

# Bokslutskommuniké 2008

---

## **HEBA** FASTIGHETS AB

- Hyresintäkterna uppgick till 197,0 (183,8) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 106,8 (97,0) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -89,1 (357,8) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -160,0 (285,1) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till -25,5 (258,1) Mkr, vilket motsvarar -0,62 (6,25) kr per aktie.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 70,9 (72,7) Mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 (0,93) kr per aktie.



# Bokslutskommuniké 2008

## VD:s kommentar

HEBA's resultat för 2008 har påverkats av ökade avkastningskrav på bolagets fastigheter vilket har medfört en nedjustering av fastighetsvärdena med ca 2,5 %. Om hänsyn tas till gjorda investeringar i fastighetsbeståndet har fastigheternas tillgångsvärden sjunkit med 5 % jämfört med föregående år. Bolagets fastighetsförvaltning fortsätter dock att utvecklas mycket positivt. HEBA's bruttoreultat har ökat med ca. 10 % jämfört med föregående år till följd av ökade hyresintäkter. Resultatet efter skatt har även påverkats positivt av den sänkta bolagsskatten som medfört att den uppskjutna skatten har minskat. Trots lågkonjunktur och en finansmarknad i obalans står HEBA stadigt. Starka finanser, näst intill obefintlig vakans och en effektiv fastighetsförvaltning gör att HEBA är väl rustat för fortsatt tillväxt under 2009.

## Fjärde kvartalet 2008

Hyresintäkterna uppgick till 50,6 (46,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -126,6 (133,3) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -141,1 (117,0) Mkr. Värdeminskningen i fastighetsbeståndet beror på ökade avkastningskrav.

## Räkenskapsåret 2008

### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 197,0 (183,8) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -89,1 (357,8) Mkr eller -2,16 (8,67) kr/aktie och efter skatt till -25,5 (258,1) Mkr eller -0,62 (6,25) kr/aktie. I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -160,0 (285,1) Mkr. Värdeminskningen i fastighetsbeståndet beror på ökade avkastningskrav. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 70,9 (72,7) 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 209 000 (204 000) kvm innehållande 2 984 (2 911) bostäder och 211 (208) 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 (104,8) Mkr. Avdrag har skett för beviljade statliga bidrag om 16,5 (0) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 48,7 (53,6) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 3,3 (0,9) Mkr.

Projektet Styrmannen på Lidingö är färdigställt och består av 87 bostäder, tre lokaler och 160 garageplatser. Total uthyrningsbar area exklusive garageplatser uppgår till drygt 6 300 kvm.

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 4,5 (1,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 856,4 (1 923,6) Mkr motsvarande en soliditet om 60,7 (61,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 48,2 (86,9) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på minskning av leverantörsskulder. Räntebärande skulder ökade till 561,0 (481,4) Mkr, varav 0 (1,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång minskat till 3,7 (4,2) %. Utav totala lånebeloppet på 561,0 (480,0) Mkr löper 360,5 (279,3) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

## Lånestruktur 2008-12-31

| Ränteomsättning<br>år | Lånebelopp<br>(Mkr) | Snittränta<br>(%) | Andel av<br>totala lån(%) |
|-----------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|
| 2009                  | 360,6               | 3,3               | 64                        |
| 2010                  | 0,0                 | 0,0               | 0                         |
| 2011 och framåt       | 200,4               | 4,2               | 36                        |
| <b>Summa</b>          | <b>561,0</b>        | <b>3,6</b>        | <b>100</b>                |
| Räntesäkring          |                     | 0,1               |                           |
| <b>Effektiv ränta</b> |                     | <b>3,7</b>        |                           |

Den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,8 (2,3) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 300 Mkr enligt följande:

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

## Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats per hel- och halvårsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 041,1 (3 117,9) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 59,34 (62,62) 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           | 2007           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bokfört värde vid periodens början</b> | <b>3 117,9</b> | <b>2 674,4</b> |
| Förvärv                                   |                |                |
| Investeringar                             | 99,7           | 158,4          |
| Statliga bidrag                           | -16,5          |                |
| Försäljningar                             |                |                |
| Värdeförändring                           | -160,0         | 285,1          |
| <b>Bokfört värde vid periodens slut</b>   | <b>3 041,1</b> | <b>3 117,9</b> |

## 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 överefterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera 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.

