

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2005

FÖR



- * Hyresintäkterna uppgick till 204,8 (202,0) Mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster uppgick till 293,4 (195,5) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 1,4 (0) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 223,0 (130,9) Mkr.
- * Resultatet efter skatt uppgick till 211,4 (141,2) Mkr, vilket motsvarar 15,36 (10,26) kr per aktie.
- * Aktieutdelningen föreslås till 2,50 (2,40) kr per aktie samt en extrautdelning om 1,00 kr per aktie, tillsammans 3,50 kr per aktie.

Bokslutskommuniké 2005

Fjärde kvartalet oktober - december 2005

Hysesintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 51,0 (51,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 238,5 (147,5) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för år 2005 med 223,0 (130,9) Mkr.

Räkenskapsåret 2005

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 204,8 (202,0) Mkr. Vid oförändrat fastighetsbestånd kan hyresintäkterna beräknas ha uppgått till 206,2 Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 293,4 (195,5) Mkr eller 21,33 (14,20) kr/aktie och efter skatt till 211,4 (141,2) Mkr eller 15,36 (10,26) kr/aktie. I årets resultat ingår en vinst om 1,4 (0) Mkr från försäljning av fastigheten Nutiden 1 i Gamla Enskede samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 223,0 (130,9) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 55 (56) bostadsfastigheter, varav 52 (53) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Totalytan är 230 000 (235 000) kvm innehållande 3 245 (3 263) bostäder och 238 (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

Hysesförhandling pågår om hyreshöjning för ledigblivna lägenheter där standardhöjande åtgärder vidtagits. I avvaktan på att förhandlingarna blir klara sker sedan årsskiftet 04/05 ej längre någon generell ombyggnad av ledigblivna lägenheter. I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 31,0 (31,0) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,0 (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 i koncernen och 28,4 Mkr i moderbolaget.

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 8 400 m² bruttoarea. Evakuering av befintliga hyresgäster pågår och projekteringen är påbörjad med inriktning att byggstart kan ske under andra kvartalet 2006.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,6 (1,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 462,0 (1 283,3) Mkr motsvarande en soliditet om 57,3 (55,1) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 35,6 (60,7) 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 521,8 (526,5) Mkr, varav 2,5 (2,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång sänkts till 2,4 (3,4) %. Utav totala lånebeloppet på 519,3 (523,7) Mkr löper 392,9 (213,1) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2005-12-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2006	517,4	2,4	99
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	1,9	4,0	1
Summa	519,3	2,4	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,1 (0,4) 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
Summa		500	

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 542,5 (2 320,6) Mkr. Föregående års marknadsvärde exklusive sålda fastigheten Nutiden 1 uppgick till 2 288,4 Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 144 (127) kronor per aktie. Vid full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 106 (93) kronor per aktie. Den effektiva skatten beräknas bli lägre med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Redovisningsprinciper

Fr o m 2005 tillämpas IFRS (International Financial Reporting Standards) i koncernredovisningen.

I de finansiella rapporterna för 2005 har HEBA lämnat jämförelsetal enligt IFRS för ett jämförelseår. Detta betyder att de finansiella rapporterna för 2004 har räknats om enligt IFRS då dessa tagits in i 2005 års finansiella rapporter, med undantag av finansiella derivatinstrument som påverkat eget kapital per 2005-01-01. 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.

HEBAs redovisningsprinciper har i övrigt varit oförändrade mot senaste årsredovisningen.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisning är ej upprättad enligt IFRS. Istället har moderbolaget tillämpat Redovisningsrådets rekommendation RR32.

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 188,8 (186,1) Mkr och resultatet före boksluts-dispositioner och skatt utgjorde 74,1 (52,0) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighets-försäljning med 28,4 (0) Mkr, förlust från koncernintern fastighetsförsäljning med 13,2 (0) Mkr och utdelning från dotterbolag med 6,8 (4,5) Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2005 om 2,50 (2,40) kr per aktie samt en extrautdelning om 1,00 kr per aktie, tillsammans 3,50 kr per aktie.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för år 2005 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat pröva förutsättningarna att sälja bolagets fastigheter i Hässelby med sammanlagt 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter.

Prognos 2006

Inga förhandligar avseende bostadshyrorna är klara. Hittills träffade överenskommelser mellan hyresgästföreningar och kommunala bostadsbolag indikerar att endast mycket måttliga om ens några förändringar kan påräknas. Räntorna förväntas stiga under 2006. Sammantaget befaras därför att resultatet för 2006 inte når 2005 års nivå före värdeförändringar och eventuella fastighetsförsäljningar.

Ekonomisk information

- * Årsredovisning 2005 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2006.
- * Årsstämma 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.
- * Bokslutskommuniké 2006 publiceras februari 2007.
- * Årsredovisning 2006 publiceras mars 2007.

