

Bokslutskommuniké 2010

HEBA redovisar ett förbättrat årsresultat samtidigt som verksamheten fokuseras till Stockholmsområdet.

FJÄRDE KVARTALET

- Fjärde kvartalets hyresintäkter uppgick till 61,9 (51,8) Mkr, en ökning med 19%.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar uppgick till 16,5 (16,1) Mkr.

ÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 235,9 (205,4) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 130,3 (112,8) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 289,7 (201,1) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat med 204,5 (119,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar, uppgick till 85,2 (81,2) Mkr, en ökning med 5%.
- Resultatet efter skatt uppgick till 239,5 (148,1) Mkr, vilket motsvarar 5,80 (3,59) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 (1,00) kr per aktie, samt en extrautdelning om 0,10 kr per aktie.



2010 – ett framgångsrikt år för HEBA



»HEBAs strategi är att växa och koncentrera verksamheten till Stockholmsområdet.«

HEBAs strategi är att växa och koncentrera verksamheten till Stockholmsområdet. Under 2010 ökade vi vårt lägenhetsinnehav i Stockholm med 420 lägenheter samtidigt som vi avyttrade vårt fastighetsbestånd i Borlänge. Försäljningen i Borlänge omfattade 320 lägenheter och det underliggande fastighetsvärdet vid försäljningen var 19% högre än den externa värdering som gjordes vid årsskiftet 2009/2010.

Fastighetsmarknaden har återhämtat sig snabbt efter den senaste finanskrisen och det märktes framförallt på den stora volymen fastighetstransaktioner under det sista kvartalet 2010. HEBA bidrog till den ökade aktiviteten genom att i maj 2010 förvärva 10 fastigheter i Hökarängen till ett värde av 356,9 Mkr. Den ekonomiska utvecklingen i Stockholm går för närvarande på högvarv, antalet arbetstillfällen ökar och inflyttningen till huvudstaden är fortsatt hög. Bostadsproduktionen i Stockholms län har ökat men antalet nya bostäder räcker inte till för att möta efterfrågan. Vid årsskiftet 2010/2011 stod 330 000 personer i Stockholms Bostadsförmedlings kö vilket är en ökning med 45 000 personer under 2010.

HEBA har under 2010 investerat 600,9 Mkr i fastigheterna vilket inneburit en ökad upplåning med 238,9 Mkr samtidigt har bolagets fastigheter ökat i värde med 191,5 Mkr vilket har bidragit till att soliditeten har sjunkit något från 56,3% vid årsskiftet 2009/2010 till 54,7% den 31 december 2010. HEBA har som riktmärke att soliditeten över en tidsperiod inte ska understiga 50%.

Bruttoresultatet har, trots höga kostnader för värme och snöröjning, ökat till 130,3 Mkr år 2010 att jämföras med 112,8 Mkr för 2009. Resultatet efter finansnetto, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, har förbättrats till 85,2 Mkr att jämföra med 81,2 Mkr föregående år. Värdeförändringar på fastigheter under året uppgår till 191,5 Mkr vilket motsvarar en ökning med 5,8%. HEBA redovisar ett starkt resultat efter skatt om 246,7 Mkr för år 2010 att jämföra med 148,3 Mkr för år 2009.

År 2010 var ett framgångsrikt år för HEBA, tillväxten har ökat samtidigt som vi har förbättrat vårt resultat. Under 2011 kommer HEBA arbeta aktivt med projektering och ombyggnad av befintliga fastigheter inom bolagets ROT-program. Samtidigt kommer vi att förstärka insatserna vad gäller egenutvecklade bostadsprojekt i Stockholm. Engagerade medarbetare och bra samarbetspartners i kombination med HEBAs finansiella styrka gör att jag ser med tillförsikt fram mot det kommande året.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

januari – december 2010

FJÄRDE KVARTALET 2010

Hysesintäkterna uppgick till 61,9 (51,8) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till gjorda fastighetsförvärv. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 98,6 (103,5) Mkr. I periodens resultat ingår vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 82,1 (87,4) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar, uppgick till 16,5 (16,1 Mkr).

RÄKENSKAPSÅRET 2010

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 235,9 (205,4) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförvärv och generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 105,6 (92,6) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ett utökat fastighetsbestånd och ökade uppvärmnings- och snörojningskostnader under första och fjärde kvartalet. Kostnaderna för central administration 13,6 (14,9) Mkr minskade till följd av kostnadsfört engångsbelopp vid förtida pensionsavgång 2009. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 289,7 (201,1) Mkr eller 7,02 (4,87) kr/aktie och efter skatt till 239,5 (148,1) Mkr eller 5,80 (3,59) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar, uppgick till 85,2 (81,2) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (53) bostadsfastigheter, Uthyrningsbar area är 214 000 (209 000) m² innehållande 3 098 (2 999) bostäder och 281 (213) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i förvärvade fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby, uppgick till 16,6 Mkr. Den totala investeringen i fastigheten uppgick till 85,8 Mkr, varav 69,2 Mkr har investerats under 2009. Fastigheten är färdigställd och inflyttning har skett under mars-april 2010. Fastigheten består av fyra nya bostadsbyggnader med totalt 52 lägenheter och med en boendeara om 2 848 m².

Fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen färdigställdes den 1 april 2010. Nyinvesteringen uppgick till 179,1 Mkr. Fastigheten omfattar två byggnader med totalt 72 lägenheter och med en boendeara om 6 064 m².

Med tillträde den 3 maj har genom bolagsköp 10 tomträtter i Hökarängen förvärvats för 356,9 Mkr. Byggnaderna är totalrenoverade under perioden 2004–2008 och omfattar 296 lägenheter med en boendeara om 17 201 m² och 69 lokaler med en lokalarea om 1 322 m². Totalarean är 18 523 m².

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 48,3 (49,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,4 (0,9) Mkr.

HEBA fokuserar sin verksamhet till Stockholmsområdet och har sålt hela sitt fastighetsinnehav i Borlänge i bolagsform till Gunnar Lindgrens Fastighets AB med tillträdesdag den 15 december 2010. Fastigheterna omfattar 320 lägenheter om ca 22 000 m² och köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 160,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid föregående årskifte med 19%.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 20,9 (1,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 165,9 (1 967,5) Mkr motsvarande en soliditet om 54,7 (56,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 92,0 (64,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 071,8 (832,9) Mkr, varav 0 (5,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid årets utgång ökat till 3,6 (2,9) %. Utav totala lånebeloppet på 1 071,8 (827,8) Mkr löper 206,7 (347,5) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstruktur 2010-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2011	404,5	3,6	38
2012	129,3	2,4	12
2014 och framåt	538,0	3,8	50
Summa	1 071,8	3,6	100

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,2 (2,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (3,3) år.

HEBA har under året tecknat avtal om två stycken ränteswapar, dels om 129 Mkr med startdatum den 16 april 2010 med en löptid om 2 år, och dels om 100 Mkr med startdatum den 19 oktober 2011 med en löptid om 5 år. HEBA har även under 2009 tecknat avtal om två stycken ränteswapar med en löptid om 5 år, dels om 180 Mkr med startdag 18 juni 2009 och dels om 100 Mkr med startdag 1 december 2009. Derivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till 2,3 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 3 925,4 (3 283,0) Mkr. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Substansvärde per aktie beräknas till 69 (63) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2010	2009
Bokfört värde vid periodens början	3 283,0	3 041,1
Förvärv	552,6	69,2
Investeringar	48,3	49,9
Försäljningar	-150,0	
Värdeförändring	191,5	122,8
Bokfört värde vid periodens slut	3 925,4	3 283,0

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. 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 årsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Resterande fastigheter värderas internt. 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 198 Mkr bundits t o m 2011, 129 Mkr t o m 2012, 293 Mkr t o m 2014 och 245 Mkr t o m 2015.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens redommandation RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Från och med 1 januari 2010 har IFRS 3 Rörelseförvärv reviderats. Definitionen på vilka förvärv som ska klassificeras som rörelseförvärv har ändrats. Den reviderade standarden har inte inneburit någon förändrad klassificering för HEBAs del. Gjorda förvärv under 2010 har klassificerats som tillgångsförvärv.

För 2010 redovisas värdeförändring räntederivat som finansiell post, jämförelsesiffror för 2009 har därför ändrats.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 192,0 (186,4) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 175,1 (62,5) Mkr. I resultatet ingår vinst vid dotterföretagsförsäljning med 123,5 (0) Mkr, förlust vid fastighetsförsäljningar med -5,9 (0) Mkr och utdelning från i december 2010 sålt dotterföretag med 7,0 (5,0) Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2010 om 1,00 (1,00) kr per aktie, samt en extrautdelning om 0,10 kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 10 maj 2011. Beslutet av årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 13 maj 2011.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2010 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Prognos 2011

Resultatet för 2011, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli något lägre än resultatet för 2010 på grund av ökade finansiella kostnader.

Ekonomisk information

- Årsredovisning 2010 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2011.
- Årsstämma avhålls den 5 maj 2011.
- Delårsrapport januari – mars 2011 publiceras den 5 maj 2011.
- Delårsrapport januari – juni 2011 publiceras den 4 augusti 2011.
- Delårsrapport januari – september 2011 publiceras den 7 november 2011.
- Bokslutskommuniké 2011 publiceras februari 2012.
- Årsredovisning 2011 publiceras mars 2012.

