

PRESSMEDDELANDE

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2008

Hyresintäkterna under perioden januari - mars 2008 uppgick till 47,7 (45,4) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,9 (13,6) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 11,5 (10,0) Mkr, vilket motsvarar 0,83 (0,73) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 934,1 (1 779,7) Mkr motsvarande en soliditet om 60,9 (65,5) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 6,1 (18,2) Mkr.

Resultatet för 2008 bedöms bli i nivå med resultatet för 2007, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, vilket är i linje med tidigare prognos.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 6 maj 2008
HEBA Fastighets AB (publ)

Frågor besvaras av tillträdande VD Lennart Karlsson, tel: 08-442 44 40.

- Hysesintäkterna uppgick till 47,7 (45,4) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,9 (13,6) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 11,5 (10,0) Mkr, vilket motsvarar 0,83 (0,73) kr per aktie.



Delårsrapport januari – mars 2008

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 47,7 (45,4) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,9 (13,6) Mkr eller 1,16 (0,99) kr/aktie och efter skatt uppgick till 11,5 (10,0) Mkr eller 0,83 (0,73) kr/aktie. Det förbättrade resultatet beror framför allt på ökade hyresintäkter.

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 206 000 (202 000) kvm innehållande 2 969 (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 22,7 (19,8) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 14,2 (8,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,1 (0,1) 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 hösten 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 9,0 (2,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 934,1 (1 779,7) Mkr motsvarande en soliditet om 60,9 (65,5) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 6,1 (18,2) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 519,9 (314,7) Mkr, varav 0 (10,2) 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 4,5 (4,0) %. Utav totala lånebeloppet på 519,9 (304,5) Mkr löper 319,3 (103,1) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2008-03-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2008	319,3	4,7	61
2009	0,2	4,0	0
2010 och framåt	200,4	4,2	39
Summa	519,9	4,5	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,0 (4,3) 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 årsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 117,9 (2 674,4) Mkr.

Värdehöjande investeringar under första kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde med 36,9 (28,2) Mkr. Någon extern värdering av fastigheterna har inte gjorts per 2008-03-31.

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 överefterfrågan.

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 t o m 2011 och 100 Mkr t o m 2014. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen 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 delårsperiodens 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 tillträder som VD i HEBA i anslutning till årsstämman den 6 maj.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 43,5 (41,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 11,0 (9,6) Mkr.

Prognos 2008

Hysesförhandlingarna 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

- 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 6 maj 2008
HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec
Hyesintäkter	47,7	45,4	183,8
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-21,2	-21,3	-70,6
Underhållskostnader	-2,1	-2,6	-7,8
Fastighetskatt	-1,1	-1,5	-6,2
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,5	-2,2
Bruttoresultat	22,7	19,5	97,0
Central administration	-2,6	-2,8	-11,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			285,1
Rörelseresultat	20,1	16,7	370,2
Finansiella intäkter	0,5		1,7
Räntekostnader	-4,7	-3,1	-14,1
	-4,2	-3,1	-12,4
Resultat efter finansiella poster	15,9	13,6	357,8
Aktuell skatt	-2,5	-2,3	-7,6
Uppskjuten skatt	-1,9	-1,3	-92,1
Resultat efter skatt	11,5	10,0	258,1
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr *	0,83	0,73	18,75
Utdelning (2007 förslag), kr			2,80
Total utdelning (2007 förslag), Kkr			38 528
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760

* Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2008 31 mars	2007 31 mars	2007 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 154,8	2 702,6	3 117,9
Materiella anläggningstillgångar	2,1	2,3	2,2
Omsättningstillgångar	8,5	8,7	9,5
Likvida medel	9,0	2,8	1,3
Summa tillgångar	3 174,4	2 716,4	3 130,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 934,1	1 779,7	1 923,6
Långfristiga räntebärande skulder	200,6	201,4	200,7
Uppskjuten skatteskuld	664,2	571,2	662,6
Kortfristiga räntebärande skulder	319,3	113,3	280,7
Övriga kortfristiga skulder	56,2	50,8	63,3
Summa skulder	1 240,3	936,7	1 207,3
Summa eget kapital och skulder	3 174,4	2 716,4	3 130,9
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	585,4	369,9	545,4
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 2007-01-01	34,4	6,9	1,1	1 727,4	1 769,8
Värdeförändring finansiella instrument			-0,2		-0,2
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			0,1		0,1
Periodens resultat				10,0	10,0
Summa intäkter och kostnader för perioden			-0,1	10,0	9,9
Utgående balans 2007-03-31	34,4	6,9	1,0	1 737,4	1 779,7
Värdeförändring finansiella instrument			2,5		2,5
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-0,7		-0,7
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		0,1		-0,1	
Periodens resultat				248,1	248,1
Summa intäkter och kostnader för perioden		0,1	1,8	248,0	249,9
Utdelningar				-106,0	-106,0
Ingående balans 2008-01-01	34,4	7,0	2,8	1 879,4	1 923,6
Värdeförändring finansiella instrument			-1,4		-1,4
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			0,4		0,4
Periodens resultat				11,5	11,5
Summa intäkter och kostnader för perioden			-1,0	11,5	10,5
Utgående balans 2008-03-31	34,4	7,0	1,8	1 890,9	1 934,1

