvaltningsfastigheter	4 744,6	4 430,8	4 491,1
Materiella anläggningstillgångar	3,1	2,3	2,1
Omsättningstillgångar	6,3	5,5	4,8
Likvida medel	3,4	1,2	1,5
Summa tillgångar	4 758,4	4 440,9	4 500,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 684,7	2 415,4	2 617,1
Långfristiga räntebärande skulder	785,0	763,8	595,5
Räntederivat	16,2	35,1	37,6
Uppskjuten skatteskuld	637,5	725,4	606,8
Kortfristiga räntebärande skulder	560,7	393,4	542,3
Övriga kortfristiga skulder	74,3	107,8	101,3
Summa skulder	2 073,7	2 025,5	1 883,5
Summa eget kapital och skulder	4 758,4	4 440,9	4 500,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 413,8	1 393,1	1 297,0
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 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
Periodens totalresultat			201,7	201,7
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

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	42,7	40,4	113,8	103,4	134,7
Central administration	-3,5	-3,4	-11,4	-11,0	-14,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	0,3	0,8	0,8	0,1
Erhållen utdelning Brandkontoret			0,9	0,9	0,9
Erhållna räntor	0,1		0,1		0,1
Betalda räntor	-13,6	-9,2	-32,1	-24,3	-32,4
Betald skatt		-0,2	-10,2	-4,6	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	25,9	27,9	61,9	65,2	83,4
Förändring av rörelsekapital	-1,6	15,0	-17,3	20,5	16,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24,3	42,9	44,6	85,7	100,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-55,5	-65,9	-203,5	-170,8	-259,7
Övriga investeringar	-0,9	-0,7	-2,0	-1,0	-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter					94,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56,1	-66,4	-205,2	-171,5	-166,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	31,9	21,7	207,9	128,2	108,9
Amortering av lån					-0,1
Utbetald utdelning			-45,4	-41,3	-41,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31,9	21,7	162,5	86,9	67,5
Periodens kassaflöde	0,1	-1,8	1,9	1,1	1,4
Likvida medel vid periodens början	3,3	3,0	1,5	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	3,4	1,2	3,4	1,2	1,5

Segmentsrapportering

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

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

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 113,8 (103,4) Mkr och resultat före skatt 144,8 (169,7) Mkr består av central administration -11,4 (-11,0) Mkr, finansnetto -28,9 (-25,5) Mkr och värdeförändring 71,3 (102,8) 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, med undantag av segmentet Västerort där ytterligare 121,0 Mkr har investerats i nybyggnation av fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal.

Nyckeltal

	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	208	205	205	211	225	209
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,4	3,3	3,1	3,3	3,3	3,8
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	21 707	20 653	21 032	19 687	16 963	14 900
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	44,6	85,7	100,3	70,3	66,6	38,1
Investeringar, Mkr	205,5	171,8	260,7	123,8	591,9	32,7
Överskottsgrad, procent ³⁾	61,2	58,2	59,9	57,5	57,4	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,4	3,5	3,5	3,2	4,1	5,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	3,6	3,4	3,6	3,6	3,3	2,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,5	0,5	0,4	0,4	0,6	0,4
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	28,4	26,1	25,3	24,7	30,4	24,3
Soliditet, procent ⁸⁾	56,4	54,4	58,2	56,4	51,5	57,2
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	5,7	7,0	13,2	12,3	9,3	5,1
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	5,1	6,1	6,6	8,9	7,6	4,7
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	2,74	3,03	7,92	5,02	3,41	1,75
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,08	2,08	2,43	1,71	1,61	0,92
Eget kapital, kr ¹³⁾	65,04	58,51	63,40	56,39	50,08	45,82
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	80,87	76,45	78,67	73,29	66,54	60,52
Börskurs, kr ¹⁵⁾	72,00	63,00	63,75	56,50	62,50	57,50
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	114,94	107,34	108,80	99,78	96,93	75,28
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	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
Hysesintäkter	150,5	142,8	191,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-52,9	-50,4	-71,2
Underhållskostnader	-6,8	-7,1	-9,1
Fastighetskatt	-3,0	-3,5	-4,5
Tomträttsavgälder	-1,8	-1,6	-2,1
Driftsöverskott	86,0	80,2	104,3
Avskrivningar på fastigheter	-8,7	-7,9	-11,0
Bruttoresultat	77,3	72,3	93,3
Central administration	-11,2	-10,8	-14,7
Finansiella intäkter	17,7	0,9	86,1
Räntekostnader	-26,0	-22,0	-28,9
Resultat efter finansiella poster	57,8	40,4	135,8
Bokslutsdispositioner			0,1
Aktuell skatt	-1,0	-2,1	
Uppskjuten skatt	-11,6	-8,3	-1,9
Resultat efter skatt	45,2	30,0	134,0

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,2	1,1
Materiella anläggningstillgångar	1 375,2	1 131,2	1 183,6
Finansiella anläggningstillgångar	647,8	547,0	612,8
Kortfristiga fordringar	3,5	9,9	4,3
Summa tillgångar	2 027,5	1 689,3	1 801,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	655,1	551,3	655,3
Avsättningar	70,0	64,8	58,4
Långfristiga skulder	627,0	605,9	437,5
Kortfristiga skulder	675,4	467,3	650,6
Summa skulder	1 372,4	1 138,0	1 146,5
Summa eget kapital och skulder	2 027,5	1 689,3	1 801,8

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 2013 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 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 7 november 2013

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor