

**PRESSMEDDELANDE**

**Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2007**

Hyresintäkterna under perioden januari - mars 2007 uppgick till 45,4 (50,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 13,6 (13,3) Mkr. Inga jämförelsestörande poster ingår. Resultatet efter skatt uppgick till 10,0 (9,6) Mkr, vilket motsvarar 0,73 (0,70) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 779,7 (1 472,1) Mkr motsvarande en soliditet om 65,5 (57,3) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 18,2 (3,3) Mkr.

Förvaltningsresultatet för 2007 bedöms inte uppnå 2006 års nivå, vilket är i linje med tidigare prognos.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

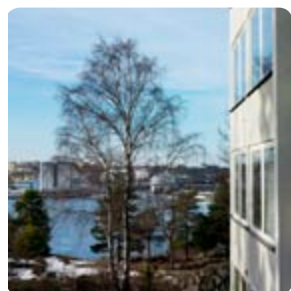
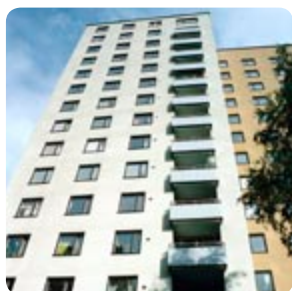
Stockholm den 8 maj 2007  
**HEBA Fastighets AB (publ)**

Nils Hedberg  
Verkställande direktör

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

# Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2007



- Hyresintäkterna uppgick till 45,4 (50,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 13,6 (13,3) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 10,0 (9,6) Mkr, vilket motsvarar 0,73 (0,70) kr per aktie.

**HEBA**  
FASTIGHETS AB

# Delårsrapport januari – mars 2007

## Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 45,4 (50,9) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 13,6 (13,3) Mkr eller 0,99 (0,97) kr/aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 10,0 (9,6) Mkr eller 0,73 (0,70) kr/aktie.

## 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 (225 000) kvm innehållande 2 895 (3 244) bostäder och 202 (222) 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 19,8 (4,3) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 8,4 (6,0) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,1 (0,3) Mkr.

## Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Baggeby på Lidingö med slitna lokaler till i huvudsak bostäder. HEBA bygger 92 bostäder, två lokaler och rustar upp 165 garageplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till närmare 6 400 kvm. Inflytningar beräknas ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,8 (1,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 779,7 (1 472,1) Mkr motsvarande en soliditet om 65,5 (57,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 18,2 (3,3) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 314,7 (529,3) Mkr, varav 10,2 (9,9) 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 4,0 (2,0) %. Utav totala lånebeloppet på 304,5 (519,4) Mkr löper 103,1 (517,5) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

## Länestruktur 2007-03-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2007	103,1	3,5	34
2008	0,0	0,0	0
2009 och framåt	201,4	4,2	66
<b>Summa</b>	<b>304,5</b>	<b>3,9</b>	<b>100</b>

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,3 (0,0) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 400 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak% (Stibor 3M)
13/9 -04	11/6-07	100	4,0
2/12 -05	2/9-10	300	4,0
<b>Summa</b>		<b>400</b>	

## Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 674,4 (2 542,5) Mkr. Värdehöjande investeringar under första kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde med 28,2 (10,3) Mkr. Någon extern värdering av fastigheterna har inte gjorts per 2007-03-31.

## 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.

Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar har aktiverats. Under förra året reviderades bolagets interna policier och efter genomgång av förra årets underhållskostnader aktiverades ytterligare 4,7 Mkr, varav 1,3 Mkr avsåg första kvartalet 2006. Berörda kvartalssiffror har justerats.

HEBAs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har i övrigt varit oförändrade mot senaste årsredovisningen.

## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 41,7 (46,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 9,6 (9,1) Mkr.

## Prognos 2007

Hysesförhandlingarna om bostadshyrorna för 2007 är inte klara men bedöms resultera i endast blygsamma höjningar i förhållande till ökade räntekostnader samt kostnadsökningar för drift och underhåll. Resultatet för 2007 bedöms inte uppnå 2006 års nivå, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

## Ekonomisk information

- Halvårsrapport januari – juni 2007 publiceras den 9 augusti 2007.
- Delårsrapport januari – september 2007 publiceras den 8 november 2007.
- Bokslutskommuniké 2007 publiceras februari 2008.
- Årsredovisning 2007 publiceras mars 2008.

