

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2010

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 33,5 (15,6) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar med 18,3 (0) Mkr.
- Hyresintäkterna uppgick till 51,9 (50,7) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 23,5 (25,4) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 15,2 (15,6) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 24,9 (11,5) Mkr, vilket motsvarar 0,60 (0,28) kr per aktie.
- Prognosen innefattar resultatet av förvärvade fastigheter.



Fortsatt hög efterfrågan på hyresbostäder



»Vi bedömer att resultatet för år 2010, före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2009 års resultat.«

HEBAs verksamhet har fortsatt att utvecklas positivt och de fastigheter vi förvärvat under året medför att vår verksamhet växer. Tillsammans med en låg vakansgrad och fortsatt stor efterfrågan på våra hyresbostäder ser jag positivt på framtiden.

De fastighetsförvärv som HEBA har genomfört i Täby och vid Liljeholmen får positiv effekt på resultatet från den 1 april 2010 när projekten är inflyttade och klara. Förvärvet i Hökarängen påverkar resultatet från maj 2010 då vi tillträder aktierna i Hökeborg Fastighets AB.

Resultatet efter finansiella poster för första kvartalet 2010 uppgick till 33,5 (15,6) Mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar med 18,3 (0) Mkr.

Bruttoresultatet för första kvartalet 2010 är något lägre jämfört med samma period föregående år på grund av ökade kostnader för värme och snöröjning. Finansnettot har belastats med räntekostnad för förvärvet av fastigheten på Liljeholmen.

Värderingen av HEBAs fastigheter per den 31 mars 2010 visar på en värdeförändring med 21,6 Mkr jämfört med den värdering som genomfördes den 31 december 2009.

Vi bedömer att resultatet för år 2010, före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2009 års resultat. Prognosen innefattar resultatet av förvärvade fastigheter.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – mars 2010

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hysesintäkterna ökade till 51,9 (50,7) Mkr bland annat till följd av generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 28,4 (25,3) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ökade uppvärmnings- och snöröjningskostnader. Kostnaderna för central administration 3,1 (5,8) Mkr minskade till följd av kostnadsfört engångsbelopp vid förtida pensionsavgång 2009. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 33,5 (15,6) Mkr eller 0,81 (0,38) kr/aktie och efter skatt till 24,9 (11,5) Mkr eller 0,60 (0,28) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 15,2 (15,6) Mkr.

FASTIGHETSINNEHAV OCH MARKNAD

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 53 (52) bostadsfastigheter, varav 50 (49) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar area är 211 000 (209 000) kvm innehållande 3 037 (2 984) bostäder och 213 (211) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nyinvesteringen i förvärvade fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby, uppgick till 12,7 (0) Mkr. Fastigheten är under produktion och omfattar totalt 52 lägenheter med en boendeyta om 2 848 m². Investeringen för projektet beräknas totalt uppgå till 85 Mkr, varav 69,2 Mkr har investerats under 2009. Projektet består av fyra nya bostadsbyggnader med inflyttning under mars-april 2010. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 21,6 (5,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,6) Mkr.

I juni 2009 tecknade HEBA ett överlåtelseavtal med Citycon Oyj koncernen avseende 100% av aktierna i Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB med tillträde den 1 april 2010. Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB omfattar tomträtten till fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen som är en tredimensionell fastighet. Fastigheten omfattar två byggnader med 72 st lägenheter om sammantaget ca 6 100 kvm boarea som färdigställdes den 1 april 2010. Förvärvet kommer att redovisas i bokföringen per tillträdesdagen den 1 april 2010. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 176 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick till 3,7 (9,0) Mkr och omsättningstillgångar uppgick till 187,1 (9,4) Mkr, varav 159,3 (0) Mkr utgör kortfristiga

placeringar. Det egna kapitalet uppgick till 1 992,5 (1 867,8) Mkr motsvarande en soliditet om 56,4 (60,9) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 11,4 (10,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 835,6 (561,0) Mkr, varav 7,8 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 2,9 (2,8)%. Utav totala lånebeloppet på 827,8 (561,0) Mkr löper 347,5 (360,5) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntestruktur 2010-03-31

| Förfallotidpunkt, år | Volym (Mkr) | Snittränta (procent) | Andel (procent) |
|-----------------------|--------------|----------------------|-----------------|
| 2010 | 347,5 | 1,2 | 42 |
| 2011 | 100,0 | 4,7 | 12 |
| 2012 | 0,4 | 4,0 | 0 |
| 2014 och framåt | 379,9 | 3,9 | 46 |
| Summa | 827,8 | 2,9 | 100 |
| Räntesäkkring | | 0,0 | |
| Effektiv ränta | | 2,9 | |