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 2011

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

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

Rapport över totalresultat

Mkr	2010 okt–dec	2009 okt–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec
HYRESINTÄKTER	61,9	51,8	235,9	205,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-26,8	-23,1	-89,0	-77,5
Underhållskostnader	-2,5	-2,5	-8,3	-8,1
Fastighetsskatt	-1,4	-1,1	-5,3	-4,7
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,6	-3,0	-2,3
Bruttoresultat	30,4	24,5	130,3	112,8
Central administration	-3,5	-3,6	-13,6	-14,9
Resultat fastighetsförsäljning	7,8		7,8	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	63,6	88,3	191,5	122,8
Rörelseresultat	98,3	109,2	316,0	220,7
Finansiella intäkter	0,1	0,7	1,9	2,4
Räntekostnader	-10,5	-5,5	-33,4	-19,1
Värdeförändring räntederivat	10,7	-0,9	5,2	-2,9
	0,3	-5,7	-26,3	-19,6
Resultat efter finansiella poster	98,6	103,5	289,7	201,1
Aktuell skatt	-2,3	-4,7	-7,7	-17,0
Uppskjuten skatt	2,2	-22,7	-42,5	-36,0
Resultat efter skatt	98,5	76,1	239,5	148,1
Övrigt totalresultat				
Värdeförändring finansiella instrument	0,0	0,2	0,2	0,2
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument				
	0,0	0,2	0,2	0,2
Summa totalresultat för perioden	98,5	76,3	239,7	148,3
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹	2,39	1,84	5,80	3,59
Utdelning (2010 förslag), kr			1,10 ²	1,00
Total utdelning (2010 förslag), kkr			45 408	41 280

¹ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

² Varav extrautdelning 0,10 kr per aktie.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2010 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,4	1,5
Förvaltningsfastigheter	3 925,4	4 001,4	3 283,0
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,7	2,2
Räntederivat	2,3		
Omsättningstillgångar	6,4	9,0	205,6
Likvida medel	20,9	1,4	1,1
Summa tillgångar	3 958,9	4 015,9	3 493,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 165,9	2 067,4	1 967,5
Långfristiga räntebärande skulder	667,3	865,2	467,2
Räntederivat		8,3	2,9
Uppskjuten skatteskuld	664,5	677,0	632,2
Kortfristiga räntebärande skulder	404,5	352,2	365,7
Övriga kortfristiga skulder	56,7	45,8	57,9
Summa skulder	1 793,0	1 948,5	1 525,9
Summa eget kapital och skulder	3 958,9	4 015,9	3 493,4
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 126,1	1 258,3	908,5
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2009-01-01	34,4	6,9	-0,4	1 815,5	1 856,4
Periodens totalresultat				72,0	72,0
Utdelning				-37,2	-37,2
Ingående balans 2009-10-01	34,4	6,9	-0,4	1 850,3	1 891,2
Periodens totalresultat			0,2	76,1	76,3
Utgående balans 2009-12-31	34,4	6,9	-0,2	1 926,4	1 967,5
Periodens totalresultat			0,2	141,0	141,2
Utdelning				-41,3	-41,3
Ingående balans 2010-10-01	34,4	6,9	0,0	2 026,1	2 067,4
Periodens totalresultat				98,5	98,5
Utgående balans 2010-12-31	34,4	6,9	0,0	2 124,6	2 165,9

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2010 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	98,6	103,5	289,7	201,1
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-7,8		-7,8	
Återföring värdeförändring derivatinstrument	-10,7	0,9	-5,2	2,9
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-63,6	-88,3	-191,5	-122,8
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2,4	0,3	-1,1	1,2
Betald skatt	2,5	-1,8	-4,5	-13,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	16,6	14,6	79,6	69,2
Förändring av rörelsekapital	8,9	11,4	12,4	-5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,5	26,0	92,0	64,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-10,4	-87,3	-600,9	-119,1
Övriga investeringar			-1,4	-0,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter	150,0		150,0	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,1	0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	139,6	-87,3	-452,2	-119,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av låneskulder	-145,6	77,9	238,9	272,0
Förändring av kortfristiga placeringar		-20,0	182,4	-182,4
Utbetald utdelning			-41,3	-37,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145,6	57,9	380,0	52,4
Periodens kassaflöde	19,5	-3,4	19,8	-3,4
Likvida medel vid periodens början	1,4	4,5	1,1	4,5
Likvida medel vid periodens slut	20,9	1,1	20,9	1,1
Upplysning om betalda räntor				
Betald ränta uppgick till	-10,5	-5,2	-33,3	-19,3
Erhållen ränta uppgick till	0,1	0,1	1,7	0,3

