

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2011

Värdet på HEBAs fastighetsbestånd ökade under första halvåret med 172 Mkr och uppgår totalt till 4,1 miljarder kronor.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 117,4 (111,6) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 62,0 (59,7) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 206,8 (112,3) Mkr. I resultatet ingår värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och räntederivat med 170,5 (72,4) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar uppgick till 36,3 (39,9) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 152,6 (83,0) Mkr, vilket motsvarar 3,70 (2,01) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 72 (65) kr per aktie.
- Resultatet för 2011, före skatt exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli lägre än resultatet för 2010 huvudsakligen på grund av ökade finansiella kostnader och minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar. Detta innebär en justering av tidigare prognos.



Positiv värdeutveckling på bolagets fastigheter



»Resultatet efter skatt för första halvåret 2011 uppgår till 152,6 Mkr«

Det är en mycket stor efterfrågan på bostadsfastigheter med bra lägen i Stockholm. HEBAs fastighetsbestånd omfattar bostadsfastigheter i Stockholms närförorter med attraktiva lägen nära Stockholms T-banestationer. Det har inneburit en positiv värdeutveckling på HEBAs fastighetsbestånd under det första halvåret om 172 Mkr att jämföra med 78 Mkr för samma period föregående år. Resultatet efter skatt för första halvåret 2011 uppgår till 152,6 Mkr (83,0 Mkr).

Två stränga vintrar i följd innebär att bruttoreultatet för första halvåret 2011 belastas med relativt höga kostnader för både värme och snöröjning på samma sätt som för förra året. Bruttoreultatet för första halvåret 2011 ökar trots det något till 62,0 Mkr (59,7 Mkr) vilket i första hand beror på 2011 års hyreshöjning. HEBA har under året sålt ytterligare två fastigheter, en i Nälsta och en i Västberga med tillträde den 1 juli 2011 vilket innebär att bruttoreultatet för kvartal 3 och kvartal 4 bedöms att minska något jämfört med föregående år. Försäljningen av fastigheterna i Nälsta och Västberga medför dock en positiv inverkan på resultatet efter skatt under kvartal 3 eftersom den uppskjutna skatten reduceras med ca 28 Mkr.

HEBA fortsätter arbetet med en aktiv fastighetsutveckling och vi har sedan tidigare erhållit markanvisningar i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Farsta. Under 2011 påbörjade HEBA projektering för 85 nya lägenheter i Annedal med planerad byggstart under kvartal 2 2012. HEBA tecknade i mars 2011 avtal med JM om förvärv av fastigheten Kv. Vattenfallet i Räcksta med tillhörande bostadsprojekt omfattande 77 nya lägenheter som blir klara i december 2012. Det innebär att HEBA planerar för nyproduktion av totalt ca 350 nya hyreslägenheter i Stockholm under de kommande 5 åren. HEBA genomför och planerar även för ROT-renovering av ett flertal fastigheter och f.n. genomförs ROT-arbeten på fastigheter vid Gullmarsplan omfattande ca 200 lägenheter.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – juni 2011

ANDRA KVARTALET 2011

Hyresintäkterna uppgick till 58,6 (59,7) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 170,1 (78,8) Mkr. I periodens resultat ingår värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 148,0 (54,1) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 22,1 (24,7) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2011

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 117,4 (111,6) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförvärv och generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 55,4 (51,9) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ökade uppvärmnings- och underhållskostnader. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 206,8 (112,3) Mkr eller 5,01 (2,72) kr/aktie och efter skatt till 152,6 (83,0) Mkr eller 3,70 (2,01) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar uppgick till 36,3 (39,6) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (64) bostadsfastigheter, Uthyrningsbar area är 214 000 (236 000) m² innehållande 3 098 (3 419) bostäder och 281 (263) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg. Den uthyrningsbara arean har minskat jämfört med föregående år till följd av försäljningen av fastigheterna i Borlänge.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 34,9 (34,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (1,0) Mkr.

HEBA har tecknat avtal med JM AB om förvärv av mark med tillhörande byggprojekt avseende 77 hyreslägenheter i Räcksta. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och projektet omfattar ett punkthus i 13 våningar. Värdet av affären med JM uppgår till 167,0 Mkr och tillträde ägde rum 1 juli 2011. Byggstart ägde rum i juni 2011 med färdigställande till december 2012.