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 23 februari 2006

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2005 okt-dec	2004 okt-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Hysesintäkter	51,0	51,0	204,8	202,0
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-23,6	-22,5	-84,3	-81,1
Underhållskostnader	-2,4	-1,8	-15,3	-15,4
Fastighetskostnader	-1,9	-2,1	-7,3	-8,1
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,7	-2,8	-2,9
Bruttoresultat	22,4	23,9	95,1	94,5
Central administration	-3,5	-2,6	-11,8	-10,8
Resultat fastighetsförsäljning			1,4	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	223,0	130,9	223,0	130,9
Rörelseresultat	241,9	152,2	307,7	214,6
Finansnetto	-3,4	-4,7	-14,3	-19,1
Resultat efter finansiella poster	238,5	147,5	293,4	195,5
Aktuell skatt	-0,3	-22,7	-20,1	-31,2
Uppskjuten skatt	-66,5	-18,3	-61,9	-23,1
Resultat efter skatt	171,7	106,5	211,4	141,2
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	12,48	7,74	15,36	10,26
Utdelning (2005 förslag), kr			3,50 *	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

* Varav extrautdelning 1,00 kr per aktie

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2005 31-dec	2004 31-dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 542,5	2 320,6
Övriga anläggningstillgångar	1,6	1,5
Övriga omsättningstillgångar	6,8	6,3
Likvida medel	1,6	1,7
Summa tillgångar	2 552,5	2 330,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 462,0	1 283,3
Långfristiga räntebärande skulder	1,9	126,7
Uppskjuten skatteskuld	520,9	458,7
Kortfristiga räntebärande skulder	519,9	399,8
Övriga kortfristiga skulder	47,8	61,6
Summa skulder	1 090,5	1 046,8
Summa eget kapital och skulder	2 552,5	2 330,1

Förändring eget kapital

Mkr	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Eget kapital vid årets början	206,0	201,3
Nya redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter	1 077,3	973,8
Nya redovisningsprinciper finansiella instrument	-1,0	
Justerad ingående balans	1 282,3	1 175,1
Utdelning	-33,0	-33,0
Värdeförändring finansiella instrument	1,3	
Årets resultat	211,4	141,2
Eget kapital vid årets slut	1 462,0	1 283,3

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2005 okt-dec	2004 okt-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	238,5	147,5	293,4	195,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-223,0	-130,9	-223,0	-130,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2,0	0,2	-0,4	0,7
Betald skatt	-11,2	-0,1	-41,5	-6,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6,3	16,7	28,5	58,5
Förändring av rörelsekapital	6,6	-0,4	7,1	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12,9	16,3	35,6	60,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-14,3	-13,5	-31,0	-31,0
Övriga investeringar	-0,6		-1,0	-0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter			34,0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14,9	-13,5	2,0	-31,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av låneskulder	2,1	-2,5	-4,7	3,7
Utbetald utdelning			-33,0	-33,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2,1	-2,5	-37,7	-29,3
Årets kassaflöde	0,1	0,3	-0,1	0,1
Likvida medel vid årets början	1,5	1,4	1,7	1,6
Likvida medel vid årets slut	1,6	1,7	1,6	1,7
Uppllysning om betalda räntor				
Betald ränta uppgick till			15,5	20,1

Nyckeltal

	2005	2004	2003	2002
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	230	235	235	235
Direktavkastning, % 1)	3,7	4,1	4,2	4,7
Bokfört värde per kvm, kr	11 068	9 895	9 197	8 588
Finansiella nyckeltal				
Kassaflöde, Mkr 2)	35,6	60,7	39,4	47,1
Investeringar, Mkr	32,0	31,3	14,2	204,3
Räntetäckningsgrad, ggr 3)	20,4	10,9	9,3	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter 3)	5,6	4,3	3,6	3,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % 4)	2,4	3,4	3,9	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr 5)	0,4	0,4	0,4	0,5
Belåningsgrad, % 6)	20,5	22,7	24,2	24,9
Soliditet, % 7)	57,3	55,1	54,2	53,6
Avkastning eget kapital, % 8)	15,4	11,5	12,0	9,6
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter 8)	3,7	3,8	3,7	3,8
Avkastning totalt kapital, % 9)	12,6	9,6	10,1	8,7
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter 9)	3,4	3,8	3,9	4,3
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	15,36	10,26	9,84	7,38
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,69	3,41	3,07	2,92
Kassaflöde, kr	2,58	4,42	2,87	3,43
Eget kapital, kr	106,25	93,26	85,40	78,95
Fastigheternas bokförda värde, kr	184,77	168,65	156,88	146,51
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) 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) 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

HEBAs finansiella rapporter för 2004 har räknats om enligt IFRS enligt nedan:

RESULTATRÄKNING

Mkr	2004	Justering	IFRS 2004
Hyresintäkter	202,0		202,0
Fastighetskostnader	-110,1	2,6	-107,5
Avskrivningar	-10,3	10,3	
Central administration	-10,8		-10,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		130,9	130,9
Finansnetto	-19,1		-19,1
Skatt	-14,0	-40,3	-54,3
Resultat efter skatt	37,7	103,5	141,2

BALANSRÄKNING

Mkr	2004 31-dec	Justering	IFRS 2004 31-dec
Förvaltningsfastigheter	824,4	1 496,2	2 320,6
Övriga tillgångar	9,5		9,5
S:a tillgångar	833,9	1 496,2	2 330,1
Eget kapital	206,0	1 077,3	1 283,3
Avsättningar	39,8	418,9	458,7
Räntebärande skulder	526,5		526,5
Ej räntebärande skulder	61,6		61,6
S:a eget kapital och skulder	833,9	1 496,2	2 330,1

HEBAs fastigheter klassificeras enligt IAS 40 som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Gjorda avskrivningar återförs. Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar aktiveras. Effekten av redovisning av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde per 1 januari 2004 med beaktande av full uppskjuten skatt (28 %) uppgår till 973,8 Mkr.



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