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,2 (1,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (2,3) år. Avtal har tecknats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 300 Mkr enligt följande:

| Startdag | Slutdag | Belopp Mkr | Tak procent (Stibor 3M) |
|--------------|---------|------------|-------------------------|
| 2/12-05 | 2/9-10 | 300 | 4,0 |
| Summa | | 300 | |

HEBA har under 2009 tecknat avtal om två stycken ränteswappar med en löptid om 5 år, dels om 180 Mkr med startdag 18 juni och dels om 100 Mkr med startdag 1 december. Derivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till -6,2 Mkr.

FASTIGHETSVÄRDERING

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 3 338,9 (3 046,5) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastig-

hetskonomi 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.

Substansvärde per aktie beräknas till 64 (60) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdeberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

| Mkr | Kv1 2010 | Kv1 2009 | 2009 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Bokfört värde vid periodens början | 3 283,0 | 3 041,1 | 3 041,1 |
| Förvärv | 12,7 | | 69,2 |
| Investeringar | 21,6 | 5,4 | 49,9 |
| Försäljningar | | | |
| Värdeförändring | 21,6 | | 122,8 |
| Bokfört värde vid periodens slut | 3 338,9 | 3 046,5 | 3 283,0 |

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostads-hyresgäster. 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 100 Mkr bundits t o m 2011, 280 Mkr t o m 2014 och 87 Mkr t o m 2015. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m september 2010 för de fall 3M Stibor överstiger 4 %.

REDOVISNINGSPRINCIPER

HEBA-koncernen 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 Rapporteringens recommendation RFR 2.3 Redovisning i 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. För 2010 redovisas värdeförändring räntederivat som finansiell post. Jämförelsesiffror för 2009 har ändrats.

HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Med tillträde den 3 maj har genom bolagsköp 10 tomträtter i Hökarängen förvärvats för 356 Mkr. Totalarean är 18.429 m² och innehåller 296 lägenheter om 17.201 m² och 50 lokaler om 1.228 m². Byggnaderna är totalrenoverade under perioden 2004-2008.

MODERBOLAGET

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 46,9 (46,3) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 9,8 (10,3) Mkr.

PROGNOS 2010

Sammantaget bedöms bland annat med hänsyn till gjorda förvärv resultatet för år 2010 före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, bli bättre än 2009 års resultat. Prognosen innefattar resultatet av förvärvade fastigheter.

EKONOMISK INFORMATION

- Delårsrapport januari - juni 2010 publiceras den 5 augusti 2010.
- Delårsrapport januari - september 2010 publiceras den 8 november 2010.
- Bokslutskommuniké 2010 publiceras februari 2011.
- Årsredovisning 2010 publiceras mars 2011.

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 5 maj 2010

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

| Mkr | 2010 jan-mar | 2009 jan-mar | 2009 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| HYRESINTÄKTER | 51,9 | 50,7 | 205,4 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -25,1 | -22,0 | -77,5 |
| Underhållskostnader | -1,4 | -1,5 | -8,1 |
| Fastighetskatt | -1,3 | -1,2 | -4,7 |
| Tomträttsavgälder | -0,6 | -0,6 | -2,3 |
| Bruttoresultat | 23,5 | 25,4 | 112,8 |
| Central administration | -3,1 | -5,8 | -14,9 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 21,6 | 0,0 | 122,8 |
| Rörelseresultat | 42,0 | 19,6 | 220,7 |
| Finansiella intäkter | 0,5 | 0,3 | 2,4 |
| Räntekostnader | -5,7 | -4,3 | -19,1 |
| Värdeförändring räntederivat | -3,3 | 0,0 | -2,9 |
| | -8,5 | -4,0 | -19,6 |
| Resultat efter finansiella poster | 33,5 | 15,6 | 201,1 |
| Aktuell skatt | -1,5 | -2,6 | -17,0 |
| Uppskjuten skatt | -7,1 | -1,5 | -36,0 |
| Resultat efter skatt | 24,9 | 11,5 | 148,1 |
| Övrigt totalresultat a) | | | |
| Värdeförändring finansiella instrument | 0,1 | -0,2 | 0,2 |
| Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument | | 0,1 | |
| | 0,1 | -0,1 | 0,2 |
| Summa totalresultat för perioden | 25,0 | 11,4 | 148,3 |
| Data per aktie | | | |
| Resultat efter skatt, kr * | 0,60 | 0,28 | 3,59 |
| Utdelning för 2009 (förslag), kr | | | 1,00 |
| Total utdelning för 2009 (förslag), kkr | | | 41 280 |