## Bolagsstyrning

HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 180,1 (167,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 53,9 (58,2) Mkr. I resultatet ingår förlust från koncernintern fastighetsförsäljning med 0,4 (0) Mkr och utdelning från dotterföretag om 5,0 (5,0) Mkr.

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2008 om 0,90 (0,93) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 11 maj 2009. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 14 maj 2009.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2008 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

## Prognos 2009

Resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli bättre jämfört med 2008 års resultat. Bruttoresultatet bedöms fortsätta att utvecklas positivt samtidigt som sjunkande räntor förbättrar bolagets finansnetto.

## **Ekonomisk information**

- \* Årsredovisning 2008 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2009.
- \* Årsstämma avhålls den 6 maj 2009.
- \* Delårsrapport januari - mars 2009 publiceras den 6 maj 2009.
- \* Delårsrapport januari - juni 2009 publiceras den 6 augusti 2009.
- \* Delårsrapport januari - september 2009 publiceras den 9 november 2009.
- \* Bokslutskommuniké 2009 publiceras februari 2010.
- \* Årsredovisning 2009 publiceras mars 2010.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

Stockholm den 19 februari 2009

HEBA Fastighets AB (publ)

Lenart Karlsson  
*Verkställande direktör*

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

## Koncernens resultaträkningar i sammandrag

| Mkr                                       | 2008<br>okt-dec | 2007<br>okt-dec | 2008<br>jan-dec | 2007<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                      | <b>50,6</b>     | <b>46,9</b>     | <b>197,0</b>    | <b>183,8</b>    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                |                 |                 |                 |                 |
| Driftskostnader                           | -22,1           | -19,4           | -75,5           | -70,6           |
| Underhållskostnader                       | -1,8            | -1,8            | -8,4            | -7,8            |
| Fastighetsskatt                           | -1,0            | -1,5            | -4,0            | -6,2            |
| Tomträttsavgälder                         | -0,6            | -0,6            | -2,3            | -2,2            |
| <b>Bruttoresultat</b>                     | <b>25,1</b>     | <b>23,6</b>     | <b>106,8</b>    | <b>97,0</b>     |
| Central administration                    | -3,5            | -3,5            | -13,5           | -11,9           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter   | -141,1          | 117,0           | -160,0          | 285,1           |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>-119,5</b>   | <b>137,1</b>    | <b>-66,7</b>    | <b>370,2</b>    |
| Finansiella intäkter                      | 1,0             | 0,2             | 4,2             | 1,7             |
| Räntekostnader                            | -8,1            | -4,0            | -26,6           | -14,1           |
|   | -7,1            | -3,8            | -22,4           | -12,4           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>-126,6</b>   | <b>133,3</b>    | <b>-89,1</b>    | <b>357,8</b>    |
| Aktuell skatt                             | 0,9             | -1,4            | -1,7            | -7,6            |
| Uppskjuten skatt                          | 73,2            | -35,5           | 65,3            | -92,1           |
| <b>Resultat efter skatt</b>               | <b>-52,5</b>    | <b>96,4</b>     | <b>-25,5</b>    | <b>258,1</b>    |
| <b>Data per aktie</b>                     |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt, kr *                | -1,27           | 2,33            | -0,62           | 6,25            |
| Utdelning (2008 förslag), kr              |                 |                 | 0,90            | 0,93            |
| Total utdelning (2008 förslag), Kkr       |                 |                 | 37 152          | 38 528          |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental | 41 280          | 41 280          | 41 280          | 41 280          |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental     | 41 280          | 41 280          | 41 280          | 41 280          |

