

PRESSMEDDELANDE

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2006

Hysesintäkterna under perioden januari-september 2006 uppgick till 145,6 (153,8) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 211,9 (54,9) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 41,5 (1,4) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet enligt extern värdering per den 30 juni 2006 med 115,2 (0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 208,9 (39,7) Mkr vilket motsvarar 15,18 (2,89) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 623,1 (1 289,1) Mkr motsvarande en soliditet om 65,3 (55,7) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 20,5 (22,7) Mkr.

Förvaltningsresultatet 2006 beräknas, på grund av genomförda försäljningar, bli lägre än 2005, vilket är i linje med tidigare prognos. Försäljningen av fastigheterna i Hässelby innebär dock en betydande realiserad vinst.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 9 november 2006
HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Frågor besvaras av Nils Hedberg, tel: 08-442 44 40.

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2006



- Hyresintäkterna uppgick till 145,6 (153,8) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 211,9 (54,9) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 41,5 (1,4) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 115,2 (0) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 208,9 (39,7) Mkr, vilket motsvarar 15,18 (2,89) kr per aktie.

HEBA
FASTIGHETS AB

Delårsrapport januari – september 2006

TREDJE KVARTALET 2006

Hysesintäkterna uppgick till 45,4 (51,0) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 24,2 (22,8) Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2006

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 145,6 (153,8) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 211,9 (54,9) Mkr eller 15,40 (3,99) kr/aktie och efter skatt till 208,9 (39,7) Mkr eller 15,18 (2,89) kr/aktie. I periodens resultat ingår en vinst om 41,5 (1,4) Mkr från försäljning av fastigheterna Ekotemplet 2, 3 och 6 i Hässelby, Stockholm samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 115,2 (0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 55,2 (53,5) Mkr.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 52 (55) bostadsfastigheter, varav 49 (52) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Uthyrningsbar yta är 202 000 (232 000) m² innehållande 2 894 (3 244) bostäder och 202 (236) 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 förvaltningsfastigheterna har investerats 21,7 (14,2) Mkr. I projektet Styrmannen har investerats 15,8 (2,5) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,3 (0,4) Mkr.

HEBA har sålt hela sitt fastighetsinnehav, Ekotemplet 2, 3 och 6, i Hässelby, Stockholm i bolagsform till HSB Stockholm med tillträdesdag den 1 juni 2006. Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 287,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen per 2005-12-31 med 19 %.

Realiserad försäljningsvinst på koncernnivå före upplösning av uppskjuten skatt uppgick till 41,5 Mkr och efter upplösning av uppskjuten skatt till 86,2 Mkr.

Fastigheterna innehåller 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter, och ett mindre antal lokaler. Totalytan är 22 845 kvm.

Pågående projekt

Byggstart i kvarteret Styrmannen har skett under andra kvartalet 2006 och inflyttningar beräknas ske från senhösten 2007 till försommaren 2008. Projektet avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet med slitna lokaler till huvudsakligen bostäder. HEBA bygger ett 90-tal bostäder, en närlivsbutik och rustar upp ca 160 garageplatser.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 5,2 (1,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 623,1 (1 289,1) Mkr motsvarande en soliditet om 65,3 (55,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 20,5 (22,7) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 304,9 (519,7) Mkr, varav 0 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 2,8 (2,4) %. Utav totala lånebeloppet på 304,9 (519,7) Mkr löper 303,0 (392,9) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur 2006-09-30

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2006	303,0	2,8	99
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	1,9	4,0	1
Summa	304,9	2,8	100

Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 400 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak% (Stibor)
13/9 -04	11/6-07	100	4,0
2/12 -05	2/9-10	300	4,0
Summa		400	

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per halvårsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per halvårsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 436,6 Mkr (någon extern värdering gjordes inte föregående halvårsskifte). Värdehöjande investeringar under tredje kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde med 17,1 (7,1) Mkr.

Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

Valberedning

I enlighet med beslut på HEBA:s bolagsstämma 2006 har bolagets röstmäsigt tre största aktieägare mellan sig utsett en valberedning bestående av Birgitta Härnblad, Lars F Ericsson, Margareta Sundström alla tre representerande sig själva samt styrelsens ordförande Sören Härnblad. Ordförande i valberedningen är Lars F Ericsson. Valberedningen skall bereda frågor om val och arvode till styrelsen och val av revisorer samt lämna förslag på personer att ingå i bolagets styrelse. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via bolagets VD Nils Hedberg antingen per e-post under adress nils.hedberg@hebafast.se (ange i rubriken "Valberedningen HEBA") eller per brev till Nils Hedberg, HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006, 104 62 Stockholm.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 133,3 (141,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 54,2 (76,8) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (28,4) Mkr och utdelning från dotterföretag med 10,0 (6,8) Mkr.

Prognos 2006

För 2006 förväntas i linje med tidigare prognos att resultatet inte når föregående års nivå, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Försäljningen av fastigheterna i Hässelby medför dock en betydande realiserad vinst.

Ekonomisk information

- * Bokslutskommuniké 2006 publiceras 22 februari 2007.
- * Årsredovisning 2006 publiceras mars 2007.
- * Ordinare bolagsstämma avhålls den 8 maj 2007.
- * Delårsrapport januari – mars 2007 publiceras den 8 maj 2007.
- * Halvårsrapport januari – juni 2007 publiceras den 9 augusti 2007.
- * Delårsrapport januari – september 2007 publiceras den 8 november 2007.

