

PRESSMEDDELANDE

HALVÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 JUNI 2005

HEBA Fastighets AB (publ) ökade under perioden januari – juni 2005 hyresintäkterna till 102,8 (100,7) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 32,1 (27,9) Mkr. Vinst vid fastighetsförsäljning ingår med 1,4 (0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 23,2 (20,2) Mkr, vilket motsvarar 1,69 (1,47) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 272,5 (1 162,3) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 55,2 (53,3) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 2,4 (22,3) Mkr.

För 2005 förväntas ett något förbättrat resultat jämfört med föregående år, exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar, innebärande en viss uppräknings av tidigare prognos.

I övrigt hänvisas till bifogad halvårsrapport.

Stockholm den 11 augusti 2005

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

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

Halvårsrapport

1 januari – 30 juni 2005



- Hyresintäkterna uppgick till 102,8 (100,7) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 32,1 (27,9) Mkr. Vinst vid fastighetsförsäljning ingår med 1,4 (0) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 23,2 (20,2) Mkr, vilket motsvarar 1,69 (1,47) kr per aktie.

HEBA
FASTIGHETS AB

Halvårsrapport januari – juni 2005

ANDRA KVARTALET 2005

Hysesintäkterna under andra kvartalet ökade till 51,9 (50,7) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 21,2 (17,6) Mkr. I periodens resultat ingår en vinst om 1,4 (0) Mkr från försäljning av fastigheten Nutiden 1 i Gamla Enskede. Det förbättrade resultatet i övrigt beror framför allt på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

FÖRSTA HALVÅRET 2005

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 102,8 (100,7) 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 32,1 (27,9) Mkr eller 2,33 (2,03) kr/aktie och efter skatt till 23,2 (20,2) Mkr eller 1,69 (1,47) kr/aktie. I periodens resultat ingår en vinst om 1,4 (0) Mkr från försäljning av fastigheten Nutiden 1 i Gamla Enskede.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid halvårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 55 bostadsfastigheter, varav 52 i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Totalytan är 232 000 kvm innehållande 3 244 bostäder och 236 lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit.

Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Hysesförhandling 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 9,6 (7,8) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,4 (0,3) Mkr.

Fastigheten Nutiden 1 i Gamla Enskede, Stockholm har avyttrats till en bostadsrättsförening för 34,0 Mkr, med en vinst om 1,4 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 bostads-lägenheter. I Västertorp fortsätter ett förtätningsprojekt.

Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 2,1 (2,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 272,5 (1 162,3) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 55,2 (53,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 2,4 (22,3) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på fyllnadsinbetalning av skatt med 21,2 Mkr på grund av upplösning av periodiseringsfonder i 2004 års bokslut. Räntebärande skulder minskade till 533,5 (542,2) Mkr, varav 3,7 (4,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång sänkts till 2,4 (3,6) %. Utav totala lånebeloppet på 533,5 (542,2) Mkr löper 403,1 (126,9) Mkr medrärlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2005-06-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2005	403,1	1,8	76
2006	124,5	4,4	23
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	2,2	4,0	1
Summa	529,8	2,4	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,3 (0,8) år.

Avtal har tecknats om räntetak för 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. Justering har där- efter skett för såld fastighet och värdehöjande investeringar under första halvåret.

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:s redovisningsprinciper främst förändring avseende värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter. 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 allframtidbrandförsäkring har tidigare år redovisas som driftskostnad. Fr o m 2005 redovisas utdelningen som finansiell intäkt.

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

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 94,6 (92,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 58,1 (25,7) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 28,4 (0) Mkr och utdelning från dotterbolag med 6,8 (4,5) Mkr.

Prognos 2005

För 2005 förväntas ett något förbättrat resultat jämfört med föregående år, exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar, innebärande en viss uppräknig av tidigare prognos.

Ekonomisk information

- 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 11 augusti 2005

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2005 apr-juni	2004 apr-juni	2005 jan-juni	2004 jan-juni	2004 jan-dec
Hysesintäkter	51,9	50,7	102,8	100,7	202,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-19,7	-18,9	-44,9	-43,8	-81,1
Underhållskostnader	-4,2	-4,3	-9,0	-8,5	-18,0
Fastighetsskatt	-1,4	-2,0	-3,5	-3,9	-8,1
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,7	-1,4	-1,4	-2,9
Bruttoresultat	25,9	24,8	44,0	43,1	91,9
Central administration	-2,9	-3,0	-5,8	-5,6	-10,8
Resultat fastighetsförsäljning	1,4		1,4		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter					133,5
Rörelseresultat	24,4	21,8	39,6	37,5	214,6
Finansnetto	-3,2	-4,2	-7,5	-9,6	-19,1
Resultat efter finansiella poster	21,2	17,6	32,1	27,9	195,5
Aktuell skatt	-12,6	-3,3	-14,6	-4,7	-31,2
Uppskjuten skatt	6,8	-1,5	5,7	-3,0	-23,1
Resultat efter skatt	15,4	12,8	23,2	20,2	141,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	1,12	0,93	1,69	1,47	10,26
Antal aktier vid periodens 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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2005 30 juni	2004 30 juni	2004 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 298,0	2 166,5	2 320,6
Övriga anläggningstillgångar	1,5	1,8	1,5
Övriga omsättningstillgångar	5,2	8,3	6,3
Kassa och bank	2,1	2,2	1,7
Summa tillgångar	2 306,8	2 178,8	2 330,1
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	41,3	88,4	41,3
Fritt eget kapital	1 231,2	1 073,9	1 242,0
Summa eget kapital	1 272,5	1 162,3	1 283,3
Avsättningar	452,7	438,6	458,7
Räntebärande skulder	533,5	542,2	526,5
Ej räntebärande skulder	48,1	35,7	61,6
Summa skulder	1 034,3	1 016,5	1 046,8
Summa eget kapital och skulder	2 306,8	2 178,8	2 330,1