Koncernens kassaflödesanalyser

Mkr	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	15,9	13,6	357,8
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			-285,1
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,2		3,3
Betald skatt	-4,9	-3,6	-4,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	9,8	10,0	71,9
Förändring av rörelsekapital	-3,7	8,2	15,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,1	18,2	86,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-36,9	-28,2	-158,4
Övriga investeringar	-0,1	-0,1	-0,9
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37,0	-28,3	-159,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av låneskulder	38,6	10,2	176,8
Utbetald utdelning			-106,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38,6	10,2	70,8
Periodens kassaflöde	7,7	0,1	-1,4
Likvida medel vid periodens början	1,3	2,7	2,7
Likvida medel vid periodens slut	9,0	2,8	1,3
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	5,4	2,2	16,0

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec
Hysesintäkter	43,5	41,7	167,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-19,3	-19,4	-64,3
Underhållskostnader	-3,1	-3,2	-11,1
Fastighetskatt	-1,0	-1,4	-5,9
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,5	-2,2
Driftnetto	19,5	17,2	83,7
Avskrivningar på fastigheter	-1,9	-1,7	-7,0
Bruttoresultat	17,6	15,5	76,7
Central administration	-2,4	-2,8	-11,1
Rörelseresultat	15,2	12,7	65,6
Finansiella intäkter	0,5		6,7
Räntekostnader	-4,7	-3,1	-14,1
	-4,2	-3,1	-7,4
Resultat efter finansiella poster	11,0	9,6	58,2
Aktuell skatt	-2,1	-2,0	-6,0
Uppskjuten skatt	-0,9	-0,5	-8,4
Resultat efter skatt	8,0	7,1	43,8

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2008 31 mars	2007 31 mars	2007 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	898,3	746,8	865,5
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	13,6	14,3	13,1
Likvida medel	7,4	0,3	0,3
Summa tillgångar	928,1	770,2	887,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	321,0	382,3	313,0
Obeskattade reserver	0,1	0,1	0,1
Avsättningar	35,7	26,9	34,8
Långfristiga skulder	200,6	201,4	200,6
Kortfristiga skulder	370,7	159,5	339,2
Summa skulder	607,1	387,9	574,7
Summa eget kapital och skulder	928,1	770,2	887,7

Koncernens nyckeltal

	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec	2006 jan-mar	2005 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	205	202	203	225	235
Direktavkastning, % ¹⁾	2,9	2,9	3,1	3,1	3,1
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	15 017	12 952	14 944	11 113	9 915
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	6,1	18,2	86,9	3,3	-9,1
Investeringar, Mkr	37,0	28,3	159,3	10,6	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	4,4	5,5	26,4	5,0	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	4,5	4,0	4,2	2,0	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4
Belåningsgrad, % ⁶⁾	16,5	11,6	15,4	20,7	23,2
Soliditet, % ⁷⁾	60,9	65,5	61,4	57,3	55,3
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	2,4	2,3	14,0	2,6	2,5
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	2,6	2,5	12,8	2,6	2,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	0,83	0,73	18,75	0,70	0,57
Kassaflöde, kr	0,44	1,33	6,31	0,24	-0,66
Eget kapital, kr	140,56	129,34	139,80	106,98	93,76
Fastigheternas bokförda värde, kr	229,28	196,41	226,59	185,53	168,99
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⁾ 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.

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 31 mars 2008 och den tremånadersperiod 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 6 maj 2008
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Timmermangatan 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