HEBA säljer samtidigt fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta till JM. Försäljningen genomförs som en bolagsaffär och tillträde ägde rum den 1 juli 2011. Fastigheten Gästabudet 2 omfattar 102 hyreslägenheter med en total area om 7 100 m². Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 101,8 Mkr.

HEBA säljer fastigheten Antennen 5 i Västberga och affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde den 1 juli 2011. Köpare är P.A. Hedström Trävaru AB. Fastigheten omfattar 30 hyreslägenheter med en total area om 1 500 m². Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 33,0 Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 3,3 (4,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 273,1 (2 009,3) Mkr motsvarande en soliditet om 54,8 (50,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 40,5 (42,1) Mkr. Räntebärande skulder mins-

kade till 1 094,3 (1 239,5) Mkr, varav 22,5 (26,7) 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 3,7 (3,2) %. Utav totala lånebeloppet på 1 071,8 (1 212,8) Mkr löper 206,7 (347,5) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstruktur 2011-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2011	404,5	3,9	38
2012	129,3	2,4	12
2014 och framåt	538,0	3,9	50
Summa	1 071,8	3,7	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 409,0 Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare räntederivat om 197,9 Mkr med startdag 12 oktober 2011 (97,9 Mkr) och 19 oktober 2011 (100,0 Mkr).

Räntederivat 2011-06-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-04-16	2012-04-16	129,0	0,8
2010-12-30	2014-06-18	180,0	-0,2
2009-12-01	2014-12-01	100,0	0,8
2011-10-12	2016-10-12	97,9	-2,0
2011-10-19	2016-10-19	100,0	1,1
Summa		606,9	0,5

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatets verkliga värde till 0,5 Mkr. Värdet har minskat till följd av den minskade uppgången av den långa räntan.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,8 (2,3) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,9 (2,9) år.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 4 132,6 (3 946,3) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts.

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.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett

bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,7 % i Stockholms innerstad till 4,8 % i Hägernäs Strand. Det finns idag en stor efterfrågan på mindre bostadshus. Sedan årsskiftet uppgår värdeökningen inom respektive delområde till mellan 2–10 %. Värdeökningen totalt under första halvåret uppgick till 4,4%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav.

Substansvärde per aktie beräknas till 72 (65) 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	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	3 925,4	3 283,0	3 283,0
Förvärv		550,8	552,6
Investeringar	34,9	34,2	48,3
Försäljningar			-150,0
Värdoförändring	172,3	78,3	191,5
Bokfört värde vid periodens slut	4 132,6	3 946,3	3 925,4

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen som präglas av överefterfrågan. Under 2012 ska den sk Stockholmsmodellen börja att gälla, det vill säga en förändrad modell för hyresbildning. Modellen innebär bland annat att bostadens geografiska läge får genomslag på hyran. HEBAs fastighetsbestånd ligger i attraktiva områden i nära anslutning till allmänna kommunikationer och lokala köpcentrum och vi bedömer att HEBA är en av de fastighetsägare som gynnas av de förändrade reglerna för hyressättning.

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.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets höjning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,8 miljarder kronor. En procentenhets sänkning av avkastningskravet innebär att marknadsvärdet stiger med 1,4 miljard kronor.

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. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har ca 2/3-delar av totala lånebeloppet bundits på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, rationell lånehantering samt att bästa lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapportering redommendation 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.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Per 1 juli 2011 har fastigheterna Gästabudet 2 och Antennen 5 sålts. Upplösningen av den bokförda skatten innebär en positiv effekt om cirka 28 Mkr på HEBAs resultat för år 2011.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 97,7 (94,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 21,7 (31,3) Mkr. I föregående periods resultat ingår utdelning från dotterföretag med 7,0 Mkr.

Prognos 2011

Resultatet för 2011, före skatt exklusive värdoförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli lägre än resultatet för 2010 huvudsakligen på grund av ökade finansiella kostnader och minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar. Detta innebär en justering av tidigare prognos.

