

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2004

FÖR



- * Hyresintäkterna uppgick till 202,0 (196,4) Mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,7 (48,9) Mkr.
- * Resultatet efter skatt uppgick till 37,7 (35,2) Mkr, vilket motsvarar 2,74 (2,56) kr per aktie.
- * Aktieutdelningen föreslås till 2,40 (2,40) kr per aktie.

FJÄRDJE KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2004

Hysesintäkterna under fjärde kvartalet ökade till 51,0 (49,2) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,3 (8,8) Mkr och resultatet efter skatt uppgick till 8,5 (6,3) Mkr. Det förbättrade resultatet beror framför allt på ökade hyresintäkter, mild väderlek och ett förbättrat finansnetto.

RÄKENSKAPSÅRET 2004

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 202,0 (196,4) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar. Kostnaderna för drift har ökat bl a på grund av höjda värmesatser. Ändå har kostnadsökningarna begränsats genom investeringar i värmebesparande åtgärder och en mild väderlek. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,7 (48,9) Mkr eller 3,76 (3,55) kr/aktie och efter skatt till 37,7 (35,2) Mkr eller 2,74 (2,56) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 56 bostadsfastigheter, varav 53 i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Totalytan är 235 000 kvm innehållande 3 263 bostäder och 248 lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

I 21 (39) ledigblivna lägenheter har i standardhöjande åtgärder investerats 4,1 (7,2) Mkr, vilket beräknats medföra att hyrorna höjs med 0,4 (0,7) Mkr på årsbasis. Därutöver har i värdehöjande åtgärder investerats 24,3 (6,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,9) Mkr.

Pågående projekt

HEBA arbetar vidare med det stadsplaneförslag för kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö som kommunfullmäktige antagit i januari 2005 och som ger en total byggrätt om 8 000 kvm bruttoarea.

I Västertorp fortsätter ett förtätningsprojekt.

Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 1,7 (1,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 206,0 (201,3) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 24,7 (24,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 55,9 (40,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 526,5 (522,8) Mkr, varav 2,8 (7,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid årsskiftet sänkts till 3,4 (3,9) %. Utav totala lånebeloppet på 523,7 (515,4) Mkr löper 213,1 (64,6) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur per 2004-12-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2005	397,0	3,1	76
2006	124,5	4,4	23
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	2,2	4,0	1
Summa	523,7	3,4	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,4 (1,2) år.
Avtal har tecknats om räntetak om ett sammanlagt belopp om 200 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak % (Stibor)
13/9 -04	12/6-06	100	3,5
13/9 -04	11/6-07	100	4,0
Summa		200	

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet 2004/2005 externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt marknadsvärde om 2 320,6 (2 158,7) Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 496,2 (1 352,4) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 124 (113) kronor per aktie. Om substansvärdet belastas med full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 93 (85) kronor per aktie.

Redovisningsprinciper

Tidigare år har i koncernen aktiverade förbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen kostnadsförts löpande i de enskilda bolagen i den mån de är skattemässigt avdragsgilla som reparationskostnad. Med anledning av ändrade skatteregler om omedelbart avdrag för reparationer och underhåll av näringsfastigheter aktiveras fr o m den 1 januari 2004 förbättringarna även i de enskilda bolagen. Förändringen av aktiveringsprinciper har ej någon påverkan på koncernens resultat.

HEBAs redovisningsprinciper har i övrigt varit oförändrade mot senaste årsredovisningen.

Liksom föregående år har bolaget inte erhållit någon information från Alecta som möjliggör redovisning av förmånsbestämd pensionsplan. ITP-planen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 186,1 (181,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 52,0 (40,7) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterbolag med 4,5 (4,8) Mkr. Moderbolagets resultat har förbättrats med 8,3 Mkr på grund av ändrade redovisningsprinciper enligt ovan.

Utdelning

Med anledning av förändrade redovisningsprinciper per 1 januari 2005 har utdelningspolicyn justerats. Inriktningen skall vara att HEBA skall ha en i förhållande till resultatet hög och jämn utdelning med bibehållen god soliditet. Avsikten är att ca 70 % av koncernens resultat efter aktuell skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär skall delas ut till aktieägarna. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2004 om 2,40 (2,40) kr per aktie.