Förändring eget kapital

Mkr	2005 jan-juni	2004 jan-juni	2004 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	206,0	201,3	201,3
Nya redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter	1 077,3	973,8	973,8
Nya redovisningsprinciper finansiella instrument	-1,0		
Justerad ingående balans enligt IFRS	1 282,3	1 175,1	1 175,1
Utdelning	-33,0	-33,0	-33,0
Periodens resultat	23,2	20,2	141,2
Eget kapital vid periodens slut enligt IFRS	1 272,5	1 162,3	1 283,3

Kassaflödesanalys

Mkr	2005 jan-juni	2004 jan-juni	2004 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	32,1	27,9	195,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			-133,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2,8	0,4	0,7
Betald skatt	-27,6	-4,6	-6,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1,7	23,7	55,9
Förändring av rörelsekapital	0,7	-1,4	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,4	22,3	58,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-9,6	-7,8	-28,4
Övriga investeringar	-0,4	-0,3	-0,3
Försäljning av fastigheter	34,0		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24,0	-8,1	-28,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder	7,0	19,4	3,7
Utbetald utdelning	-33,0	-33,0	-33,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26,0	-13,6	-29,3
Periodens kassaflöde	0,4	0,6	0,1
Kassa och bank vid periodens början	1,7	1,6	1,6
Kassa och bank vid periodens slut	2,1	2,2	1,7
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	8,6	10,4	20,1

Nyckeltal

	2005 jan-juni	2004 jan-juni	2004 jan-dec	2003 jan-juni	2002 jan-juni
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	232	235	235	235	241
Direktavkastning, % ¹⁾	3,8	4,0	4,0	4,3	4,8
Bokfört värde per kvm, kr	9 911	9 230	9 887	8 628	8 385
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	2,4	22,3	58,1	8,3	7,5
Investeringar, Mkr	10,0	8,1	28,7	9,8	185,2
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	4,8	3,7	10,9	3,4	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ³⁾	4,8	3,7	4,2	3,4	3,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,4	3,6	3,4	3,9	4,6
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,5	0,4	0,5	0,6
Belåningsgrad, % ⁶⁾	23,2	25,0	22,7	27,2	31,1
Soliditet, % ⁷⁾	55,2	53,3	55,1	52,0	49,3
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	3,6	3,5	11,5	3,6	4,6
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁸⁾	3,6	3,5	3,7	3,6	4,3
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	3,4	3,5	9,6	3,8	4,7
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁹⁾	3,4	3,5	3,6	3,8	4,5
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	1,69	1,47	10,26	1,42	1,69
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	1,69	1,47	3,28	1,42	1,58
Kassaflöde, kr	0,17	1,62	4,23	0,60	0,54
Eget kapital, kr	92,48	84,47	93,26	76,97	73,26
Fastigheternas bokförda värde, kr	167,01	157,45	168,65	147,20	146,64
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⁾ Bruttoresultat 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-juni	Justering	IFRS 2004 jan-juni	2004 jan-dec	Justering	IFRS 2004 jan-dec
Hysesintäkter	100,7		100,7	202,0		202,0
Fastighetskostnader	-57,6		-57,6	-110,1		-110,1
Avskrivningar	-5,0	5,0		-10,3	10,3	
Central administration	-5,6		-5,6	-10,8		-10,8
Värdeförändring fastigheter					133,5	133,5
Finansnetto	-9,6		-9,6	-19,1		-19,1
Skatt	-6,3	-1,4	-7,7	-14,0	-40,3	-54,3
Resultat efter skatt	16,6	3,6	20,2	37,7	103,5	141,2

Balansräkning

Mkr	2004 30 juni	Justering	IFRS 2004 30 juni	2004 31 dec	Justering	IFRS 2004 31 dec
Förvaltningsfastigheter	809,1	1 357,4	2 166,5	824,4	1 496,2	2 320,6
Övriga tillgångar	12,3		12,3	9,5		9,5
Summa tillgångar	821,4	1 357,4	2 178,8	833,9	1 496,2	2 330,1
Eget kapital	184,9	977,4	1 162,3	206,0	1 077,3	1 283,3
Avsättningar	58,6	380,0	438,6	39,8	418,9	458,7
Räntebärande skulder	542,2		542,2	526,5		526,5
Ej räntebärande skulder	35,7		35,7	61,6		61,6
Summa eget kapital och skulder	821,4	1 357,4	2 178,8	833,9	1 496,2	2 330,1

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna halvårsrapport 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 halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 11 augusti 2005

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

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