

PRESSMEDDELANDE**Halvårsrapport 1 januari - 30 juni 2006**

Hysesintäkterna under perioden januari-juni 2006 uppgick till 100,2 (102,8) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 187,7 (32,1) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 41,5 (1,4) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet enligt extern värdering med 115,2 (0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 191,5 (23,2) Mkr vilket motsvarar 13,92 (1,69) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 606,9 (1 272,5) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 65,2 (55,2) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3,5 (2,4) Mkr.

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

I övrigt hänvisas till bifogat halvårsbokslut.

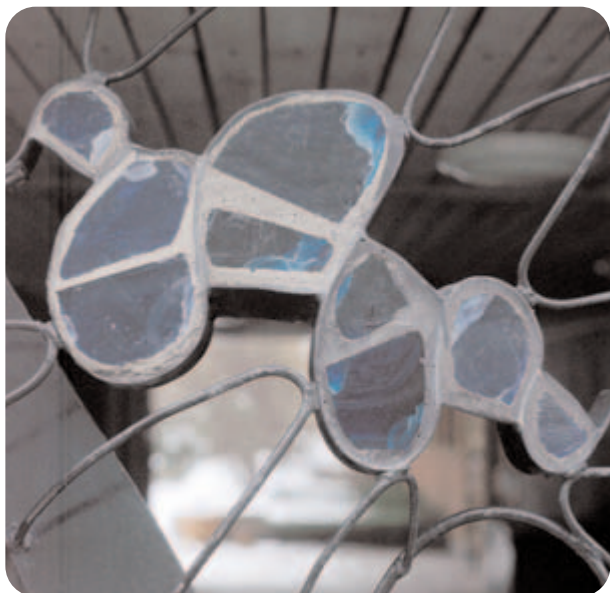
Stockholm den 10 augusti 2006
HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

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

Halvårsrapport

1 januari – 30 juni 2006



- Hyresintäkterna uppgick till 100,2 (102,8) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 187,7 (32,1) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 41,5 (1,4) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 115,2 (0) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 191,5 (23,2) Mkr, vilket motsvarar 13,92 (1,69) kr per aktie.

Halvårsrapport januari – juni 2006

ANDRA KVARTALET 2006

Hysesintäkterna uppgick till 49,3 (51,9) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 175,7 (21,2) Mkr. I periodens resultat ingår en vinst om 41,5 (1,4) Mkr från försäljning av fastigheterna Ekotemplet 2, 3 och 6 i Hässelby, Stockholm samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 115,2 (0) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2006

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 100,2 (102,8) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 187,7 (32,1) Mkr eller 13,64 (2,33) kr/aktie och efter skatt till 191,5 (23,2) Mkr eller 13,92 (1,69) kr/aktie. I periodens resultat ingår en vinst om 41,5 (1,4) Mkr från försäljning av fastigheterna Ekotemplet 2, 3 och 6 i Hässelby, Stockholm samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 115,2 (0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 31,0 (30,7) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid halvårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 52 (55) bostadsfastigheter, varav 49 (52) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Uthyrningsbar yta är 202 000 (232 000) m² innehållande 2 894 (3 244) bostäder och 202 (236) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 20,4 (9,6) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,4 (0,4) Mkr.

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 287,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen per 2005-12-31 med 19 %.

Realiserad försäljningsvinst på koncernnivå före upplösning av uppskjuten skatt uppgår till 41,5 Mkr och efter upplösning av uppskjuten skatt till 86,2 Mkr.

Fastigheterna innehåller 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter, och ett mindre antal lokaler. Totalytan är 22 845 kvm.

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. HEBA planerar att bygga ett 90-tal bostäder, en närlivsbutik och rusta upp ca 160 garageplatser. Byggstart har skett under andra kvartalet 2006 och inflyttningar beräknas ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 6,2 (2,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 606,9 (1 272,5) Mkr motsvarande en soliditet om 65,2 (55,2) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 3,5(2,4) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 304,9 (533,5) Mkr, varav 0 (3,7) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 2,6 (2,4) %. Utav totala lånebeloppet på 304,9 (533,5) Mkr löper 303,0 (403,1) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2006-06-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2006	303,0	2,6	99
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	1,9	4,0	1
Summa	304,9	2,6	100

Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 400 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak% (Stibor)
13/9 -04	11/6-07	100	4,0
2/12 -05	2/9-10	300	4,0
Summa		400	

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per halvårsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per halvårsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 436,6 Mkr. Marknadsvärdet per årsskiftet exklusive avyttrade fastigheter i Hässelby uppgick till 2 301,0 Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 154 kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt. Någon externvärdering av fastigheterna gjordes inte per 2005-06-30.

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 91,9 (94,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 34,1 (58,1) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (28,4) Mkr och utdelning från dotterföretag med 10,0 (6,8) Mkr.

Prognos 2006

Bostadshyrorna i Huddinge blev oförändrade och höjningen på Lidingö blev mellan 1–1,5 %. I Stockholm och Borlänge är hyrorna inte klara och förhandlingresultatet för dessa mellan hyresgästföreningen och kommunala bostadsbolaget indikerar att endast mycket måttliga om ens några förändringar kan påräknas. Räntorna förväntas stiga ytterligare under 2006 och försäljningen av fastigheterna i Hässelby kommer att minska förvaltningsresultatet. Sammantaget beräknas därför i linje med tidigare prognos att resultatet för 2006 inte når 2005 års nivå före värdeförändringar och fastighetsförsäljningar. Som framgår ovan innebär dock försäljningen av fastigheterna i Hässelby en betydande realiserad vinst.