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

## Koncernens balansräkningar i sammandrag

| <b>Mkr</b>                                  | <b>2008<br/>31 dec</b> | <b>2008<br/>30 sep</b> | <b>2007<br/>31 dec</b> |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                           |                        |                        |                        |
| Immateriella anläggningstillgångar          | 1,3                    | 0,7                    |                        |
| Förvaltningsfastigheter                     | 3 041,1                | 3 171,0                | 3 117,9                |
| Materiella anläggningstillgångar            | 2,7                    | 2,4                    | 2,2                    |
| Omsättningstillgångar                       | 8,9                    | 30,3                   | 9,5                    |
| Likvida medel                               | 4,5                    | 0,7                    | 1,3                    |
| <b>Summa tillgångar</b>                     | <b>3 058,5</b>         | <b>3 205,1</b>         | <b>3 130,9</b>         |
| <b>Eget kapital och skulder</b>             |                        |                        |                        |
| Eget kapital                                | 1 856,4                | 1 911,8                | 1 923,6                |
| Långfristiga räntebärande skulder           | 200,4                  | 200,6                  | 200,7                  |
| Uppskjuten skatteskuld                      | 596,1                  | 670,4                  | 662,6                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder           | 360,6                  | 381,8                  | 280,7                  |
| Övriga kortfristiga skulder                 | 45,0                   | 40,5                   | 63,3                   |
| <b>Summa skulder</b>                        | <b>1 202,1</b>         | <b>1 293,3</b>         | <b>1 207,3</b>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>       | <b>3 058,5</b>         | <b>3 205,1</b>         | <b>3 130,9</b>         |
| <b>Poster inom linjen</b>                   |                        |                        |                        |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder | 620,7                  | 630,7                  | 545,4                  |
| Ansvarsförbindelser                         | Inga                   | Inga                   | Inga                   |

## Koncernens förändring av eget kapital

| Mkr   | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Säkrings-<br>reserver | Balanserade<br>vinstmedel | Totalt eget<br>kapital<br>hänförligt<br>till moder-<br>företagets<br>ägare |
|---|-------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|--|
| <b>Ingående balans 2007-01-01</b>                               | <b>34,4</b>       | <b>6,9</b>                       | <b>1,1</b>            | <b>1 727,4</b>            | <b>1 769,8</b>   |
| Värdeförändring finansiella instrument                          |                   |                                  | 2,3                   |                           | 2,3  |
| Skatteeffekt avseende värdeförändring<br>finansiella instrument |                   |                                  | -0,6                  |                           | -0,6   |
| Periodens resultat  |                   |                                  |                       | 258,1                     | 258,1  |
| <b>Summa intäkter och kostnader<br/>för perioden</b>            |                   |                                  | <b>1,7</b>            | <b>258,1</b>              | <b>259,8</b>   |
| Utdelningar   |                   |                                  |                       | -106,0                    | -106,0   |
| <b>Ingående balans 2008-01-01</b>                               | <b>34,4</b>       | <b>6,9</b>                       | <b>2,8</b>            | <b>1 879,5</b>            | <b>1 923,6</b>   |
| Värdeförändring finansiella instrument                          |                   |                                  | -4,4                  |                           | -4,4   |
| Skatteeffekt avseende värdeförändring<br>finansiella instrument |                   |                                  | 1,2                   |                           | 1,2  |
| Periodens resultat  |                   |                                  |                       | -25,5                     | -25,5  |
| <b>Summa intäkter och kostnader<br/>för perioden</b>            |                   |                                  | <b>-3,2</b>           | <b>-25,5</b>              | <b>-28,7</b>   |
| Utdelningar   |                   |                                  |                       | -38,5                     | -38,5  |
| <b>Utgående balans 2008-12-31</b>                               | <b>34,4</b>       | <b>6,9</b>                       | <b>-0,4</b>           | <b>1 815,5</b>            | <b>1 856,4</b>   |