Prognos 2005

Under år 2004 fortsatte flera av de taxebundna kostnaderna i Stockholm att stiga och får fullt helårsgenomslag under 2005. De kommunala bostadsbolagen i Stockholm höjer hyrorna med blygsamma 2,5 % från 1 januari 2005. HEBA har i likhet med privatsidan i övrigt ännu inte hyrorna för 2005 klara. Låga hyreshöjningar i kombination med osäkerhet beträffande hur länge det gynnsamt låga ränteläget består innebär svårigheter att förutse resultatet för 2005. Gjorda och fortsatta besparingsåtgärder ger ändå förhoppningar om ett resultat i nivå med 2004 före effekter av ändrade redovisningsprinciper (IFRS).

Ekonomisk information

- * Årsredovisning 2004 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2005.
- * Ordinarie bolagsstämma 2004 avhålls den 10 maj 2005.
- * Delårsrapport januari - mars 2005 publiceras den 10 maj 2005.
- * Halvårsrapport januari - juni 2005 publiceras den 11 augusti 2005.
- * Delårsrapport januari - september 2005 publiceras den 10 november 2005.

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 24 februari 2005

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2004 okt-dec	2003 okt-dec	2004 jan-dec	2003 jan-dec
Hysesintäkter	51,0	49,2	202,0	196,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-22,5	-22,2	-80,4	-77,3
Underhållskostnader	-4,4	-4,6	-18,0	-16,5
Fastighetsskatt	-2,1	-2,0	-8,1	-8,0
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,6	-2,9	-2,7
Driftnetto	21,3	19,8	92,6	91,9
Avskrivningar på fastigheter	-2,7	-2,5	-10,3	-9,8
Bruttoresultat	18,6	17,3	82,3	82,1
Central administration	-2,6	-2,7	-10,8	-10,5
Rörelseresultat	16,0	14,6	71,5	71,6
Finansnetto	-4,7	-5,8	-19,8	-22,7
Resultat efter finansiella poster	11,3	8,8	51,7	48,9
Aktuell skatt	-22,7	-1,1	-31,2	-9,1
Uppskjuten skatt	19,9	-1,4	17,2	-4,6
Resultat efter skatt	8,5	6,3	37,7	35,2
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	0,62	0,46	2,74	2,56
Utdelning (2004 förslag), kr			2,40	2,40
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2004	2003
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	824,4	806,3
Övriga anläggningstillgångar	1,5	1,9
Övriga omsättningstillgångar	6,3	6,4
Kassa och bank	1,7	1,6
Summa tillgångar	833,9	816,2
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	41,3	88,5
Fritt eget kapital	164,7	112,8
Summa eget kapital	206,0	201,3
Avsättningar	39,8	57,0
Räntebärande skulder	526,5	522,8
Ej räntebärande skulder	61,6	35,1
Summa skulder	627,9	614,9
Summa eget kapital och skulder	833,9	816,2

Förändring eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Eget kapital 2003-01-01	86,0	126,9
Utdelning		-46,8
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	2,5	-2,5
Årets resultat		35,2
Eget kapital 2003-12-31	88,5	112,8
Utdelning		-33,0
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-47,2	47,2
Årets resultat		37,7
Eget kapital 2004-12-31	41,3	164,7

Kassaflödesanalys

Mkr	2004 okt-dec	2003 okt-dec	2004 jan-dec	2003 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	11,3	8,8	51,7	48,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2,9	2,7	11,0	10,6
Betald skatt	-0,1	1,5	-6,8	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	14,1	13,0	55,9	40,3
Förändring av rörelsekapital	-0,4	1,9	2,2	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13,7	14,9	58,1	39,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-10,9	-1,3	-28,4	-13,3
Övriga investeringar		-0,3	-0,3	-0,9
Försäljning av övriga anläggningstillgångar				0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,9	-1,6	-28,7	-14,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av långfristiga skulder	-2,5	-13,8	3,7	20,5
Förändring av långfristiga fordringar		0,1		1,0
Utbetald utdelning			-33,0	-46,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,5	-13,7	-29,3	-25,3
Periodens kassaflöde	0,3	-0,4	0,1	0,0
Kassa och bank vid periodens början	1,4	2,0	1,6	1,6
Kassa och bank vid periodens slut	1,7	1,6	1,7	1,6
Uppllysning om betalda räntor				
Betald ränta uppgick till			20,1	23,1

