

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2012

HEBA redovisar ett förbättrat kvartalsresultat samtidigt som vi fortsätter med nyproduktion i Räcksta och Annedal och ROT-arbete vid Gullmarsplan.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 57,4 (58,8) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 28,6 (27,1) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,2 (14,2) Mkr, en ökning med 14%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 18,6 (16,3) Mkr och på räntederivat till 11,6 (6,2) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 34,2 (27,0) Mkr, vilket motsvarar 0,83 (0,65) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 75 (69) kr per aktie.



Förbättrat resultat trots ett mindre fastighetsbestånd



»Vi fortsätter att arbeta aktivt med fastighetsutveckling.«

HEBA sålde två fastigheter under sommaren 2011 vilket innebär något lägre hyresintäkter för första kvartalet 2012 jämfört med föregående år. Men en relativt snöfattig och mild vinter innebär att kostnaderna för snöröjning och värme minskar vilket bidrar till ett bättre driftsöverskott för första kvartalet 2012. HEBA arbetar aktivt med att effektivisera värmeanvändningen i fastigheterna vilket också leder till att värmekostnaderna minskar.

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

HEBAs resultat före skatt för första kvartalet 2012 uppgick till 46,4 (36,7) Mkr. Bolagets räntekostnader för första kvartalet har minskat till 8,5 (9,7) Mkr till följd av en något lägre genomsnittlig ränta jämfört med samma period föregående år. Värdeförändringar fastigheter och räntederivat för första kvartalet 2012 uppgick till 30,2 (22,5) Mkr.

Vi fortsätter att arbeta aktivt med fastighetsutveckling. Kv. Vattenfallet i Råcksta och kv. Agnes-Cecilia i Annedal är två pågående nybyggnadsprojekt om sammantaget 162 lägenheter. Vidare pågår planering för ytterligare 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 första kvartalet 2012 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 och som bidrar till att förbättra bolagets lönsamhet.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – mars 2012

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna minskade till 57,4 (58,8) Mkr i huvudsak beroende på ett minskat fastighetsbestånd till följd av fastighetsförsäljningar under juli 2011. Fastighetskostnaderna uppgick till 28,8 (31,7) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 16,2 (14,2) Mkr trots ett minskat fastighetsbestånd. Ökningen beror i första hand på minskade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av mildare väderlek samt minskade räntekostnader till följd av lägre lånevolym och lägre genomsnittlig ränta.

Värdet förändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 30,2 (22,5) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 46,4 (36,7) Mkr eller 1,12 (0,89) kr/aktie och efter skatt till 34,2 (27,0) Mkr eller 0,83 (0,65) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (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 18,7 Mkr. Investeringen för projektet beräknas totalt uppgå till 167,0 Mkr, varav 81,9 Mkr investerats under 2011. Byggprojektet omfattar ett punkthus i 13 våningar med 77 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd i december 2012.

HEBA har i mars 2012 kontrakterat PEAB att på totalentreprenad bygga 85 nya hyreslägenheter i Annedal med inflyttning under sista kvartalet 2013. Under första kvartalet uppgick investeringen till 0,7 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 22,8 (7,2) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,5 (26,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 365,7 (2 192,9) Mkr motsvarande en soliditet om 56,0 (54,9) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 15,6 (12,6) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 1 058,1 (1 071,8) Mkr, varav 47,1 (0,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 70,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång minskat till 3,4 (3,7) %. Utav totala lånebeloppet på 1 011,0 (1 071,8) Mkr löper 146,0 (206,7) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstruktur 2012-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2012	275,1	2,9	27
2014	379,9	3,6	38
2015 och framåt	356,0	3,8	35
Summa	1 011,0	3,4	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 606,9 (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 2012-03-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-04-16	2012-04-16	129,0	0,1
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-5,2
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-1,7
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-7,5
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-3,4
2012-12-28	2021-09-30	114,0	0,3
Summa		720,9	-17,4

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 31 mars uppgick derivatets verkliga värde till -17,4 Mkr. Värdet har minskat jämfört med första kvartalet 2011 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,7 (2,0) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (2,1) år.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 4 211,9 (3 948,9) 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 genom-

förda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,5% i Stockholms innerstad till 4,5% i Hägernäs Strand. Värdeförändringen under januari – mars uppgick till 0,4%. Värdeökningen beror främst på förändringen i bostadshyror.