## Koncernens kassaflödesanalyser

| Mkr  | 2008<br>okt-dec | 2007<br>okt-dec | 2008<br>jan-dec | 2007<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster  | -126,6          | 133,3           | -89,1           | 357,8           |
| Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter                                 | 141,1           | -117,0          | 160,0           | -285,1          |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet                         | -3,5            | 0,6             | -3,3            | 3,3             |
| Betald skatt   | 1,7             | -0,4            | -9,1            | -4,1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>12,7</b>     | <b>16,5</b>     | <b>58,5</b>     | <b>71,9</b>     |
| Förändring av rörelsekapital   | 25,0            | 10,3            | -10,3           | 15,0            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>37,7</b>     | <b>26,8</b>     | <b>48,2</b>     | <b>86,9</b>     |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Investering i förvaltningsfastigheter  | -11,2           | -51,1           | -99,7           | -158,4          |
| Övriga investeringar   | -1,7            | -0,7            | -3,3            | -0,9            |
| Statliga bidrag  |                 |                 | 16,5            |                 |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar  | 0,4             | 0,2             | 0,4             | 0,2             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-12,5</b>    | <b>-51,6</b>    | <b>-86,1</b>    | <b>-159,1</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Förändring av låneskulder  | -21,4           | 25,0            | 79,6            | 176,8           |
| Utbetald utdelning   |                 |                 | -38,5           | -106,0          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>-21,4</b>    | <b>25,0</b>     | <b>41,1</b>     | <b>70,8</b>     |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>3,8</b>      | <b>0,2</b>      | <b>3,2</b>      | <b>-1,4</b>     |
| Likvida medel vid periodens början   | 0,7             | 1,1             | 1,3             | 2,7             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>  | <b>4,5</b>      | <b>1,3</b>      | <b>4,5</b>      | <b>1,3</b>      |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Betald ränta uppgick till  | 8,7             | 5,2             | 27,7            | 16,0            |

## Koncernens nyckeltal

|   | 2008   | 2007   | 2006   | 2005   | 2004   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>           |        |        |        |        |        |
| Uthyrningsbar yta, tusen m <sup>2</sup>         | 207    | 203    | 202    | 230    | 235    |
| Direktavkastning, % 1)                          | 3,5    | 3,1    | 3,6    | 3,7    | 4,1    |
| Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalyta), kr | 14 575 | 14 944 | 12 928 | 11 068 | 9 895  |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                    |        |        |        |        |        |
| Kassaflöde, Mkr 2)                              | 48,2   | 86,9   | 56,1   | 35,6   | 60,7   |
| Investeringar, Mkr                              | 103,0  | 159,3  | 76,8   | 32,0   | 31,3   |
| Räntetäckningsgrad, ggr 3) a)                   | 3,7    | 6,2    | 7,9    | 5,6    | 4,3    |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % 4)      | 3,6    | 4,2    | 3,9    | 2,4    | 3,4    |
| Skuldsättningsgrad, ggr 5)                      | 0,3    | 0,3    | 0,2    | 0,4    | 0,4    |
| Belåningsgrad, % 6)                             | 18,4   | 15,4   | 11,4   | 20,5   | 22,7   |
| Soliditet, % 7)                                 | 60,7   | 61,4   | 65,9   | 57,3   | 55,1   |
| Avkastning eget kapital, % 8)                   | -1,3   | 14,0   | 22,0   | 15,4   | 11,5   |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % 9)          | -2,6   | 15,5   | 20,5   | 15,6   | 11,9   |
| Avkastning totalt kapital, % 10)                | -2,0   | 12,8   | 14,7   | 12,6   | 9,6    |
| <b>Data per aktie b)</b>                        |        |        |        |        |        |
| Resultat efter skatt, kr 11)                    | -0,62  | 6,25   | 8,60   | 5,12   | 3,42   |
| Kassaflöde, kr 12)                              | 1,17   | 2,10   | 1,36   | 0,86   | 1,47   |
| Eget kapital, kr 13)                            | 44,97  | 46,60  | 42,87  | 35,42  | 31,06  |
| Substansvärde, kr 14)                           | 59,34  | 62,62  | 56,67  | 48,04  | 42,20  |
| Fastigheternas bokförda värde, kr 15)           | 73,67  | 75,53  | 64,79  | 61,59  | 56,22  |
| 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 |