Ekonomisk information

- 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

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 4 augusti 2011
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson Christer Dahlström Lena Hedlund
Styrelseledamot Styrelseledamot Styrelseledamot

Christina Holmbergh Leif Mellqvist Lars Åberg
Styrelseledamot Styrelseledamot Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2011 apr-jun	2010 apr-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
HYRESINTÄKTER	58,6	59,7	117,4	111,6	235,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-19,3	-19,4	-46,8	-44,5	-89,0
Underhållskostnader	-2,4	-2,1	-4,5	-3,5	-8,3
Fastighetsskatt	-1,1	-1,3	-2,4	-2,6	-5,3
Tomträttsavgälder	-0,9	-0,7	-1,7	-1,3	-3,0
Bruttoresultat	34,9	36,2	62,0	59,7	130,3
Central administration	-3,6	-3,6	-6,9	-6,7	-13,6
Resultat fastighetsförsäljning					7,8
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	156,0	56,7	172,3	78,3	191,5
Rörelseresultat	187,3	89,3	227,4	131,3	316,0
Finansiella intäkter	0,7	1,0	0,8	1,5	1,9
Räntekostnader	-9,9	-8,9	-19,6	-14,6	-33,4
Värdetförändring räntederivat	-8,0	-2,6	-1,8	-5,9	5,2
	-17,2	-10,5	-20,6	-19,0	-26,3
Resultat efter finansiella poster	170,1	78,8	206,8	112,3	289,7
Aktuell skatt	-3,1	-3,6	-5,0	-5,1	-7,7
Uppskjuten skatt	-41,4	-17,1	-49,2	-24,2	-42,5
Resultat efter skatt	125,6	58,1	152,6	83,0	239,5
Övrigt totalresultat					
Värdetförändring finansiella instrument				0,1	0,2
Skatteeffekt avseende värdetförändring finansiella instrument					
				0,1	0,2
Summa totalresultat för perioden	125,6	58,1	152,6	83,1	239,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,04	1,41	3,70	2,01	5,80
Utdelning, kr					1,10 ²⁾
Total utdelning, Kkr					45 408

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	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,4	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 132,6	3 946,3	3 925,4
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,6	2,6
Räntederivat	0,5		2,3
Omsättningstillgångar	8,3	9,3	6,4
Likvida medel	3,3	4,8	20,9
Summa tillgångar	4 148,3	3 964,4	3 958,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 273,1	2 009,3	2 165,9
Långfristiga räntebärande skulder	667,3	865,2	667,3
Räntederivat		8,8	
Uppskjuten skatteskuld	713,7	656,4	664,5
Kortfristiga räntebärande skulder	427,0	374,3	404,5
Övriga kortfristiga skulder	67,2	50,4	56,7
Summa skulder	1 875,2	1 955,1	1 793,0
Summa eget kapital och skulder	4 148,3	3 964,4	3 958,9
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 126,6	1 266,7	1 126,1
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2010-01-01	34,4	6,9	-0,2	1 926,4	1 967,5
Periodens totalresultat			0,1	83,0	83,1
Utdelning				-41,3	-41,3
Utgående balans 2010-06-30	34,4	6,9	-0,1	1 968,1	2 009,3
Periodens totalresultat			0,1	156,5	156,6
Ingående balans 2011-01-01	34,4	6,9	0,0	2 124,6	2 165,9
Periodens totalresultat				152,6	152,6
Utdelning				-45,4	-45,4
Utgående balans 2011-06-30	34,4	6,9	0,0	2 231,8	2 273,1

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2011 apr-jun	2010 apr-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	170,1	78,8	206,8	112,3	289,7
Återföring resultat fastighetsförsäljning					-7,8
Återföring värdeförändring derivatinstrument	8,0	2,6	1,8	5,9	-5,2
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-156,0	-56,7	-172,3	-78,3	-191,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,4	0,6	0,9	-0,7
Betald skatt	-1,1	-3,7	-2,5	-2,8	-4,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	21,4	21,4	34,4	38,0	80,0
Förändring av rörelsekapital	6,5	9,2	6,1	4,1	12,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,9	30,6	40,5	42,1	92,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-27,7	-550,7	-34,9	-585,0	-600,9
Övriga investeringar	-0,3	-0,7	-0,3	-1,0	-1,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter					150,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar					0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28,0	-551,4	-35,2	-586,0	-452,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av låneskulder	22,5	403,9	22,5	406,5	238,9
Förändring av kortfristiga placeringar		159,3		182,4	182,4
Utbetald utdelning	-45,4	-41,3	-45,4	-41,3	-41,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,9	521,9	-22,9	547,6	380,0
Periodens kassaflöde	-23,0	1,1	-17,6	3,7	19,8
Likvida medel vid periodens början	26,3	3,7	20,9	1,1	1,1
Likvida medel vid periodens slut	3,3	4,8	3,3	4,8	20,9
Upplysning om betalda räntor					
Betald ränta uppgick till	-10,1	-7,7	-19,7	-13,7	-33,3
Erhållen ränta uppgick till	0,0	0,0	0,0	1,6	1,7

