

## PRESSMEDDELANDE

### DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2005

HEBA Fastighets AB (publ) ökade under perioden januari – september 2005 hyresintäkterna till 153,8 (151,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 54,9 (48,0) Mkr. Vinst vid fastighetsförsäljning ingår med 1,4 (0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 39,7 (34,7) Mkr, vilket motsvarar 2,89 (2,52) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 289,1 (1 176,8) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 55,7 (53,8) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 22,7 (44,4) Mkr.

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

Detaljplanen för kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö har vunnit laga kraft med en byggrätt om cirka 8 600 kvm bruttoarea huvudsakligen för bostäder.

I övrigt hänvisas till bifogad delårsrapport.

Stockholm den 10 november 2005

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg  
Verkställande direktör

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

# Delårsrapport

1 januari – 30 september 2005



- Hyresintäkterna uppgick till 153,8 (151,0) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 54,9 (48,0) Mkr. Vinst vid fastighetsförsäljning ingår med 1,4 (0) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 39,7 (34,7) Mkr, vilket motsvarar 2,89 (2,52) kr per aktie.

# Delårsrapport 1 januari – 30 september 2005

## TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2005

Hysesintäkterna under tredje kvartalet ökade till 51,0 (50,3) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22,8 (20,1) Mkr. Det förbättrade resultatet beror framför allt på lägre underhållskostnader och ett förbättrat finansnetto.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2005

### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 153,8 (151,0) 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 54,9 (48,0) Mkr eller 3,99 (3,49) kr/aktie och efter skatt till 39,7 (34,7) Mkr eller 2,89 (2,52) 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 delårsperiodens 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 16,7 (17,5) 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 bokföringsmässig vinst i koncernen om 1,4 Mkr och en skattemässig vinst om 29,3 Mkr.

### Pågående projekt

Detaljplanen för kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö har vunnit laga kraft. Projektet avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet med slitna lokaler till huvudsakligen bostäder. Planen medger cirka 8 600 kvm bruttoarea. Evakuering av befintliga hyresgäster pågår och projekteringen är påbörjad med inriktning att byggstart kan ske under andra kvartalet 2006.

### Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 1,5 (1,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 289,1 (1 176,8) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 55,7 (53,8) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 22,7 (44,4) 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 519,7 (529,0) Mkr, varav 0 (4,9) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång sänkts till 2,4 (3,4) %. Utav totala lånebeloppet på 519,7 (524,1) Mkr löper 392,9 (213,1) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

## Lånestruktur 2005-09-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2005	392,9	1,8	76
2006	124,5	4,4	23
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	2,3	4,0	1
<b>Summa</b>	<b>519,7</b>	<b>2,4</b>	<b>100</b>

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,2 (0,6) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 500 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
2/12 -05	2/9-10	300	4,0
<b>Summa</b>		<b>500</b>	

### 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 därefter skett för såld fastighet och värdehöjande investeringar under året.

### Redovisningsprinciper

Från 2005 skall samtliga börsnoterade bolag inom EU gå över till rapportering i enlighet med gällande IFRS (International Financial Reporting Standards). För HEBAs del innebär övergången till IFRSs redovisningsprinciper främst förändring avseende värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter. HEBA har beslutat att från 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 redovisas som driftskostnad. Från 2005 redovisas utdelningen som finansiell intäkt. Förändringen har ej någon påverkan på koncernens resultat. Berörda jämförelsetal har justerats.

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.

## Valberedning

I enlighet med beslut på HEBAs bolagsstämma 2005 har bolagets röstmässigt tre största aktieägare mellan sig utsett en valberedning bestående av Lars F Ericsson, Birgitta Härnblad och Caroline af Ugglas (Skandia Liv).

Valberedningen skall bereda frågor om val och arvode till styrelsen och val av revisorer samt lämna förslag på personer att ingå i bolagets styrelse.

Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via bolagets VD Nils Hedberg antingen per e-post under adress [nils.hedberg@hebafast.se](mailto:nils.hedberg@hebafast.se) (ange i rubriken "Valberedningen HEBA") eller per brev till Nils Hedberg, HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006, 104 62 Stockholm.

## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 141,8 (139,1) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 76,8 (41,6) 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 i linje med tidigare prognos ett något förbättrat resultat jämfört med föregående år, exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar.

## Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2005 publiceras den 23 februari 2006.
- Årsredovisning 2005 publiceras mars 2006.
- Ordinarie bolagsstämma avhålls den 9 maj 2006.
- Delårsrapport januari – mars 2006 publiceras den 9 maj 2006.
- Halvårsrapport januari – juni 2006 publiceras den 10 augusti 2006.
- Delårsrapport januari – september 2006 publiceras den 9 november 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](mailto:info@hebafast.se) Stockholm den 10 november 2005

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg

Verkställande direktör

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2005 juli-sep	2004 juli-sep	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>51,0</b>	<b>50,3</b>	<b>153,8</b>	<b>151,0</b>	<b>202,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-15,8	-14,9	-60,7	-58,7	-81,1
Underhållskostnader	-3,9	-5,1	-12,9	-13,6	-18,0
Fastighetsskatt	-1,9	-2,1	-5,4	-6,0	-8,1
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,8	-2,1	-2,2	-2,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>28,7</b>	<b>27,4</b>	<b>72,7</b>	<b>70,5</b>	<b>91,9</b>
Central administration	-2,5	-2,6	-8,3	-8,2	-10,8
Resultat fastighetsförsäljning			1,4		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter					133,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>26,2</b>	<b>24,8</b>	<b>65,8</b>	<b>62,3</b>	<b>214,6</b>
Finansnetto	-3,4	-4,7	-10,9	-14,3	-19,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>22,8</b>	<b>20,1</b>	<b>54,9</b>	<b>48,0</b>	<b>195,5</b>
Aktuell skatt	-5,2	-3,8	-19,8	-8,5	-31,2
Uppskjuten skatt	-1,1	-1,8	4,6	-4,8	-23,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>16,5</b>	<b>14,5</b>	<b>39,7</b>	<b>34,7</b>	<b>141,2</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr	1,12	1,05	2,89	2,52	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 sep	2004 30 sep	2004 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2 305,1	2 176,2	2 320,6
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,7	1,5
Övriga omsättningstillgångar	5,8	6,6	6,3
Kassa och bank	1,5	1,4	1,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 313,8</b>	<b>2 185,9</b>	<b>2 330,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Bundet eget kapital	41,3	88,4	41,3
Fritt eget kapital	1 247,8	1 088,4	1 242,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 289,1</b>	<b>1 176,8</b>	<b>1 283,3</b>
Avsättningar	453,9	440,4	458,7
Räntebärande skulder	519,7	529,0	526,5
Ej räntebärande skulder	51,1	39,7	61,6
<b>Summa skulder</b>	<b>1 024,7</b>	<b>1 009,1</b>	<b>1 046,8</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 313,8</b>	<b>2 185,9</b>	<b>2 330,1</b>

## Förändring eget kapital

Mkr	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	<b>206,0</b>	<b>201,3</b>	<b>201,3</b>
Nya redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter	1 077,3	973,8	973,8
Nya redovisningsprinciper finansiella instrument	-1,0		
<b>Justerad ingående balans enligt IFRS</b>	<b>1 282,3</b>	<b>1 175,1</b>	<b>1 175,1</b>
Utdelning	-33,0	-33,0	-33,0
Värdeförändring finansiella instrument	0,1		
Periodens resultat	39,7	34,7	141,2
<b>Eget kapital vid periodens slut enligt IFRS</b>	<b>1 289,1</b>	<b>1 176,8</b>	<b>1 283,3</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	54,9	48,0	195,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			-133,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2,5	0,5	0,7
Betald skatt	-30,2	-6,7	-6,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>22,2</b>	<b>41,8</b>	<b>55,9</b>
Förändring av rörelsekapital	0,5	2,6	2,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22,7</b>	<b>44,4</b>	<b>58,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-16,7	-17,5	-28,4
Övriga investeringar	-0,4	-0,3	-0,3
Försäljning av fastigheter	34,0		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>16,9</b>	<b>-17,8</b>	<b>-28,7</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av långfristiga skulder	-6,8	6,2	3,7
Utbetald utdelning	-33,0	-33,0	-33,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-39,8</b>	<b>-26,8</b>	<b>-29,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,1</b>
Kassa och bank vid periodens början	1,7	1,6	1,6
<b>Kassa och bank vid periodens slut</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
Betald ränta uppgick till	12,7	15,3	20,1