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 9 november 2006

HEBA Fastighets AB (publ)
Nils Hedberg
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2006 juli-sep	2005 juli-sep	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec
Hysesintäkter	45,4	51,0	145,6	153,8	204,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-11,2	-15,8	-55,2	-60,7	-84,3
Underhållskostnader	-2,9	-3,9	-11,2	-12,9	-15,3
Fastighetsskatt	-1,8	-1,9	-5,8	-5,4	-7,3
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,7	-1,8	-2,1	-2,8
Bruttoresultat	29,0	28,7	71,6	72,7	95,1
Central administration	-2,7	-2,5	-8,8	-8,3	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning			41,5	1,4	1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			115,2		223,0
Rörelseresultat	26,3	26,2	219,5	65,8	307,7
Finansnetto	-2,1	-3,4	-7,6	-10,9	-14,3
Resultat efter finansiella poster	24,2	22,8	211,9	54,9	293,4
Aktuell skatt	-2,6	-5,2	-9,4	-19,8	-20,1
Uppskjuten skatt	-4,2	-1,1	6,4	4,6	-61,9
Resultat efter skatt	17,4	16,5	208,9	39,7	211,4
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	1,26	1,12	15,18	2,89	15,36
Utdelning, kr *					3,50
Total utdelning, Kkr					48 160
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

* Varav extrautdelning 1,00 kr per aktie

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2006 30 sep	2005 30 sep	2005 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 453,7	2 305,1	2 542,5
Övriga anläggningstillgångar	2,3	1,4	1,6
Övriga omsättningstillgångar	23,6	5,8	6,8
Likvida medel	5,2	1,5	1,6
Summa tillgångar	2 484,8	2 313,8	2 552,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 623,1	1 289,1	1 462,0
Långfristiga räntebärande skulder	1,9	2,3	1,9
Uppskjuten skatteskuld	514,5	453,9	520,9
Kortfristiga räntebärande skulder	303,0	517,4	519,9
Övriga kortfristiga skulder	42,3	51,1	47,8
Summa skulder	861,7	1 024,7	1 090,5
Summa eget kapital och skulder	2 484,8	2 313,8	2 552,5

Förändring eget kapital

Mkr	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 462,0	1 282,3	1 282,3
Utdelning	-48,2	-33,0	-33,0
Värdeförändring finansiella instrument	0,4	0,1	1,3
Periodens resultat	208,9	39,7	211,4
Eget kapital vid periodens slut	1 623,1	1 289,1	1 462,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	211,9	54,9	293,4
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-41,5		
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-115,2		-223,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2,9	-2,5	-0,4
Betald skatt	-27,9	-30,2	-41,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	24,4	22,2	28,5
Förändring av rörelsekapital	-3,9	0,5	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,5	22,7	35,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-37,5	-16,7	-31,0
Övriga investeringar	-1,3	-0,4	-1,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	287,0	34,0	34,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	248,2	16,9	2,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av låneskulder	-216,9	-6,8	-4,7
Utbetald utdelning	-48,2	-33,0	-33,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265,1	-39,8	-37,7
Periodens kassaflöde	3,6	-0,2	-0,1
Likvida medel vid periodens början	1,6	1,7	1,7
Likvida medel vid periodens slut	5,2	1,5	1,6
Uppllysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	9,1	12,7	15,5

Nyckeltal

	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec	2004 jan-sep	2003 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	202	232	230	235	235
Direktavkastning, % ¹⁾	3,9	4,2	3,7	4,3	4,7
Bokfört värde per m ² (totalyta), kr	11 862	9 941	11 068	9 272	8 639
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	20,5	22,7	35,6	44,4	24,5
Investeringar, Mkr	38,8	17,1	32,0	17,8	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	20,5	5,7	20,4	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ³⁾	7,4	5,7	5,6	4,2	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	2,8	2,4	2,4	3,4	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,2	0,4	0,4	0,4	0,5
Belåningsgrad, % ⁶⁾	12,4	22,5	20,5	24,3	26,5
Soliditet, % ⁷⁾	65,3	55,7	57,3	53,8	52,6
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	16,2	4,1	15,4	3,9	4,2
Avkastning eget kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁸⁾	9,0	4,1	3,7	3,9	4,2
Avkastning totalt kapital, % ⁹⁾	9,5	3,7	12,6	3,9	4,2
Avkastning totalt kapital, %, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter ⁹⁾	3,4	3,7	3,4	3,9	4,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	15,18	2,89	15,36	2,52	2,49
Resultat efter skatt, kr, exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	9,15	2,89	3,69	2,52	2,49
Kassaflöde, kr	1,49	1,65	2,58	3,23	1,78
Eget kapital, kr	117,96	93,68	106,25	85,52	78,04
Fastigheternas bokförda värde, kr	178,32	167,52	184,77	158,16	147,38
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

Definitioner

- ¹⁾ Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- ²⁾ Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- ³⁾ Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- ⁴⁾ 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 genomsnittlig balansomslutning.

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för HEBA Fastighets AB (publ) avseende 1 januari – 30 september 2006. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation 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* som är utgiven av FAR. 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 revisionssed 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 den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 september 2006 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den niomånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 9 november 2006

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
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