Segmentsrapportering

Januari-juni 2011, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen	
Hysesintäkter	9,5	65,8	13,3	12,4	16,4	117,4	
Fastighetskostnader	-3,9	-33,6	-6,5	-5,4	-6,0	-55,4	
Bruttoresultat	5,6	32,2	6,8	7,0	10,4	62,0	

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	476,8	2 280,0	387,3	329,6	658,9	4 132,6	
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------	--

Januari-juni 2010, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	9,2	53,8	12,9	12,2	14,7	8,8	111,6
Fastighetskostnader	-4,4	-25,7	-6,3	-5,6	-5,3	-4,6	-51,9
Bruttoresultat	4,8	28,1	6,6	6,6	9,4	4,2	59,7

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	446,6	2 093,8	366,3	281,0	618,1	140,5	3 946,3
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 62,0 (59,7) Mkr och resultatet efter finansiella poster 206,8 (112,3) Mkr består av central administration -6,9 (-6,7) Mkr, värdeförändring 170,5 (72,4) Mkr och finansnetto -18,8 (-13,1) 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. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen.

Nyckeltal

	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	214	219	227	209	206	202
Direktavkastning, % ¹⁾	3,0	3,0	3,3	3,6	3,2	3,1
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	19 314	16 739	18 345	14 798	15 220	13 984
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	40,5	42,1	92,4	12,5	11,8	35,1
Investeringar, Mkr	35,2	586,0	602,7	17,1	77,2	75,7
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	2,9	3,8	3,6	5,9	2,4	6,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	3,7	3,2	3,6	2,8	4,7	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,5	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2
Belåningsgrad, % ⁶⁾	26,5	31,4	27,3	24,7	18,4	15,4
Soliditet, % ⁷⁾	54,8	50,7	54,7	56,9	59,3	61,7
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	13,7	8,3	11,6	5,4	1,2	16,3
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁹⁾	13,4	7,8	10,0	5,8	2,1	18,4
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾	11,2	6,8	8,7	4,8	1,7	14,8
Data per aktie ^{a)}						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	3,70	2,01	5,80	1,22	0,27	3,53
Kassaflöde, kr ¹²⁾	0,98	1,02	2,24	0,30	0,29	0,85
Eget kapital, kr ¹³⁾	55,07	48,68	52,47	45,29	46,00	43,89
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	72,36	64,64	68,55	59,94	62,19	59,02
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	100,11	95,60	95,09	74,82	76,93	70,69
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 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 exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 10) Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster plus 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	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
Hysesintäkter	97,7	94,7	192,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-41,1	-39,1	-75,7
Underhållskostnader	-6,1	-4,9	-10,5
Fastighetsskatt	-2,2	-2,3	-4,6
Tomträttsavgälder	-1,2	-1,2	-2,4
Driftnetto	47,1	47,2	98,8
Avskrivningar på fastigheter	-5,0	-4,9	-10,1
Bruttoresultat	42,1	42,3	88,7
Central administration	-6,8	-6,7	-13,4
Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag			123,5
Resultat fastighetsförsäljning			-5,9
Rörelseresultat	35,3	35,6	192,9
Finansiella intäkter	0,8	8,5	8,7
Räntekostnader	-14,4	-12,8	-26,5
	-13,6	-4,3	-17,8
Resultat efter finansiella poster	21,7	31,3	175,1
Bokslutsdispositioner			0,1
Aktuell skatt	-4,0	-3,5	-4,1
Uppskjuten skatt	-1,6	-2,6	-7,3
Resultat efter skatt	16,1	25,2	163,8

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,4	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 004,6	988,3	979,1
Finansiella anläggningstillgångar	267,6	375,8	370,9
Kortfristiga fordringar	107,9	20,0	6,1
Kortfristiga placeringar			
Likvida medel		0,4	19,4
Summa tillgångar	1 381,5	1 385,9	1 376,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	421,2	312,0	450,5
Obeskattade reserver		0,1	
Avsättningar	55,0	48,7	53,4
Långfristiga skulder	509,2	609,2	411,4
Kortfristiga skulder	396,1	415,9	461,5
Summa skulder	960,3	1 073,9	926,3
Summa eget kapital och skulder	1 381,5	1 385,9	1 376,8

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 2011 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 International Standards on Auditing, ISA, 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 4 augusti 2011
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor