

PRESSMEDDELANDE**DELÅRSRAPPORT 1 januari - 31 mars 2006**

Hysesintäkterna under perioden januari-mars 2006 uppgick till 50,9 (50,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12,0 (10,9) Mkr. Inga jämförelsestörande poster ingår. Resultatet efter skatt uppgick till 8,6 (7,8) Mkr vilket motsvarar 0,63 (0,57) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 471,1 (1 290,1) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 57,3 (55,3) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 2,0 (-9,1) Mkr.

Förvaltningsresultatet 2006 beräknas bli lägre än 2005, vilket är en sänkning av tidigare prognos. Försäljningen av tomträtterna i Hässelby innebär dock en betydande realiserad vinst.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 9 maj 2006
HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

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

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2006



- Hyresintäkterna uppgick till 50,9 (50,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12,0 (10,9) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 8,6 (7,8) Mkr, vilket motsvarar 0,63 (0,57) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet 2006 beräknas bli lägre än 2005, vilket är en sänkning av tidigare prognos. Försäljningen av tomträtterna i Hässelby innebär dock en betydande realiserad vinst.

Delårsrapport januari – mars 2006

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 50,9 (50,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12,0 (10,9) Mkr eller 0,87 (0,79) kr/aktie och efter skatt till 8,6 (7,8) Mkr eller 0,63 (0,57) kr/aktie. Det förbättrade resultatet beror framför allt på lägre kostnader för underhåll och ett förbättrat finansnetto. Under år 2005 såldes fastigheten Nutiden 1 och ombildades Styrmanen 1 till projektfastighet innebärande ett totalt bortfall av hyresintäkter om 1,2 Mkr för första kvartalet 2006.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 55 (56) bostadsfastigheter, varav 52 (53) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Totalytan är 230 000 (235 000) m² varav 5 000 m² avser om- och tillbyggnad av projektfastigheten Styrmanen 1 på Lidingö. Uthyrningsbar yta är 225 000 (235 000) m² innehållande 3 244 (3 263) bostäder och 222 (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 9,0 (4,7) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,3) Mkr.

Pågående projekt

Detaljplanen för kvarteret Styrmanen 1 på Lidingö har vunnit laga kraft. Projektet avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet med slitna lokaler till huvudsakligen bostäder. HEBA planerar att bygga 88 bostäder, 5 gruppboende, en närbutik och rusta upp 164 garageplatser. Projektering pågår med inriktning att byggstart kan ske under andra kvartalet 2006 och inflyttningar ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,8 (1,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 471,1 (1 290,1) Mkr motsvarande en soliditet om 57,3 (55,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 2,0 (-9,1) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 529,3 (540,5) Mkr, varav 9,9 (10,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång sänkts till 2,0 (2,8) %. Utav totala lånebeloppet på 519,4 (530,0) Mkr löper 517,5 (403,3) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2006-03-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2006	517,5	2,0	99
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	1,9	4,0	1
Summa	519,4	2,0	100

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. Värdehöjande investeringar under första kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde med 9,0 Mkr.

Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 46,8 (46,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 9,1 (7,3) Mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

HEBA har sålt hela sitt fastighetsinnehav, Ekotemplet 2, 3 och 6, i Hässelby, Stockholm i bolagsform till HSB Stockholm med tillträdesdag den 1 juni 2006. Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 287 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen per 2005-12-31 med 19 %. Fastigheterna innehåller 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter, och ett mindre antal lokaler. Totalytan är 22 845 kvm.

Prognos 2006

Bostadshyror i Huddinge blev oförändrade och höjningen på Lidingö blev mellan 1 – 1,5 %. I Stockholm och Borlänge är hyror inte klara och pågående förhandlingar för dessa mellan hyresgästföreningen och kommunala bostadsbolaget indikerar att endast mycket måttliga om några förändringar kan påräknas. Räntorna förväntas stiga under 2006 och försäljningen av tomträtterna i Hässelby kommer att minska förvaltningsresultatet. Sammantaget beräknas därför att resultatet för 2006 inte når 2005 års nivå före värdeförändringar och eventuella fastighetsförsäljningar, vilket innebär en sänkning av tidigare prognos.

Som framgår ovan innebär dock försäljningen av tomträtterna i Hässelby en betydande realiserad vinst.