Substansvärde per aktie beräknas till 75 (69) 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-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	4 151,1	3 925,4	3 925,4
Förvärv			90,1
Investeringar	42,2	7,2	71,1
Försäljningar			-133,4
Värdeförändring	18,6	16,3	197,9
Bokfört värde vid periodens slut	4 211,9	3 948,9	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. Vad de kommande förhandlingarna leder till för hyresnivåer är idag svårt att säga men lägesfaktorn och servicenivån bör bättre återspeglas i justering av hyrorna för 2012. HEBA är en av de fastighetsägare som kommer att gynnas av detta.

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 ca 3/4-del 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 Rapporteringens 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

HEBA har med tomträtt tillträtt fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal per den 1 april 2012.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 47,5 (49,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 8,3 (7,1) Mkr.

Prognos 2012

Förvaltningsresultatet för 2012 bedöms bli lägre än förvaltningsresultatet för 2011 huvudsakligen på grund av minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar och evakueringar i samband med ROT-arbeten.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – juni 2012 publiceras den 2 augusti 2012.
- 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

Stockholm den 3 maj 2012

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Hysesintäkter	57,4	58,8	231,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-24,6	-27,5	-84,0
Underhållskostnader	-2,1	-2,1	-7,7
Fastighetskatt	-1,3	-1,3	-5,1
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-3,2
Driftsöverskott	28,6	27,1	131,0
Central administration	-3,9	-3,3	-13,7
Finansiella intäkter		0,1	1,0
Räntekostnader	-8,5	-9,7	-37,1
Förvaltningsresultat	16,2	14,2	81,2
Resultat fastighetsförsäljning			0,2
Värdförändring förvaltningsfastigheter	18,6	16,3	197,9
Värdförändring räntederivat	11,6	6,2	-31,3
Resultat före skatt	46,4	36,7	248,0
Aktuell skatt	-0,5	-1,9	-12,2
Uppskjuten skatt	-11,7	-7,8	-24,8
Periodens resultat	34,2	27,0	211,0
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för perioden	34,2	27,0	211,0
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,83	0,65	5,11
Utdelning (2011 förslag), kr			1,00
Total utdelning (2011 förslag), Kkr			41 280

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2012 31 mar	2011 31 mar	2011 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	1,3	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 211,9	3 948,9	4 151,1
Materiella anläggningstillgångar	2,1	2,4	2,3
Räntederivat	0,4	8,5	0,4
Omsättningstillgångar	5,0	6,5	3,6
Likvida medel	2,5	26,3	0,1
Summa tillgångar	4 223,1	3 993,9	4 158,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 365,7	2 192,9	2 331,5
Långfristiga räntebärande skulder	722,9	667,3	722,9
Räntederivat	17,8		29,4
Uppskjuten skatteskuld	696,5	672,3	684,8
Kortfristiga räntebärande skulder	335,2	404,5	306,2
Övriga kortfristiga skulder	85,0	56,9	84,0
Summa skulder	1 857,4	1 801,0	1 827,3
Summa eget kapital och skulder	4 223,1	3 993,9	4 158,8
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 096,1	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			27,0	27,0
Utgående balans 2011-03-31	34,4	6,9	2 151,6	2 192,9
Periodens totalresultat			184,0	184,0
Utdelning			-45,4	-45,4
Ingående balans 2012-01-01	34,4	6,9	2 290,2	2 331,5
Periodens totalresultat			34,2	34,2
Utgående balans 2012-03-31	34,4	6,9	2 324,4	2 365,7

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	28,6	27,1	131,0
Central administration	-3,9	-3,3	-13,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,2	-3,9
Erhållna räntor			0,2
Betalda räntor	-8,6	-9,6	-37,4
Betald skatt	-2,6	-1,4	-3,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	13,8	13,0	72,3
Förändring av rörelsekapital	1,8	-0,4	22,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,6	12,6	94,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-42,2	-7,2	-161,2
Övriga investeringar			-1,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter			134,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42,2	-7,2	-27,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	29,0		18,0
Amortering av lån			-60,8
Utbetald utdelning			-45,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29,0		-88,2
Periodens kassaflöde	2,4	5,4	-20,8
Likvida medel vid periodens början	0,1	20,9	20,9
Likvida medel vid periodens slut	2,5	26,3	0,1