Ekonomisk information

* 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 10 augusti 2006

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg, *Verkställande direktör*

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2006 apr-juni	2005 apr-juni	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec
Hysesintäkter	49,3	51,9	100,2	102,8	204,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-18,2	-19,7	-44,0	-44,9	-84,3
Underhållskostnader	-4,2	-4,2	-8,3	-9,0	-15,3
Fastighetsskatt	-2,0	-1,4	-4,0	-3,5	-7,3
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,7	-1,3	-1,4	-2,8
Bruttoresultat	24,3	25,9	42,6	44,0	95,1
Central administration	-3,2	-2,9	-6,1	-5,8	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning	41,5	1,4	41,5	1,4	1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	115,2		115,2		223,0
Rörelseresultat	177,8	24,4	193,2	39,6	307,7
Finansnetto	-2,1	-3,2	-5,5	-7,5	-14,3
Resultat efter finansiella poster	175,7	21,2	187,7	32,1	293,4
Aktuell skatt	-4,4	-12,6	-6,8	-14,6	-20,1
Uppskjuten skatt	11,6	6,8	10,6	5,7	-61,9
Resultat efter skatt	182,9	15,4	191,5	23,2	211,4
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	13,29	1,12	13,92	1,69	15,36
Utdelning, kr *					3,50
Total utdelning, Kkr					48 160
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

* Varav extrautdelning 1,00 kr per aktie

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2006 30 juni	2005 30 juni	2005 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 436,6	2 298,0	2 542,5
Övriga anläggningstillgångar	1,7	1,5	1,6
Övriga omsättningstillgångar	18,8	5,2	6,8
Likvida medel	6,2	2,1	1,6
Summa tillgångar	2 463,3	2 306,8	2 552,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 606,9	1 272,5	1 462,0
Långfristiga räntebärande skulder	1,9	2,2	1,9
Uppskjuten skatteskuld	510,9	452,7	520,9
Kortfristiga räntebärande skulder	303,0	531,3	519,9
Övriga kortfristiga skulder	40,6	48,1	47,8
Summa skulder	856,4	1 034,3	1 090,5
Summa eget kapital och skulder	2 463,3	2 306,8	2 552,5

Förändring eget kapital

Mkr	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 462,0	1 282,3	1 282,3
Utdelning	-48,2	-33,0	-33,0
Värdetförändring finansiella instrument	1,6		1,3
Årets resultat	191,5	23,2	211,4
Eget kapital vid periodens slut	1 606,9	1 272,5	1 462,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	187,7	32,1	293,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-41,5		
Återföring värdetförändring förvaltningsfastigheter	-115,2		-223,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,6	-2,8	-0,4
Betald skatt	-18,9	-27,6	-41,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	10,5	1,7	28,5
Förändring av rörelsekapital	-7,0	0,7	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,5	2,4	35,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-20,4	-9,6	-31,0
Övriga investeringar	-0,4	-0,4	-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	287,0	34,0	34,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	266,2	24,0	2,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av låneskulder	-216,9	7,0	-4,7
Utbetald utdelning	-48,2	-33,0	-33,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265,1	-26,0	-37,7
Årets kassaflöde	4,6	0,4	-0,1
Likvida medel vid periodens början	1,6	1,7	1,7
Likvida medel vid periodens slut	6,2	2,1	1,6
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	6,9	8,6	15,5

Nyckeltal

	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec	2004 jan-juni	2003 jan-juni
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	202	232	230	235	235
Direktavkastning, % ¹⁾	3,5	3,8	3,7	4,0	4,3
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	11 779	9 911	11 068	9 230	8 628
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	3,5	2,4	35,6	22,3	8,3
Investeringar, Mkr	20,8	10,0	32,0	8,1	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	23,2	4,8	20,4	3,7	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ³⁾	5,8	4,8	5,6	3,7	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,6	2,4	2,4	3,6	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,2	0,4	0,4	0,5	0,5
Belåningsgrad, % ⁶⁾	12,5	23,2	20,5	25,0	27,2
Soliditet, % ⁷⁾	65,2	55,2	57,3	53,3	52,0
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	19,3	3,6	15,4	3,5	3,6
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁸⁾	8,5	3,6	3,7	3,5	3,6
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	12,2	3,4	12,6	3,5	3,8
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁹⁾	3,0	3,4	3,4	3,5	3,8
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	13,92	1,69	15,36	1,47	1,42
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	7,89	1,69	3,69	1,47	1,42
Kassaflöde, kr	0,26	0,17	2,58	1,62	0,60
Eget kapital, kr	116,78	92,48	106,25	84,47	76,97
Fastigheternas bokförda värde, kr	177,08	167,01	184,77	157,45	147,20
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

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för HEBA Fastighets AB (publ) avseende 1 januari – 30 juni 2006. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella halvårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella halvårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor* som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella halvårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 juni 2006 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den sexmånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 10 augusti 2006

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