### 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 exkl orealiserade värdeförändringar och 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.
- 11) Arets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

a) Nyckeltalet har omdefinierats till rörelseresultat plus avskr *exkl orealiserade värdeförändringar*.

b) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

## Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

| Mkr                                      | 2008<br>okt-dec | 2007<br>okt-dec | 2008<br>jan-dec | 2007<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Hysesintäkter</b>                     | <b>46,4</b>     | <b>42,8</b>     | <b>180,1</b>    | <b>167,2</b>    |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |                 |                 |                 |                 |
| Driftskostnader                          | -20,3           | -17,8           | -69,2           | -64,3           |
| Underhållskostnader                      | -3,0            | -2,7            | -11,9           | -11,1           |
| Fastighetsskatt                          | -1,0            | -1,4            | -3,7            | -5,9            |
| Tomträttsavgälder                        | -0,6            | -0,6            | -2,3            | -2,2            |
| <b>Driftnetto</b>                        | <b>21,5</b>     | <b>20,3</b>     | <b>93,0</b>     | <b>83,7</b>     |
| Avskrivningar på fastigheter             | -2,4            | -2,0            | -9,0            | -7,0            |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>19,1</b>     | <b>18,3</b>     | <b>84,0</b>     | <b>76,7</b>     |
| Central administration                   | -3,1            | -3,3            | -12,3           | -11,1           |
| Resultat fastighetsförsäljning           | -0,4            |                 | -0,4            |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>15,6</b>     | <b>15,0</b>     | <b>71,3</b>     | <b>65,6</b>     |
| Finansiella intäkter                     | 0,9             | 0,2             | 9,1             | 6,7             |
| Räntekostnader                           | -8,1            | -4,0            | -26,5           | -14,1           |
|  | -7,2            | -3,8            | -17,4           | -7,4            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>8,4</b>      | <b>11,2</b>     | <b>53,9</b>     | <b>58,2</b>     |
| Bokslutsdispositioner                    | -9,6            |                 | -9,6            |                 |
| Aktuell skatt                            | 0,9             | -1,2            | -0,3            | -6,0            |
| Uppskjuten skatt                         | 2,3             | -1,6            | -7,8            | -8,4            |
| <b>Resultat efter skatt</b>              | <b>2,0</b>      | <b>8,4</b>      | <b>36,2</b>     | <b>43,8</b>     |

## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| Mkr                                   | 2008<br>31 dec | 2008<br>30 sep | 2007<br>31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                |                |                |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 1,3            | 0,7            |                |
| Materiella anläggningstillgångar      | 927,8          | 924,2          | 865,5          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 8,8            | 8,8            | 8,8            |
| Kortfristiga fordringar               | 17,2           | 33,2           | 13,1           |
| Likvida medel                         | 3,4            |                | 0,3            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>958,5</b>   | <b>966,9</b>   | <b>887,7</b>   |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 310,7          | 308,7          | 313,0          |
| Obeskattade reserver                  | 9,7            | 0,1            | 0,1            |
| Avsättningar                          | 42,6           | 44,9           | 34,8           |
| Långfristiga skulder                  | 200,3          | 200,6          | 200,6          |
| Kortfristiga skulder                  | 395,2          | 412,6          | 339,2          |
| Summa skulder                         | 647,8          | 658,2          | 574,7          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>958,5</b>   | <b>966,9</b>   | <b>887,7</b>   |

# **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](mailto:info@hebafast.se)  
[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)  
Orgnr 556057-3981