# Nyckeltal

	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec	2003 jan-sep	2002 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	232	235	235	235	241
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	4,2	4,3	4,0	4,7	5,0
Bokfört värde per kvm, kr	9 941	9 272	9 887	8 639	8 420
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	22,7	44,4	58,1	24,5	43,2
Investeringar, Mkr	17,1	17,8	28,7	12,6	194,1
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3)</sup>	5,7	4,2	10,9	3,8	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter <sup>3)</sup>	5,7	4,2	4,2	3,8	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>4)</sup>	2,4	3,4	3,4	3,9	4,5
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6
Belåningsgrad, % <sup>6)</sup>	22,5	24,3	22,7	26,5	29,7
Soliditet, % <sup>7)</sup>	55,7	53,8	55,1	52,6	50,2
Avkastning eget kapital, % <sup>8)</sup>	4,1	3,9	11,5	4,2	4,7
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter <sup>8)</sup>	4,1	3,9	3,7	4,2	4,5
Avkastning totalt kapital, % <sup>9)</sup>	3,7	3,9	9,6	4,2	4,8
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter <sup>9)</sup>	3,7	3,9	3,6	4,2	4,7
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr	2,89	2,52	10,26	2,49	2,64
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	2,89	2,52	3,28	2,49	2,54
Kassaflöde, kr	1,65	3,23	4,23	1,78	3,14
Eget kapital, kr	93,68	85,52	93,26	78,04	74,21
Fastigheternas bokförda värde, kr	167,52	158,16	168,65	147,38	147,24
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

- <sup>1)</sup> Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- <sup>2)</sup> Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- <sup>3)</sup> Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- <sup>4)</sup> Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- <sup>5)</sup> Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- <sup>6)</sup> Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- <sup>7)</sup> Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- <sup>8)</sup> Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- <sup>9)</sup> 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-sep	Justering	IFRS 2004 jan-sep	2004 jan-dec	Justering	IFRS 2004 jan-dec
Hysesintäkter	151,0		151,0	202,0		202,0
Fastighetskostnader	-80,5		-80,5	-110,1		-110,1
Avskrivningar	-7,6	7,6		-10,3	10,3	
Central administration	-8,2		-8,2	-10,8		-10,8
Värdeförändring fastigheter					133,5	133,5
Finansnetto	-14,3		-14,3	-19,1		-19,1
Skatt	-11,2	-2,1	-13,3	-14,0	-40,3	-54,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>29,2</b>	<b>5,5</b>	<b>34,7</b>	<b>37,7</b>	<b>103,5</b>	<b>141,2</b>

## Balansräkning

Mkr	2004 30 sep	Justering	IFRS 2004 30 sep	2004 31 dec	Justering	IFRS 2004 31 dec
Förvaltningsfastigheter	816,2	1 360,0	2 176,2	824,4	1 496,2	2 320,6
Övriga tillgångar	9,7		9,7	9,5		9,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>825,9</b>	<b>1 360,0</b>	<b>2 185,9</b>	<b>833,9</b>	<b>1 496,2</b>	<b>2 330,1</b>
Eget kapital	197,5	979,3	1 176,8	206,0	1 077,3	1 283,3
Avsättningar	59,7	380,7	440,4	39,8	418,9	458,7
Räntebärande skulder	529,0		529,0	526,5		526,5
Ej räntebärande skulder	39,7		39,7	61,6		61,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>825,9</b>	<b>1 360,0</b>	<b>2 185,9</b>	<b>833,9</b>	<b>1 496,2</b>	<b>2 330,1</b>

## 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 november 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