

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2007

för



- * Hysesintäkterna uppgick till 183,8 (191,6) Mkr.
- * Resultatet efter finansiella poster uppgick till 357,8 (415,0) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 285,1 (298,5) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (41,5) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 72,7 (75,0) Mkr.
- * Resultatet efter skatt uppgick till 258,1 (355,2) Mkr, vilket motsvarar 18,75 (25,81) kr per aktie.
- * Styrelsen föreslår en utdelning om 2,80 kr per aktie (7,70 kr per aktie, varav 5,00 kr per aktie var extrautdelning).

Bokslutskommuniké 2007

Fjärde kvartalet 2007

Hysesintäkterna uppgick till 46,9 (46,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 133,3 (202,2) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för andra halvåret med 117,0 (186,2) Mkr.

Räkenskapsåret 2007

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 183,8 (191,6) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 357,8 (415,0) Mkr eller 26,00 (30,16) kr/aktie och efter skatt till 258,1 (355,2) Mkr eller 18,75 (25,81) kr/aktie. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 285,1 (298,5) Mkr samt vinst vid fastighetsförsäljningar med 0 (41,5) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 72,7 (75,0) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

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

Uthyrningsbar yta är 204 000 (202 000) kvm innehållande 2 911 (2 895) bostäder och 208 (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 104,8 (34,0) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 53,6 (40,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,9 (1,9) Mkr.

Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Baggeby 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 drygt 6 300 kvm. Inflyttningar sker från november 2007 och fram till sommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,3 (2,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 923,6 (1 769,8) Mkr motsvarande en soliditet om 61,4 (65,9) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 86,9 (56,1) Mkr. Kassaflödet har ökat bland annat beroende på lägre preliminär skattedebitering samt återbetalning av tidigare års aktuella skatt på grund av att skattemässigt direktavdrag medgivits för tidigare års aktiverade kostnader.

Räntebärande skulder ökade till 481,4 (304,5) Mkr, varav 1,4 (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 4,2 (3,9) %. Utav totala lånebeloppet på 480,0 (304,5) Mkr löper 279,3 (103,1) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2007-12-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2008	279,3	4,3	58
2009	0,0	0,0	0
2010 och framåt	200,7	4,2	42
Summa	480,0	4,2	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (4,6) 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 externvärderas per hel- och halvårsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 117,9 (2 674,4) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 188 (170) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning 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 övrefterfrågan.

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).

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Nils Hedberg, som är VD i HEBA alltsedan börsintroduktionen 1994, avgår med pension under 2008. Till ny VD har styrelsen utsett Lennart Karlsson, för närvarande VD i Akademiska Hus Stockholm AB. Lennart Karlsson, som är 53 år har varit verksam i Akademiska hus sedan 1993 och beräknas tillträda som VD i HEBA i anslutning till årsstämman.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 167,2 (175,2) Mkr och resultatet före boksluts-dispositioner och skatt utgjorde 58,2 (267,1) Mkr. I resultatet ingår utdelning samt anteciperad utdelning från dotterföretag om 5,0 (211,2) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive utdelningar och fastighetsförsäljningar, uppgick till 53,2 (55,9) Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2007 om 2,80 kr per aktie (7,70 kr per aktie, varav 5,00 kr per aktie var extrautdelning). Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 9 maj 2008. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 14 maj 2008.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för år 2007 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Prognos 2008

Hyresförhandlingarna om bostadshyrorna i Stockholm är inte klara för 2008 men bedöms i kombination med sänkt fastighetsskatt täcka kostnadsökningar för drift och underhåll. Sammantaget bedöms att resultatet för 2008 blir i nivå med resultatet för 2007, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Ekonomisk information

- * Årsredovisning 2007 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2008.
- * Årsstämma avhålls den 6 maj 2008.
- * Delårsrapport januari - mars 2008 publiceras den 6 maj 2008.
- * Delårsrapport januari - juni 2008 publiceras den 7 augusti 2008.
- * Delårsrapport januari - september 2008 publiceras den 6 november 2008.
- * Bokslutskommuniké 2008 publiceras februari 2009.
- * Årsredovisning 2008 publiceras mars 2009.

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 21 februari 2008

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter	46,9	46,0	183,8	191,6
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-19,4	-20,3	-70,6	-75,5
Underhållskostnader	-1,8	-2,1	-7,8	-9,5
FastighetsSkatt	-1,5	-1,9	-6,2	-7,7
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,5	-2,2	-2,3
Bruttoresultat	23,6	21,2	97,0	96,6
Central administration	-3,5	-3,0	-11,9	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning				41,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	117,0	186,2	285,1	298,5
Rörelseresultat	137,1	204,4	370,2	424,8
Finansiella intäkter	0,2	0,1	1,7	1,3
Räntekostnader	-4,0	-2,3	-14,1	-11,1
	-3,8	-2,2	-12,4	-9,8
Resultat efter finansiella poster	133,3	202,2	357,8	415,0
Aktuell skatt	-1,4	-1,7	-7,6	-11,1
Uppskjuten skatt	-35,5	-54,9	-92,1	-48,7
Resultat efter skatt	96,4	145,6	258,1	355,2
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	7,00	10,59	18,75	25,81
Utdelning (2007 förslag), kr *			2,80	7,70
Total utdelning (2007 förslag), Kkr			38 528	105 952
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 2006 extrautdelning 5,00 kr per aktie

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2007 31 dec	2007 30 sep	2006 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 117,9	2 949,8	2 674,4
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,0	2,4
Omsättningstillgångar	9,5	8,2	7,8
Likvida medel	1,3	1,1	2,7
Summa tillgångar	3 130,9	2 961,1	2 687,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 923,6	1 827,1	1 769,8
Långfristiga räntebärande skulder	200,7	201,5	201,4
Uppskjuten skatteskuld	662,6	627,0	569,9
Kortfristiga räntebärande skulder	280,7	254,9	103,1
Övriga kortfristiga skulder	63,3	50,6	43,1
Summa skulder	1 207,3	1 134,0	917,5
Summa eget kapital och skulder	3 130,9	2 961,1	2 687,3
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	545,4	516,2	369,9
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

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
Värdförändring finansiella instrument			1,0		1,0
Skatteeffekt avseende värdförändring finansiella instrument			-0,3		-0,3
Periodens resultat				355,2	355,2
Summa intäkter och kostnader för perioden			0,7	355,2	355,9
Utdelningar				-48,2	-48,2
Ingående balans 2007-01-01	34,4	6,9	1,1	1 727,4	1 769,8
Värdförändring finansiella instrument			2,3		2,3
Skatteeffekt avseende värdförändring finansiella instrument			-0,6		-0,6
Periodens resultat				258,1	258,1
Summa intäkter och kostnader för perioden			1,7	258,1	259,8
Utdelningar				-106,0	-106,0
Utgående balans 2007-12-31	34,4	6,9	2,8	1 879,5	1 923,6

Koncernens kassaflödesanalyser

Mkr	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	133,3	202,2	357,8	415,0
Återföring resultat fastighetsförsäljning				-41,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-117,0	-186,2	-285,1	-298,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,8	3,3	-2,1
Betald skatt	-0,4	13,8	-4,1	-14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	16,5	30,6	71,9	58,7
Förändring av rörelsekapital	10,3	1,2	15,0	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,8	31,8	86,9	56,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-51,1	-33,6	-158,4	-74,9
Övriga investeringar	-0,7	-0,5	-0,9	-1,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter				287,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	0,1	0,2	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51,6	-34,0	-159,1	210,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av låneskulder	25,0	-0,3	176,8	-217,2
Utbetald utdelning			-106,0	-48,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25,0	-0,3	70,8	-265,4
Periodens kassaflöde	0,2	-2,5	-1,4	1,1
Likvida medel vid periodens början	1,1	5,2	2,7	1,6
Likvida medel vid periodens slut	1,3	2,7	1,3	2,7

Uppllysning om betalda räntor

Betald ränta uppgick till			16,0	11,5
---------------------------	--	--	------	------

Koncernens nyckeltal

	2007	2006	2005	2004
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	203	202	230	235
Direktavkastning, % 1)	3,1	3,6	3,7	4,1
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	14 944	12 928	11 068	9 895
Finansiella nyckeltal				
Kassaflöde, Mkr 2)	86,9	56,1	35,6	60,7
Investeringar, Mkr	159,3	76,8	32,0	31,3
Räntetäckningsgrad, ggr 3)	26,4	34,9	20,4	10,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % 4)	4,2	3,9	2,4	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr 5)	0,3	0,2	0,4	0,4
Belåningsgrad, % 6)	15,4	11,4	20,5	22,7
Soliditet, % 7)	61,4	65,9	57,3	55,1
Avkastning eget kapital, % 8)	14,0	22,0	15,4	11,5
Avkastning totalt kapital, % 9)	12,8	14,7	12,6	9,6
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	18,75	25,81	15,36	10,26
Kassaflöde, kr	6,31	4,08	2,58	4,42
Eget kapital, kr	139,80	128,62	106,25	93,26
Fastigheternas bokförda värde, kr	226,59	194,36	184,77	168,65
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) Fastighetslånen 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.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter	42,8	41,9	167,2	175,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-17,8	-18,6	-64,3	-69,4
Underhållskostnader	-2,7	-2,5	-11,1	-12,9
Fastighetsskatt	-1,4	-1,8	-5,9	-7,3
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,5	-2,2	-2,3
Driftnetto	20,3	18,5	83,7	83,3
Avskrivningar på fastigheter	-2,0	-1,7	-7,0	-6,5
Bruttoresultat	18,3	16,8	76,7	76,8
Central administration	-3,3	-2,9	-11,1	-11,1
Rörelseresultat	15,0	13,9	65,6	65,7
Finansiella intäkter	0,2	201,3	6,7	212,4
Räntekostnader	-4,0	-2,3	-14,1	-11,0
	-3,8	199,0	-7,4	201,4
Resultat efter finansiella poster	11,2	212,9	58,2	267,1
Bokslutsdispositioner		-0,1		-0,1
Aktuell skatt	-1,2	-1,2	-6,0	-9,9
Uppskjuten skatt	-1,6	-1,9	-8,4	-5,6
Resultat efter skatt	8,4	209,7	43,8	251,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2007 31 dec	2007 30 sep	2006 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	865,5	816,9	721,6
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	10,6	8,8
Kortfristiga fordringar	13,1	16,7	12,6
Likvida medel	0,3	0,3	1,7
Summa tillgångar	887,7	844,5	744,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	313,0	304,6	375,2
Obeskattade reserver	0,1	0,1	0,1
Avsättningar	34,8	33,2	26,4
Långfristiga skulder	200,6	201,5	201,5
Kortfristiga skulder	339,2	305,1	141,5
Summa skulder	574,7	539,9	369,5
Summa eget kapital och skulder	887,7	844,5	744,7

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