

PRESSMEDDELANDE

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2007

Hyresintäkterna under perioden januari - juni 2007 uppgick till 90,9 (100,2) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 202,1 (187,7) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 168,1 (112,3) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (41,5) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 145,7 (191,5) Mkr, vilket motsvarar 10,59 (13,92) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 811,9 (1 606,9) Mkr motsvarande en soliditet om 61,7 (65,2) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 35,1 (6,4) Mkr.

Förvaltningsresultatet för 2007 bedöms inte uppnå 2006 års nivå, vilket är i linje med tidigare prognos.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 9 augusti 2007
HEBA Fastighets AB (publ)

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

Delårsrapport

1 januari - 30 juni 2007



- Hysesintäkterna uppgick till 90,9 (100,2) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 202,1 (187,7) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 168,1 (112,3) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (41,5) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 145,7 (191,5) Mkr, vilket motsvarar 10,59 (13,92) kr per aktie.

HEBA
FASTIGHETS AB

Delårsrapport januari - juni 2007

ANDRA KVARTALET 2007

Hysesintäkterna uppgick till 45,5 (49,3) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 188,5 (174,4) Mkr. I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 168,1 (112,3) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljningar med 0 (41,5) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2007

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 90,9 (100,2) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 202,1 (187,7) Mkr eller 14,69 (13,64) kr/aktie och efter skatt till 145,7 (191,5) Mkr eller 10,59 (13,92) kr/aktie. I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 168,1 (112,3) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljningar med 0 (41,5) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 34,0 (33,9) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 52 (52) bostadsfastigheter, varav 49 (49) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar yta är 202 000 (202 000) kvm innehållande 2 895 (2 894) bostäder och 202 (202) lokaler.

Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i projektet Styrmannen har investerats 51,0 (8,8) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 24,5 (14,5) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,2 (0,4) Mkr.

Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Bageby på Lidingö med slitna lokaler till i huvudsak bostäder. HEBA bygger 92 bostäder, två lokaler och rustar upp 165 garageplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till närmare 6 400 kvm. Inflyttningar beräknas ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,4 (6,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 811,9 (1 606,9) Mkr motsvarande en soliditet om 61,7 (65,2) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 35,1 (6,4) Mkr. Kassaflödet har ökat främst beroende på lägre preliminär skattedebitering och återbetalning av tidigare års aktuella skatt på grund av att skattemässigt direktavdrag medgivits med 6,3 Mkr för tidigare års aktiverade kostnader. Räntebärande skulder ökade till 450,8 (304,9) Mkr, varav 0 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan

för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,9 (2,6) %. Utav totala lånebeloppet på 450,8 (304,9) Mkr löper 249,3 (303,0) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur per 2007-06-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2007	249,3	3,7	55
2008	0,0	0,0	0
2009 och framåt	201,5	4,2	45
Summa	450,8	3,9	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (0,1) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 300 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak % (Stibor 3M)
2/12 -05	2/9 -10	300	4,0
Summa		300	

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per halvårsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per halvårsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 918,0 (2 436,6) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 177 (154) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av övereffterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.

Samtliga fastigheter värderas halvårsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 100 Mkr bundits på 4 år och 100 Mkr på 7 år. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen och tillkommande rörliga lån har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m 2010 till 4 % Stibor (3M).

Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapportering 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 82,6 (91,9) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 29,6 (34,1) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 5,0 (10,0) Mkr.

Prognos 2007

Hysesförhandlingarna om bostadshyrorna för 2007 är inte klara men bedöms resultera i endast blygsamma höjningar i förhållande till ökade räntekostnader samt kostnadsökningar för drift och underhåll. Resultatet för 2007 bedöms inte uppnå 2006 års nivå, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari - september 2007 publiceras den 8 november 2007.
- Bokslutskommuniké 2007 publiceras februari 2008.
- Årsredovisning 2007 publiceras mars 2008.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 9 augusti 2007

HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Nils Hedberg
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*

Koncernens resultaträkningar

Mkr	2007 apr-jun	2006 apr-jun	2007 jan-jun	2006 jan-jun	2006 jan-dec
Hysesintäkter	45,5	49,3	90,9	100,2	191,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-16,3	-18,2	-37,6	-44,0	-75,5
Underhållskostnader	-1,8	-2,6	-4,4	-5,4	-9,5
Fastighetskostnader	-1,6	-2,0	-3,1	-4,0	-7,7
Tomträttsavgifter	-0,6	-0,6	-1,1	-1,3	-2,3
Bruttoresultat	25,2	25,9	44,7	45,5	96,6
Central administration	-3,0	-3,2	-5,8	-6,1	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning		41,5		41,5	41,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	168,1	112,3	168,1	112,3	298,5
Rörelseresultat	190,3	176,5	207,0	193,2	424,8
Finansiella intäkter	1,4	1,1	1,4	1,1	1,3
Räntekostnader	-3,2	-3,2	-6,3	-6,6	-11,1
	-1,8	-2,1	-4,9	-5,5	-9,8
Resultat efter finansiella poster	188,5	174,4	202,1	187,7	415,0
Aktuell skatt	1,0	-4,4	-1,3	-6,8	-11,1
Uppskjuten skatt	-53,8	11,9	-55,1	10,6	-48,7
Resultat efter skatt	135,7	181,9	145,7	191,5	355,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	9,86	13,22	10,59	13,92	25,81
Utdelning, kr *					7,70
Total utdelning, Kkr					105 952
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 5,00 kr per aktie