Segmentsrapportering

Januari–december 2010							
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	18,4	119,3	25,9	24,6	30,7	17,0	235,9
Fastighetskostnader	-7,9	-53,7	-12,6	-11,3	-11,1	-9,0	-105,6
Bruttoresultat	10,5	65,6	13,3	13,3	19,6	8,0	130,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	461,7	2 132,1	374,1	320,0	637,5		3 925,4

Januari–december 2009							
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	18,5	94,5	24,5	24,0	26,3	17,6	205,4
Fastighetskostnader	-7,1	-45,7	-12,4	-10,3	-9,4	-7,7	-92,6
Bruttoresultat	11,4	48,8	12,1	13,7	16,9	9,9	112,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	429,3	1 499,9	353,1	277,0	589,2	134,5	3 283,0

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 130,3 (112,8) Mkr och resultatet efter finansiella poster 289,7 (201,1) Mkr består av central administration -13,6 (-14,9) Mkr, vinst vid fastighetsförsäljning 7,8 (0) Mkr, värdeförändring 196,7 (119,9) Mkr och finansnetto -31,5 (-16,7) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Väsentliga förändringar i fördelningen av koncernens tillgångar jämfört med senaste årsredovisningen är förvärven i Södort av fastigheterna i Hökarängen och Liljeholmen uppgående till totalt 536,0 Mkr samt avyttringen i december 2010 av fastigheterna i Borlänge.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	227	209	207	203	202
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,3	3,5	3,5	3,1	3,6
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	18 345	15 741	14 575	14 944	12 928
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	92,0	64,1	48,2	86,9	56,1
Investeringar, Mkr	602,3	120,0	103,0	159,3	76,8
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	3,6	5,4	3,7	6,2	7,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁴⁾	3,6	2,8	3,6	4,2	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,5	0,4	0,3	0,3	0,2
Belåningsgrad, procent ⁶⁾	27,3	25,4	18,4	15,4	11,4
Soliditet, procent ⁷⁾	54,7	56,3	60,7	61,4	65,9
Avkastning eget kapital, procent ⁸⁾	11,6	7,7	-1,3	14,0	22,0
Avkastning på sysselsatt kapital, procent ⁹⁾	10,0	7,9	-2,6	15,5	20,5
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	8,7	6,7	-2,0	12,8	14,7
Data per aktie ^{a)}					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	5,80	3,59	-0,62	6,25	8,60
Kassaflöde, kr ¹²⁾	2,23	1,55	1,17	2,10	1,36
Eget kapital, kr ¹³⁾	52,47	47,66	44,97	46,60	42,87
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	68,55	63,00	59,34	62,62	56,67
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	95,09	79,53	73,67	75,53	64,79
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) 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 och räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 10) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Årets 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) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2010 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	48,7	46,6	192,0	186,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-22,0	-21,1	-75,7	-70,7
Underhållskostnader	-2,7	-3,1	-10,5	-10,9
Fastighetsskatt	-1,2	-1,1	-4,6	-4,4
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,4	-2,3
Driftnetto	22,2	20,7	98,8	98,1
Avskrivningar på fastigheter	-2,6	-2,6	-10,1	-9,6
Bruttoresultat	19,6	18,1	88,7	88,5
Central administration	-3,3	-3,5	-13,4	-14,3
Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag	123,5		123,5	
Resultat fastighetsförsäljning	-5,9		-5,9	
Rörelseresultat	133,9	14,6	192,9	74,2
Finansiella intäkter	0,1	0,7	8,7	7,4
Räntekostnader	-7,9	-5,5	-26,5	-19,1
	-7,8	-4,8	-17,8	-11,7
Resultat efter finansiella poster	126,1	9,8	175,1	62,5
Bokslutsdispositioner	0,1	9,7	0,1	9,7
Aktuell skatt	-1,6	-3,6	-4,1	-14,2
Uppskjuten skatt	0,9	-1,6	-7,3	-3,5
Resultat efter skatt	125,5	14,3	163,8	54,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2010 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,4	1,5
Materiella anläggningstillgångar	979,1	988,8	961,5
Finansiella anläggningstillgångar	370,9	372,8	98,3
Kortfristiga fordringar	6,1	16,4	15,5
Kortfristiga placeringar			182,4
Likvida medel	19,4		0,4
Summa tillgångar	1 376,8	1 379,4	1 259,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	450,5	325,0	328,0
Obeskattade reserver		0,1	0,1
Avsättningar	53,4	54,3	46,2
Långfristiga skulder	411,4	609,2	467,2
Kortfristiga skulder	461,5	390,8	418,1
Summa skulder	926,3	1 054,4	931,6
Summa eget kapital och skulder	1 376,8	1 379,4	1 259,6