Nyckeltal

	2004	2003	2002	2001
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235	235	235	218
Direktavkastning, % 1)	11,3	11,4	11,9	12,7
Bokfört värde per kvm, kr	3 512	3 435	3 420	3 082
Finansiella nyckeltal				
Kassaflöde, Mkr 2)	55,9	40,3	46,2	43,2
Investeringar, Mkr	28,7	14,2	204,3	23,3
Räntetäckningsgrad, ggr 3)	4,2	3,6	3,2	4,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % 4)	3,4	3,9	4,1	4,3
Skuldsättningsgrad, ggr 5)	2,6	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad, % 6)	63,9	64,8	62,6	62,1
Soliditet, % 7)	24,7	24,7	26,2	27,5
Avkastning eget kapital, % 8)	18,5	17,0	36,7	31,1
Avkastning totalt kapital, % 9)	8,7	8,8	10,2	10,2
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	2,74	2,56	5,34	3,99
Kassaflöde, kr	4,06	2,93	3,36	3,14
Eget kapital, kr	14,97	14,63	15,47	13,63
Fastigheternas bokförda värde, kr	59,91	58,60	58,34	48,82
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760

Definitioner

- 1) Driftnetto plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och före förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter 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) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Redovisning enligt IFRS år 2005

Fr o m 2005 kommer börsnoterade bolag inom EU att gå över till rapportering i enlighet med gällande IFRS (International Financial Reporting Standards). För HEBAs del kommer övergången till IFRS redovisningsprinciper främst föranleda förändring avseende värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter. Enligt IFRS kan värderingen av förvaltningsfastigheter i balansräkningen ske till verkliga värden eller till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar.

HEBA har beslutat att fr o m 2005 i koncernredovisningen redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (fair value model).

Därutöver påverkas redovisningen av finansiella instrument av övergången till IFRS. Vissa undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna och HEBA har valt att inte omräkna jämförbar finansiell information för 2004 enligt kraven i IAS 39 "Financial Instruments. Recognition and Measurement. Eget kapital per 2005-01-01 beräknas påverkas negativt med 1,5 Mkr.

Effekterna av övergången till IFRS som redovisas är preliminära och baseras på nu gällande IFRS-standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005.

I årsredovisningen för 2005 skall HEBA lämna jämförelsetal enligt IFRS för ett jämförelseår. Detta betyder att de finansiella rapporterna för 2004 kommer att räknas om enligt IFRS då dessa tas in i 2005 års årsredovisning. För HEBAs del innebär ovanstående följande resultat- och balanseffekter:

RESULTATRÄKNING

Mkr	Nuvarande		IFRS	
	2004	Justering	2004	2004
Hysesintäkter	202		202	
Fastighetskostnader	-109		-109	
Avskrivningar	-10	10		
Central administration	-11		-11	
Värdeförändring fastigheter		134	134	
Finansnetto	-20		-20	
Skatt	-14	-40	-54	
Resultat efter skatt	38	104	142	

BALANSRÄKNING

Mkr	Nuvarande		IFRS	
	2004	Justering	2004	2003
Förvaltningsfastigheter	825	1 496	2 321	2 159
Övriga tillgångar	10		10	10
S:a tillgångar	835	1 496	2 331	2 169
Eget kapital	206	1 077	1 283	1 175
Avsättningar	40	419	459	436
Räntebärande skulder	527		527	523
Ej räntebärande skulder	62		62	35
S:a eget kapital och skulder	835	1 496	2 331	2 169

HEBA

FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)

Torkel Knutssonsgatan 27, Box 17006, 104 62 Stockholm
Telefon 08-442 44 40 Telefax 08-442 44 42 E-post info@hebafast.se

www.hebafast.se

Orgnr 556057-3981