Koncernens balansräkningar

Mkr	2007 30 jun	2006 30 jun	2006 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 918,0	2 436,6	2 674,4
Materiella anläggningstillgångar	2,2	1,7	2,4
Omsättningstillgångar	12,4	18,8	7,8
Likvida medel	2,4	6,2	2,7
Summa tillgångar	2 935,0	2 463,3	2 687,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 811,9	1 606,9	1 769,8
Långfristiga räntebärande skulder	201,5	1,9	201,4
Uppskjuten skatteskuld	625,9	510,9	569,9
Kortfristiga räntebärande skulder	249,3	303,0	103,1
Övriga kortfristiga skulder	46,4	40,6	43,1
Summa skulder	1 123,1	856,4	917,5
Summa eget kapital och skulder	2 935,0	2 463,3	2 687,3

Koncernens förändring av eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företagets ägare
Ingående balans 2006-01-01	34,4	6,9	0,4	1 420,4	1 462,1
Värdeförändring finansiella instrument			2,1		2,1
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-0,6		-0,6
Periodens resultat				191,5	191,5
Summa intäkter och kostnader för perioden			1,5	191,5	193,0
Utdelningar				-48,2	-48,2
Utgående balans 2006-06-30	34,4	6,9	1,9	1 563,7	1 606,9
Värdeförändring finansiella instrument			-1,1		-1,1
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			0,3		0,3
Periodens resultat				163,7	163,7
Summa intäkter och kostnader för perioden			-0,8	163,7	162,9
Ingående balans 2007-01-01	34,4	6,9	1,1	1 727,4	1 769,8
Värdeförändring finansiella instrument			3,3		3,3
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-0,9		-0,9
Periodens resultat				145,7	145,7
Summa intäkter och kostnader för perioden			2,4	145,7	148,1
Utdelningar				-106,0	-106,0
Utgående balans 2007-06-30	34,4	6,9	3,5	1 767,1	1 811,9

Koncernens kassaflödesanalyser

Mkr	2007 jan-jun	2006 jan-jun	2006 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	202,1	187,7	415,0
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-41,5	-41,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-168,1	-112,3	-298,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3,7	-1,6	-2,1
Betald skatt	-3,4	-18,9	-14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	34,3	13,4	58,7
Förändring av rörelsekapital	0,8	-7,0	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35,1	6,4	56,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-75,5	-23,3	-74,9
Övriga investeringar	-0,2	-0,4	-1,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter		287,0	287,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75,7	263,3	210,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av låneskulder	146,3	-216,9	-217,2
Utbetald utdelning	-106,0	-48,2	-48,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40,3	-265,1	-265,4
Periodens kassaflöde	-0,3	4,6	1,1
Likvida medel vid periodens början	2,7	1,6	1,6
Likvida medel vid periodens slut	2,4	6,2	2,7
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	5,2	6,9	11,5

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2007 jan-jun	2006 jan-jun	2006 jan-dec
Hysesintäkter	82,6	91,9	175,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-34,2	-40,6	-69,4
Underhållskostnader	-6,2	-7,9	-12,9
Fastighetsskatt	-3,0	-3,8	-7,3
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,3	-2,3
Driftnetto	38,1	38,3	83,3
Avskrivningar på fastigheter	-3,3	-3,1	-6,5
Bruttoresultat	34,8	35,2	76,8
Central administration	-5,4	-5,7	-11,1
Rörelseresultat	29,4	29,5	65,7
Finansiella intäkter	6,5	11,1	212,4
Räntekostnader	-6,3	-6,5	-11,0
Resultat efter finansiella poster	29,6	34,1	267,1
Bokslutsdispositioner			-0,1
Aktuell skatt	-0,6	-5,8	-9,9
Uppskjuten skatt	-6,2	-0,9	-5,6
Resultat efter skatt	22,8	27,4	251,5

Moderbolagets balansräkningar

Mkr	2007 30 jun	2006 30 jun	2006 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	789,7	675,2	721,6
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	17,2	5,8	12,6
Likvida medel	1,5	6,5	1,7
Summa tillgångar	817,2	696,3	744,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	292,1	151,1	375,2
Obeskattade reserver	0,1		0,1
Avsättningar	32,5	21,7	26,4
Långfristiga skulder	201,5	302,9	201,5
Kortfristiga skulder	291,0	220,6	141,5
Summa skulder	525,1	545,2	369,5
Summa eget kapital och skulder	817,2	696,3	744,7

Koncernens nyckeltal

	2007 jan-jun	2006 jan-jun	2006 jan-dec	2005 jan-jun	2004 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	202	202	202	232	235
Direktavkastning, % ¹⁾	3,1	3,7	3,6	3,8	4,0
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	13 984	11 779	12 928	9 911	9 230
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	35,1	6,4	56,1	2,4	22,3
Investeringar, Mkr	75,7	23,7	76,8	10,0	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	33,0	23,2	34,9	4,8	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	3,9	2,6	3,9	2,4	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,2	0,2	0,2	0,4	0,5
Belåningsgrad, % ⁶⁾	15,4	12,5	11,4	23,2	25,0
Soliditet, % ⁷⁾	61,7	65,2	65,9	55,2	53,3
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	16,3	19,3	22,0	3,6	3,5
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	14,8	12,2	14,7	3,4	3,5
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	10,59	13,92	25,81	1,69	1,47
Kassaflöde, kr	2,55	0,47	4,08	0,17	1,62
Eget kapital, kr	131,68	116,78	128,62	92,48	84,47
Fastigheternas bokförda värde, kr	212,06	177,08	194,36	167,01	157,45
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 den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 juni 2007 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport 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*. 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 revisions sed 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 delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 augusti 2007
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Timmermansgatan 31, 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