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 8 maj 2007

HEBA Fastighets AB (publ)

Nils Hedberg

Verkställande direktör

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>45,4</b>	<b>50,9</b>	<b>191,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-21,3	-25,8	-75,5
Underhållskostnader	-2,6	-2,8	-9,5
Fastighetskatt	-1,5	-2,0	-7,7
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,7	-2,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19,5</b>	<b>19,6</b>	<b>96,6</b>
Central administration	-2,8	-2,9	-11,8
Resultat fastighetsförsäljning			41,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			298,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16,7</b>	<b>16,7</b>	<b>424,8</b>
Finansnetto	-3,1	-3,4	-9,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13,6</b>	<b>13,3</b>	<b>415,0</b>
Aktuell skatt	-2,3	-2,4	-11,1
Uppskjuten skatt	-1,3	-1,3	-48,7
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>10,0</b>	<b>9,6</b>	<b>355,2</b>
<b>Data per aktie</b>			
Resultat efter skatt, kr	0,73	0,70	25,81
Utdelning (2006 förslag), kr *			7,70
Total utdelning, Kkr			105 952
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760

\* Varav extrautdelning 5,00 kr per aktie

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2007 31 mars	2006 31 mars	2006 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2 702,6	2 552,8	2 674,4
Övriga anläggningstillgångar	2,3	1,8	2,4
Övriga omsättningstillgångar	8,7	14,4	7,8
Likvida medel	2,8	1,8	2,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 716,4</b>	<b>2 570,8</b>	<b>2 687,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 779,7	1 472,1	1 769,8
Långfristiga räntebärande skulder	201,4	1,9	201,4
Uppskjuten skatteskuld	571,2	522,3	569,9
Kortfristiga räntebärande skulder	113,3	527,4	103,1
Övriga kortfristiga skulder	50,8	47,1	43,1
Summa skulder	936,7	1 098,7	917,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 716,4</b>	<b>2 570,8</b>	<b>2 687,3</b>

## Förändring eget kapital

Mkr	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 769,8	1 462,0	1 462,0
Utdelning			-48,2
Värdeförändring finansiella instrument	-0,1	0,5	0,8
Periodens resultat	10,0	9,6	355,2
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 779,7</b>	<b>1 472,1</b>	<b>1 769,8</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	13,6	13,3	415,0
Återföring resultat fastighetsförsäljning			-41,5
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			-298,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,7	-2,1
Betald skatt	-3,6	-10,1	-14,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>10,0</b>	<b>3,9</b>	<b>58,7</b>
Förändring av rörelsekapital	8,2	-0,6	-2,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18,2</b>	<b>3,3</b>	<b>56,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-28,2	-10,3	-74,9
Övriga investeringar	-0,1	-0,3	-1,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter			287,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28,3</b>	<b>-10,6</b>	<b>210,4</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av låneskulder	10,2	7,5	-217,2
Utbetald utdelning			-48,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10,2</b>	<b>7,5</b>	<b>-265,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>1,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,7</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
Betald ränta uppgick till	2,2	3,6	11,5

# Nyckeltal

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec	2005 jan-mars	2004 jan-mars
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar yta, tusen m <sup>2</sup>	202	225	202	235	235
Direktavkastning, % <sup> 1)</sup>	2,9	3,1	3,6	3,1	3,4
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalyta), kr	12 952	11 113	12 928	9 915	9 212
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, Mkr <sup> 2)</sup>	18,2	3,3	56,1	-9,1	14,2
Investeringar, Mkr	28,3	10,6	76,8	5,0	3,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup> 3)</sup>	5,5	5,0	34,9	3,6	2,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup> 4)</sup>	4,0	2,0	3,9	2,8	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup> 5)</sup>	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4
Belåningsgrad, % <sup> 6)</sup>	11,6	20,7	11,4	23,2	23,7
Soliditet, % <sup> 7)</sup>	65,5	57,3	65,9	55,3	54,4
Avkastning eget kapital, % <sup> 8)</sup>	2,3	2,6	22,0	2,5	2,6
Avkastning totalt kapital, % <sup> 9)</sup>	2,5	2,6	14,7	2,7	3,0
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr	0,73	0,70	25,81	0,57	0,54
Kassaflöde, kr	1,33	0,24	4,08	-0,66	1,03
Eget kapital, kr	129,34	106,98	128,62	93,76	85,94
Fastigheternas bokförda värde, kr	196,41	185,53	194,36	168,99	157,13
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

- <sup>1)</sup> Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- <sup>2)</sup> Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- <sup>3)</sup> Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- <sup>4)</sup> Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- <sup>5)</sup> Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- <sup>6)</sup> Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- <sup>7)</sup> Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- <sup>8)</sup> Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- <sup>9)</sup> 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 – 31 mars 2007. 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 31 mars 2007 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 8 maj 2007

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