Segmentsrapportering

Januari–mars 2012 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,9	32,8	4,9	6,3	8,5	57,4
Fastighetskostnader	-2,3	-16,9	-3,0	-3,3	-3,3	-28,8
Driftsöverskott	2,6	15,9	1,9	3,0	5,2	28,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	490,7	2 329,5	391,7	334,0	666,0	4 211,9

Januari–mars 2011 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,7	33,1	6,6	6,2	8,2	58,8
Fastighetskostnader	-2,2	-18,9	-3,8	-3,4	-3,4	-31,7
Driftsöverskott	2,5	14,2	2,8	2,8	4,8	27,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	464,0	2 140,9	375,6	322,0	646,4	3 948,9

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 28,6 (27,1) Mkr och resultat före skatt 46,4 (36,7) Mkr består av central administration -3,9 (-3,3) Mkr, finansnetto -8,5 (-9,6) Mkr och värdeförändring 30,2 (22,5) 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-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2008 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	205	214	210	209	209	205
Direktavkastning, procent ¹⁾	2,8	2,8	3,2	2,8	3,4	2,9
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	19 949	18 455	19 731	16 009	14 595	15 017
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	15,6	12,6	94,5	11,4	10,5	6,1
Investeringar, Mkr	42,2	7,2	162,4	34,6	6,0	37,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	2,9	1,9	3,2	3,8	4,7	4,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁴⁾	3,5	3,7	3,5	2,9	2,7	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3
Belåningsgrad, procent ⁶⁾	25,1	27,1	24,8	25,0	18,4	16,5
Soliditet, procent ⁷⁾	56,0	54,9	56,1	56,4	60,9	60,9
Avkastning eget kapital, procent ⁸⁾	5,8	5,0	9,4	5,0	2,5	2,4
Avkastning på sysselsatt kapital, procent ⁹⁾	6,4	5,7	8,5	5,5	3,3	3,4
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	5,2	4,7	7,0	4,5	2,6	2,6
Data per aktie ^{a)}						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	0,83	0,65	5,11	0,60	0,28	0,28
Kassaflöde, kr ¹²⁾	0,38	0,31	2,29	0,28	0,25	0,15
Eget kapital, kr ¹³⁾	57,31	53,12	56,48	48,27	45,25	46,85
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	74,53	69,36	73,40	63,80	59,66	62,92
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	102,03	95,66	100,56	80,88	73,80	76,43
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) 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-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Hysesintäkter	47,5	49,0	191,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-21,4	-24,1	-73,5
Underhållskostnader	-2,7	-3,2	-10,8
Fastighetskatt	-1,2	-1,2	-4,3
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,6	-2,2
Driftsöverskott	21,7	19,9	100,8
Avskrivningar på fastigheter	-2,6	-2,5	-10,1
Bruttoresultat	19,1	17,4	90,7
Central administration	-3,8	-3,3	-13,6
Finansiella intäkter		0,1	121,4
Räntekostnader	-7,0	-7,1	-27,7
Resultat efter finansiella poster	8,3	7,1	170,8
Bokslutsdispositioner			-0,1
Aktuell skatt		-1,4	-10,1
Uppskjuten skatt	-2,2	-0,5	-3,1
Resultat efter skatt	6,1	5,2	157,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2012 31 mar	2011 31 mar	2011 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	1,3	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 055,4	982,7	1 037,0
Finansiella anläggningstillgångar	536,2	370,9	537,0
Kortfristiga fordringar	9,2	6,6	6,7
Likvida medel		22,9	
Summa tillgångar	1 602,0	1 384,4	1 582,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	568,7	455,7	562,6
Obeskattade reserver			0,1
Avsättningar	58,7	54,0	56,5
Långfristiga skulder	564,9	509,2	564,9
Kortfristiga skulder	409,7	365,5	397,9
Summa skulder	1 033,3	928,7	1 019,4
Summa eget kapital och skulder	1 602,0	1 384,4	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 31 mars 2012 och den tremånadersperiod 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 3 maj 2012
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor