

PRESSMEDDELANDE

DELÅRSRAPPORT 1 januari - 31 mars 2005

HEBA Fastighets AB (publ) ökade under perioden januari-mars 2005 hyresintäkterna till 50,9 (50,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10,9 (10,3) Mkr. Inga jämförelsestörande poster ingår. Resultatet efter skatt uppgick till 7,8 (7,4) Mkr vilket motsvarar 0,57 (0,54) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 290,1 (1 182,5) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 55,3 (54,4) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -9,1 (14,2) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på fyllnadsinbetalning av skatt.

För år 2005 förväntas i linje med tidigare prognos ett resultat, exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar, i nivå med föregående år.

Årets delårsrapport har upprättats enligt IFRS och berörda jämförelsetal har justerats.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 10 maj 2005
HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Frågor besvaras av Nils Hedberg, tel:08-442 44 40.

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2005



Detta är första finansiella rapporten enligt IFRS redovisningsprinciper

- Hyresintäkterna uppgick till 50,9 (50,0) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10,9 (10,3) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 7,8 (7,4) Mkr, vilket motsvarar 0,57 (0,54) kr per aktie.

HEBA
FASTIGHETS AB

Delårsrapport januari – mars 2005

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 50,9 (50,0) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder. Det förbättrade resultatet beror framför allt på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10,9 (10,3) Mkr eller 0,79 (0,75) kr/aktie och efter skatt till 7,8 (7,4) Mkr eller 0,57 (0,54) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens 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

Hyresförhandling pågår om hyreshöjning för ledigblivna lägenheter där standardhöjande åtgärder vidtagits. I avvaktan på att förhandlingarna blir klara sker sedan årsskiftet ej längre någon generell ombyggnad av ledigblivna lägenheter. I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 4,7 (3,3) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,2) 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 eller ett drygt hundratal bostadslägenheter. I Västertorp fortsätter ett förtätningsprojekt.

Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 1,6 (1,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 290,1 (1 182,5) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 55,3 (54,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till -9,1 (14,2) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på fyllnadsinbetalning av skatt med 21,2 Mkr på grund av ändrade skatteregler avseende periodiseringsfonder. Räntebärande skulder ökade till 540,5 (512,3) Mkr, varav 10,5 (2,9) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång sänkts till 2,8 (3,9) %. Utav totala lånebeloppet på 530,0 (509,4) Mkr löper 403,3 (58,6) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur per 2005-03-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2005	403,3	2,3	76
2006	124,5	4,4	23
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	2,2	4,0	1
Summa	530,0	2,8	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,4 (1,0) 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 externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 320,6 Mkr. Värdehöjande investeringar under första kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde. Enligt bolagets bedömning har några värdeförändringar i övrigt ej skett under första kvartalet.

Redovisningsprinciper

Fr o m 2005 skall samtliga börsnoterade bolag inom EU gå över till rapportering i enlighet med gällande IFRS (International Financial Reporting Standards). För HEBA:s del innebär övergången till IFRS redovisningsprinciper främst 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". HEBA tillämpar säkringsredovisning för finansiella derivatinstrument som är upptagna i syfte att säkra framtida prognostiserade ränteflöden. Eget kapital per 2005-01-01 har justerats med 1,0 Mkr.

I de finansiella rapporterna för 2005 skall HEBA lämna jämförelsetal enligt IFRS för ett jämförelseår. Detta betyder att de finansiella rapporterna för 2004 räknas om enligt IFRS då dessa tas in i 2005 års finansiella rapporter. Resultat- och balanseffekterna av ovanstående redovisas på sista sidan. I övrigt har berörda jämförelsetal justerats enligt IFRS.

Erhållen utdelning från Stockholms Stads Brandförsäkringskontors all-framtidsbrandförsäkring har tidigare år redovisats under driftskostnader. Fr o m 2005 redovisas utdelningen under finansnetto. Förändringen har ej någon påverkan på koncernens resultat. Berörda jämförelsetal har justerats.

HEBA:s 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

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 46,8 (46,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 7,3 (6,9) Mkr.

Prognos 2005

För år 2005 förväntas i linje med tidigare prognos ett resultat, exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar, i nivå med föregående år.

Ekonomisk information

- Halvårsrapport januari – juni 2005 publiceras den 11 augusti 2005.
- Delårsrapport januari – september 2005 publiceras den 10 november 2005.
- Bokslutskommuniké 2005 publiceras februari 2006.
- Årsredovisning 2005 publiceras mars 2006.

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 10 maj 2005

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2005 jan-mars	2004 jan-mars	2004 jan-dec
Hyresintäkter	50,9	50,0	202,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-25,2	-24,9	-81,1
Underhållskostnader	-4,8	-4,2	-18,0
Fastighetsskatt	-2,1	-1,9	-8,1
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,7	-2,9
Driftnetto/Bruttoresultat	18,1	18,3	91,9
Central administration	-2,9	-2,6	-10,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			133,5
Rörelseresultat	15,2	15,7	214,6
Finansnetto	-4,3	-5,4	-19,1
Resultat efter finansiella poster	10,9	10,3	195,5
Aktuell skatt	-2,0	-1,4	-31,2
Uppskjuten skatt	-1,1	-1,5	-23,1
Resultat efter skatt	7,8	7,4	141,2
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr	0,57	0,54	10,26
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2005 31 mars	2004 31 mars	2004 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 325,3	2 162,1	2 320,6
Övriga anläggningstillgångar	1,7	1,9	1,5
Övriga omsättningstillgångar	4,2	6,6	6,3
Kassa och bank	1,6	1,8	1,7
Summa tillgångar	2 332,8	2 172,4	2 330,1
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	41,3	88,4	41,3
Fritt eget kapital	1 248,8	1 094,1	1 242,0
Summa eget kapital	1 290,1	1 182,5	1 283,3
Avsättningar	459,4	437,1	458,7
Räntebärande skulder	540,5	512,3	526,5
Ej räntebärande skulder	42,8	40,5	61,6
Summa skulder	1 042,7	989,9	1 046,8
Summa eget kapital och skulder	2 332,8	2 172,4	2 330,1

Förändring eget kapital

Mkr	2005 jan-mars	2004 jan-mars	2004 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	206,0	201,3	201,3
Nya redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter	1 077,3	973,8	973,8
Justerad ingående balans enligt IFRS	1 283,3	1 175,1	1 175,1
Nya redovisningsprinciper finansiella instrument	-1,0		
Utdelning			-33,0
Periodens resultat	7,8	7,4	141,2
Eget kapital vid periodens slut enligt IFRS	1 290,1	1 182,5	1 283,3

Kassaflödesanalys

Mkr	2005 jan-mars	2004 jan-mars	2004 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	10,9	10,3	195,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			-133,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,3	0,1	0,7
Betald skatt	-24,5	-2,2	-6,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-14,9	8,2	55,9
Förändring av rörelsekapital	5,8	6,0	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9,1	14,2	58,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-4,7	-3,3	-28,4
Övriga investeringar	-0,3	-0,2	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5,0	-3,5	-28,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder	14,0	-10,5	3,7
Utbetald utdelning			-33,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14,0	-10,5	-29,3
Periodens kassaflöde	-0,1	0,2	0,1
Kassa och bank vid periodens början	1,7	1,6	1,6
Kassa och bank vid periodens slut	1,6	1,8	1,7
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	4,7	5,4	20,1

Nyckeltal

	2005 jan-mars	2004 jan-mars	2004 jan-dec	2003 jan-mars	2002 jan-mars
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235	235	235	235	243
Direktavkastning, % ¹⁾	3,1	3,4	4,0	3,7	4,4
Bokfört värde per kvm, kr	9 915	9 212	9 887	8 610	8 336
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	-9,1	14,2	58,1	1,1	6,5
Investeringar, Mkr	5,0	3,5	28,7	5,6	175,4
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	3,6	2,9	10,9	3,1	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ³⁾	3,6	2,9	4,2	3,1	3,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,8	3,9	3,4	4,1	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6
Belåningsgrad, % ⁶⁾	23,2	23,7	22,7	25,1	29,0
Soliditet, % ⁷⁾	55,3	54,4	55,1	53,8	51,2
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	2,5	2,6	11,5	2,9	4,4
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁸⁾	2,5	2,6	3,7	2,9	3,8
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	2,7	3,0	9,6	3,2	4,5
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁹⁾	2,7	3,0	3,6	3,2	4,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	0,57	0,54	10,26	0,56	0,82
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,57	0,54	3,28	0,56	0,71
Kassaflöde, kr	-0,66	1,03	4,23	0,08	0,47
Eget kapital, kr	93,76	85,94	93,26	79,52	75,89
Fastigheternas bokförda värde, kr	168,99	157,13	168,65	146,89	147,05
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	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 efter förändringar i rörelsekapitalet.
- ³⁾ Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter 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⁾ Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Redovisning enligt IFRS (HEBAs finansiella rapporter för 2004 har räknats om enligt IFRS enligt nedan.)

Resultaträkning

Mkr	2004 jan-mars	Justering	IFRS 2004 jan-mars	2004 jan-dec	Justering	IFRS 2004 jan-dec
Hysesintäkter	50,0		50,0	202,0		202,0
Fastighetskostnader	-31,7		-31,7	-110,1		-110,1
Avskrivningar	-2,5	2,5		-10,3	10,3	
Central administration	-2,6		-2,6	-10,8		-10,8
Värdeförändring fastigheter					133,5	133,5
Finansnetto	-5,4		-5,4	-19,1		-19,1
Skatt	-2,2	-0,7	-2,9	-14,0	-40,3	-54,3
Resultat efter skatt	5,6	1,8	7,4	37,7	103,5	141,2

Balansräkning

Mkr	2004 31 mars	Justering	IFRS 2004 31 mars	2004 31 dec	Justering	IFRS 2004 31 dec
Förvaltningsfastigheter	807,2	1 354,9	2 162,1	824,4	1 496,2	2 320,6
Övriga tillgångar	10,3		10,3	9,5		9,5
Summa tillgångar	817,5	1 354,9	2 172,4	833,9	1 496,2	2 330,1
Eget kapital	206,9	975,6	1 182,5	206,0	1 077,3	1 283,3
Avsättningar	57,8	379,3	437,1	39,8	418,9	458,7
Räntebärande skulder	512,3		512,3	526,5		526,5
Ej räntebärande skulder	40,5		40,5	61,6		61,6
Summa eget kapital och skulder	817,5	1 354,9	2 172,4	833,9	1 496,2	2 330,1

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport och därvid följt rekommendation utfärdad av FAR. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 10 maj 2005

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Torkel Knutssongatan 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