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

a) Enligt ändring av IAS 1, utformning av finansiella rapporter, redovisas även poster som tidigare redovisades direkt i eget kapital.

Rapport över finansiell ställning

| Mkr | 2010 31 mar | 2009 31 mar | 2009 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 338,9 | 3 046,5 | 3 283,0 |
| Materiella anläggningstillgångar | 2,2 | 2,8 | 2,2 |
| Omsättningstillgångar | 187,1 | 9,4 | 205,6 |
| Likvida medel | 3,7 | 9,0 | 1,1 |
| Summa tillgångar | 3 533,4 | 3 069,2 | 3 493,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 992,5 | 1 867,8 | 1 967,5 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 467,2 | 200,4 | 467,2 |
| Räntederivat | 6,2 | | 2,9 |
| Uppskjuten skatteskuld | 639,3 | 597,6 | 632,2 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 368,4 | 360,6 | 365,7 |
| Övriga kortfristiga skulder | 59,8 | 42,8 | 57,9 |
| Summa skulder | 1 540,9 | 1 201,4 | 1 525,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 3 533,4 | 3 069,2 | 3 493,4 |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder | 885,4 | 620,7 | 908,5 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga | Inga |

Rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserver | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital hänförligt till moderföretaget ägare |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|------------------------|--|
| Ingående balans 2009-01-01 | 34,4 | 6,9 | -0,4 | 1 815,5 | 1 856,4 |
| Periodens totalresultat | | | -0,1 | 11,5 | 11,4 |
| Utgående balans 2009-03-31 | 34,4 | 6,9 | -0,5 | 1 827,0 | 1 867,8 |
| Periodens totalresultat | | | 0,3 | 136,6 | 136,9 |
| Utdelning | | | | -37,2 | -37,2 |
| Utgående balans 2010-01-01 | 34,4 | 6,9 | -0,2 | 1 926,4 | 1 967,5 |
| Periodens totalresultat | | | 0,1 | 24,9 | 25,0 |
| Utgående balans 2010-03-31 | 34,4 | 6,9 | -0,1 | 1 951,3 | 1 992,5 |

Rapport över kassaflödesanalys

| Mkr | 2010 jan-mar | 2009 jan-mar | 2009 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 33,5 | 15,6 | 201,1 |
| Återföring värdeförändring derivatinstrument | 3,3 | | 2,9 |
| Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter | -21,6 | | -122,8 |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 0,4 | 0,1 | 1,2 |
| Betald skatt | 0,9 | -3,2 | -13,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 16,5 | 12,5 | 69,2 |
| Förändring av rörelsekapital | -5,1 | -2,0 | -5,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 11,4 | 10,5 | 64,1 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -34,3 | -5,4 | -119,1 |
| Övriga investeringar | -0,3 | -0,6 | -0,9 |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar | | | 0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -34,6 | -6,0 | -119,9 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Förändring av låneskulder | 2,7 | | 272,0 |
| Förändring av kortfristiga placeringar | 23,1 | | -182,4 |
| Utbetald utdelning | | | -37,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 25,8 | | 52,4 |
| Periodens kassaflöde | 2,6 | 4,5 | -3,4 |
| Likvida medel vid periodens början | 1,1 | 4,5 | 4,5 |
| Likvida medel vid periodens slut | 3,7 | 9,0 | 1,1 |
| Upplysning om betalda räntor | | | |
| Betald ränta uppgick till | -6,0 | 4,7 | -19,3 |
| Erhållen ränta uppgick till | 1,6 | 0,2 | 0,3 |

