

PRESSMEDDELANDE

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2008

Hysesintäkterna under perioden januari - juni 2008 uppgick till 96,5 (90,9) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,4 (202,1) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -18,9 (168,1) Mkr.

Resultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 34,3 (34,0) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 11,1 (145,7) Mkr, vilket motsvarar 0,27 (3,53) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 899,1 (1 811,9) Mkr motsvarande en soliditet om 59,3 (61,7) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 11,8 (35,1) 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 7 augusti 2008
HEBA Fastighets AB (publ)

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

- Hyresintäkterna uppgick till 96,5 (90,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,4 (202,1) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med –18,9 (168,1) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 34,3 (34,0) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 11,1 (145,7) Mkr, vilket motsvarar 0,27 (3,53) kr per aktie.



Delårsrapport januari – juni 2008

VD:s kommentar

Resultatet efter första halvåret 2008 har försämrats till följd av ökade avkastningskrav på bolagets fastigheter och ökade räntekostnader. Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholm är dock fortsatt hög och fastighetsförvaltningen har utvecklats positivt. Bruttoresultatet har förbättrats med ca 12 % bl a till följd av ökade hyresintäkter från projektet kv Styrmannen på Lidingö.

Andra kvartalet 2008

Hyresintäkterna uppgick till 48,8 (45,5) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -0,5 (188,5) Mkr. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -18,9 (168,1) Mkr. Värdeminskningen i fastighetsbeståndet beror på ökade avkastningskrav.

Första halvåret 2008

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 96,5 (90,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,4 (202,1) Mkr eller 0,37 (4,90) kr/aktie och efter skatt till 11,1 (145,7) Mkr eller 0,27 (3,53) kr/aktie. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -18,9 (168,1) Mkr. Värdeminskningen i fastighetsbeståndet beror på ökade avkastningskrav.

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 34,3 (34,0) 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 207 000 (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 42,8 (51,0) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 33,8 (24,5) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,6 (0,2) 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 87 bostäder, tre lokaler och rustar upp 162 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 1,0 (2,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 899,1 (1 811,9) Mkr motsvarande en soliditet om 59,3 (61,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 11,8 (35,1) Mkr. Ränte-

bärande skulder ökade till 584,9 (450,8) Mkr, varav 30,7 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 4,2 (4,0) %. Utav totala lånebeloppet på 554,2 (450,8) Mkr löper 353,6 (249,3) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2008-06-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2008	353,6	4,9	64
2009	0,2	4,0	0
2010 och framåt	200,4	4,2	36
Summa	554,2	4,7	100
Räntesäkring		-0,5	
Effektiv ränta		4,2	

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,6 (2,8) 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 3 175,6 (2 918,0) Mkr.

Substansvärde per aktie beräknas till 62 (59) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Mkr	2008 jan-jun	2007 jan-jun
Bokfört värde vid periodens början	3 117,9	2 674,4
Förvärv		
Investeringar	76,6	75,5
Försäljningar		
Värdeförändring	-18,9	168,1
Bokfört värde vid periodens slut	3 175,6	2 918,0

Split

Den 30 maj genomfördes enligt beslut på årsstämman en split 3:1, vilket innebär att en aktie har delats i tre. Historisk aktierelaterad information har omräknats till samma relation.

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 övre efterfrågan.

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 2 september 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 88,0 (82,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 29,0 (29,6) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 5,0 (5,0) Mkr.

Prognos 2008

Resultatet för 2008 bedöms bli i nivå med resultatet för 2007, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Ekonomisk information

- 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

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 7 augusti 2008
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec
Hysesintäkter	48,8	45,5	96,5	90,9	183,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-17,4	-16,3	-38,6	-37,6	-70,6
Underhållskostnader	-2,6	-1,8	-4,7	-4,4	-7,8
Fastighetsskatt	-1,1	-1,6	-2,2	-3,1	-6,2
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,6	-1,1	-1,1	-2,2
Bruttoresultat	27,2	25,2	49,9	44,7	97,0
Central administration	-3,9	-3,0	-6,5	-5,8	-11,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-18,9	168,1	-18,9	168,1	285,1
Rörelseresultat	4,4	190,3	24,5	207,0	370,2
Finansiella intäkter	1,6	1,4	2,1	1,4	1,7
Räntekostnader	-6,5	-3,2	-11,2	-6,3	-14,1
	-4,9	-1,8	-9,1	-4,9	-12,4
Resultat efter finansiella poster	-0,5	188,5	15,4	202,1	357,8
Aktuell skatt	4,6	1,0	2,1	-1,3	-7,6
Uppskjuten skatt	-4,5	-53,8	-6,4	-55,1	-92,1
Resultat efter skatt	-0,4	135,7	11,1	145,7	258,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr *	-0,01	3,29	0,27	3,53	6,25
Utdelning, kr					0,93
Total utdelning, Kkr					38 528
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

* Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2008 30 juni	2007 30 juni	2007 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 175,6	2 918,0	3 117,9
Materiella anläggningstillgångar	2,4	2,2	2,2
Omsättningstillgångar	21,0	12,4	9,5
Likvida medel	1,0	2,4	1,3
Summa tillgångar	3 200,0	2 935,0	3 130,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 899,1	1 811,9	1 923,6
Långfristiga räntebärande skulder	200,6	201,5	200,7
Uppskjuten skatteskuld	670,2	625,9	662,6
Kortfristiga räntebärande skulder	384,3	249,3	280,7
Övriga kortfristiga skulder	45,8	46,4	63,3
Summa skulder	1 300,9	1 123,1	1 207,3
Summa eget kapital och skulder	3 200,0	2 935,0	3 130,9
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	619,7	516,2	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			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
Värdeförändring finansiella instrument			-0,9		-0,9
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			0,2		0,2
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		0,1		-0,1	
Periodens resultat				112,4	112,4
Summa intäkter och kostnader för perioden		0,1	-0,7	112,3	111,7
Ingående balans 2008-01-01	34,4	7,0	2,8	1 879,4	1 923,6
Värdeförändring finansiella instrument			4,0		4,0
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			-1,1		-1,1
Periodens resultat				11,1	11,1
Summa intäkter och kostnader för perioden			2,9	11,1	14,0
Utdelningar				-38,5	-38,5
Utgående balans 2008-06-30	34,4	7,0	5,7	1 852,0	1 899,1

Koncernens kassaflödesanalyser

Mkr	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	-0,5	188,5	15,4	202,1	357,8
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	18,9	-168,1	18,9	-168,1	-285,1
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	5,6	3,7	4,4	3,7	3,3
Betald skatt	-4,0	0,2	-8,9	-3,4	-4,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	20,0	24,3	29,8	34,3	71,9
Förändring av rörelsekapital	-14,3	-7,4	-18,0	0,8	15,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,7	16,9	11,8	35,1	86,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-39,7	-47,3	-76,6	-75,5	-158,4
Övriga investeringar	-0,5	-0,1	-0,6	-0,2	-0,9
Försäljning av övriga anläggningstillgångar					0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,2	-47,4	-77,2	-75,7	-159,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av låneskulder	65,0	136,1	103,6	146,3	176,8
Utbetald utdelning	-38,5	-106,0	-38,5	-106,0	-106,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26,5	30,1	65,1	40,3	70,8
Periodens kassaflöde	-8,0	-0,4	-0,3	-0,3	-1,4
Likvida medel vid periodens början	9,0	2,8	1,3	2,7	2,7
Likvida medel vid periodens slut	1,0	2,4	1,0	2,4	1,3
Uppllysning om betalda räntor					
Betald ränta uppgick till	6,5	3,0	11,9	5,2	16,0

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec
Hysesintäkter	88,0	82,6	167,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-35,2	-34,2	-64,3
Underhållskostnader	-6,4	-6,2	-11,1
Fastighetskatt	-2,0	-3,0	-5,9
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,1	-2,2
Driftnetto	43,3	38,1	83,7
Avskrivningar på fastigheter	-4,3	-3,3	-7,0
Bruttoresultat	39,0	34,8	76,7
Central administration	-6,0	-5,4	-11,1
Rörelseresultat	33,0	29,4	65,6
Finansiella intäkter	7,1	6,5	6,7
Räntekostnader	-11,1	-6,3	-14,1
	-4,0	0,2	-7,4
Resultat efter finansiella poster	29,0	29,6	58,2
Aktuell skatt	3,0	-0,6	-6,0
Uppskjuten skatt	-9,7	-6,2	-8,4
Resultat efter skatt	22,3	22,8	43,8

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2008 30 juni	2007 30 juni	2007 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	932,8	789,7	865,5
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	16,6	17,2	13,1
Likvida medel		1,5	0,3
Summa tillgångar	958,2	817,2	887,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	296,8	292,1	313,0
Obeskattade reserver	0,1	0,1	0,1
Avsättningar	44,4	32,5	34,8
Långfristiga skulder	200,6	201,5	200,6
Kortfristiga skulder	416,3	291,0	339,2
Summa skulder	661,4	525,1	574,7
Summa eget kapital och skulder	958,2	817,2	887,7

Koncernens nyckeltal

	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec	2006 jan-jun	2005 jan-jun	2004 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	206	202	203	202	232	235
Direktavkastning, % ¹⁾	3,2	3,1	3,1	3,7	3,8	4,0
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	15 220	13 984	14 944	11 779	9 911	9 230
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	11,8	35,1	86,9	6,4	2,4	22,3
Investeringar, Mkr	77,2	75,7	159,3	23,7	10,0	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	2,4	33,0	26,4	23,2	4,8	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	4,7	3,9	4,2	2,6	2,4	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,3	0,2	0,3	0,2	0,4	0,5
Belåningsgrad, % ⁶⁾	18,4	15,4	15,4	12,5	23,2	25,0
Soliditet, % ⁷⁾	59,3	61,7	61,4	65,2	55,2	53,3
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	1,2	16,3	14,0	19,3	3,6	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁹⁾	2,1	18,4	15,5	20,3	4,5	4,5
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾	1,7	14,8	12,8	12,2	3,4	3,5
Data per aktie ^{a)}						
Resultat efter skatt, kr	0,27	3,53	6,25	4,64	0,56	0,49
Kassaflöde, kr	0,29	0,85	2,10	0,16	0,06	0,54
Eget kapital, kr	46,00	43,89	46,60	38,93	30,83	28,16
Fastigheternas bokförda värde, kr	76,93	70,69	75,53	59,03	55,67	52,48
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

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 balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- ¹⁰⁾ Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- ^{a)} Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

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 2008 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 7 augusti 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