Ekonomisk information

- 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 9 maj 2006

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2006 jan-mars	2005 jan-mars	2005 jan-dec
Hyesintäkter	50,9	50,9	204,8
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-25,8	-25,2	-84,3
Underhållskostnader	-4,1	-4,8	-15,3
Fastighetskatt	-2,0	-2,1	-7,3
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,7	-2,8
Bruttoresultat	18,3	18,1	95,1
Central administration	-2,9	-2,9	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning			1,4
Värdetförändring förvaltningsfastigheter			223,0
Rörelseresultat	15,4	15,2	307,7
Finansnetto	-3,4	-4,3	-14,3
Resultat efter finansiella poster	12,0	10,9	293,4
Aktuell skatt	-2,4	-2,0	-20,1
Uppskjuten skatt	-1,0	-1,1	-61,9
Resultat efter skatt	8,6	7,8	211,4
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr	0,63	0,57	15,36
Utdelning (2005 förslag), kr *			3,50
Total utdelning (2005 förslag), Kkr			48 160
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760

* Varav extrautdelning 1,00 kr per aktie

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2006 31 mars	2005 31 mars	2005 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 551,5	2 325,3	2 542,5
Övriga anläggningstillgångar	1,8	1,7	1,6
Övriga omsättningstillgångar	14,4	4,2	6,8
Likvida medel	1,8	1,6	1,6
Summa tillgångar	2 569,5	2 332,8	2 552,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 471,1	1 290,1	1 462,0
Långfristiga räntebärande skulder	1,9	2,2	1,9
Uppskjuten skatteskuld	522,0	459,4	520,9
Kortfristiga räntebärande skulder	527,4	538,3	519,9
Övriga kortfristiga skulder	47,1	42,8	47,8
Summa skulder	1 098,4	1 042,7	1 090,5
Summa eget kapital och skulder	2 569,5	2 332,8	2 552,5

Förändring eget kapital

Mkr	2006 jan-mars	2005 jan-mars	2005 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 462,0	1 282,3	1 282,3
Utdelning			-33,0
Värdeförändring finansiella instrument	0,5		1,3
Årets resultat	8,6	7,8	211,4
Eget kapital vid periodens slut	1 471,1	1 290,1	1 462,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2006 jan-mars	2005 jan-mars	2005 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	12,0	10,9	293,4
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			-223,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,7	-1,3	-0,4
Betald skatt	-10,1	-24,5	-41,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2,6	-14,9	28,5
Förändring av rörelsekapital	-0,6	5,8	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,0	-9,1	35,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-9,0	-4,7	-31,0
Övriga investeringar	-0,3	-0,3	-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter			34,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,3	-5,0	2,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av låneskulder	7,5	14,0	-4,7
Utbetald utdelning			-33,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,5	14,0	-37,7
Årets kassaflöde	0,2	-0,1	-0,1
Likvida medel vid periodens början	1,6	1,7	1,7
Likvida medel vid periodens slut	1,8	1,6	1,6
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	3,6	4,7	15,5

Nyckeltal

	2006 jan-mars	2005 jan-mars	2005 jan-dec	2004 jan-mars	2003 jan-mars
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	225	235	230	235	235
Direktavkastning, % ¹⁾	2,9	3,1	3,7	3,4	3,7
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	11 108	9 915	11 068	9 212	8 610
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	2,0	-9,1	35,6	14,2	1,1
Investeringar, Mkr	9,3	5,0	32,0	3,5	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	4,6	3,6	20,4	2,9	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ³⁾	4,6	3,6	5,6	2,9	3,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,0	2,8	2,4	3,9	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5
Belåningsgrad, % ⁶⁾	20,7	23,2	20,5	23,7	25,1
Soliditet, % ⁷⁾	57,3	55,3	57,3	54,4	53,8
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	2,4	2,5	15,4	2,6	2,9
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁸⁾	2,4	2,5	3,7	2,6	2,9
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	2,4	2,7	12,6	3,0	3,2
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁹⁾	2,4	2,7	3,4	3,0	3,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	0,63	0,57	15,36	0,54	0,56
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,63	0,57	3,69	0,54	0,56
Kassaflöde, kr	0,14	-0,66	2,58	1,03	0,08
Eget kapital, kr	106,91	93,76	106,25	85,94	79,52
Fastigheternas bokförda värde, kr	185,43	168,99	184,77	157,13	146,89
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.

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 9 maj 2006

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