Segmentsrapportering

| Januari-mars 2010 Mkr | Innerstaden | Söderort | Västerort | Huddinge | Lidingö och Täby | Borlänge | Koncernen |
|--------------------------|-------------|------------|------------|------------|---------------------|------------|-------------|
| Hysesintäkter | 4,6 | 23,6 | 6,4 | 6,1 | 6,8 | 4,4 | 51,9 |
| Fastighetskostnader | -2,6 | -13,7 | -3,5 | -3,3 | -2,8 | -2,5 | -28,4 |
| Bruttoresultat | 2,0 | 9,9 | 2,9 | 2,8 | 4,0 | 1,9 | 23,5 |

| Januari-mars 2009 Mkr | Innerstaden | Söderort | Västerort | Huddinge | Lidingö | Borlänge | Koncernen |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Hysesintäkter | 4,6 | 23,4 | 6,0 | 5,9 | 6,4 | 4,4 | 50,7 |
| Fastighetskostnader | -2,0 | -12,5 | -3,4 | -2,8 | -2,5 | -2,1 | -25,3 |
| Bruttoresultat | 2,6 | 10,9 | 2,6 | 3,1 | 3,9 | 2,3 | 25,4 |

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 23,5 (25,4) Mkr och resultatet efter finansiella poster 33,5 (15,6) Mkr består av central administration -3,1 (-5,8) Mkr, värdeförändring förvaltningsfastigheter 21,6 (0) Mkr och finansnetto -8,5 (-4,0) Mkr.

HEBAs 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

| | 2010 jan-mar | 2009 jan-mar | 2009 jan-dec | 2008 jan-mar | 2007 jan-mar | 2006 jan-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | | |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ² | 209 | 209 | 209 | 205 | 202 | 225 |
| Direktavkastning, procent ¹⁾ | 2,8 | 3,4 | 3,5 | 2,9 | 2,9 | 3,1 |
| Bokfört värde per m ² (totalarea), kr | 16 009 | 14 595 | 15 741 | 15 017 | 12 952 | 11 113 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | | |
| Kassaflöde, Mkr ²⁾ | 11,4 | 10,5 | 64,1 | 6,1 | 18,2 | 3,3 |
| Investeringar, Mkr | 34,6 | 6,0 | 120,0 | 37,0 | 28,3 | 10,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾ | 3,8 | 4,7 | 5,4 | 4,4 | 5,5 | 5,0 |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁴⁾ | 2,9 | 2,7 | 2,8 | 4,5 | 4,0 | 2,0 |
| Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾ | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,3 | 0,2 | 0,4 |
| Belåningsgrad, procent ⁶⁾ | 25,0 | 18,4 | 25,4 | 16,5 | 11,6 | 20,7 |
| Soliditet, procent ⁷⁾ | 56,4 | 60,9 | 56,3 | 60,9 | 65,5 | 57,3 |
| Avkastning eget kapital, procent ⁸⁾ | 5,0 | 2,5 | 7,7 | 2,4 | 2,3 | 2,6 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, procent ⁹⁾ | 5,5 | 3,3 | 7,9 | 3,4 | 3,2 | 3,3 |
| Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾ | 4,5 | 2,6 | 6,7 | 2,6 | 2,5 | 2,6 |
| Data per aktie a) | | | | | | |
| Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾ | 0,60 | 0,28 | 3,59 | 0,28 | 0,24 | 0,23 |
| Kassaflöde, kr ¹²⁾ | 0,28 | 0,25 | 1,55 | 0,15 | 0,44 | 0,08 |
| Eget kapital, kr ¹³⁾ | 48,27 | 45,25 | 47,66 | 46,85 | 43,11 | 35,66 |
| Substansvärde, kr ¹⁴⁾ | 63,80 | 59,66 | 63,00 | 62,92 | 56,94 | 48,32 |
| Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾ | 80,88 | 73,80 | 79,53 | 76,43 | 65,47 | 61,84 |
| 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 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 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) 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 jan-mar | 2009 jan-mar | 2009 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 46,9 | 46,3 | 186,4 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -22,7 | -20,1 | -70,7 |
| Underhållskostnader | -2,0 | -2,3 | -10,9 |
| Fastighetsskatt | -1,2 | -1,1 | -4,4 |
| Tomträttsavgälder | -0,6 | -0,6 | -2,3 |
| Driftnetto | 20,4 | 22,2 | 98,1 |
| Avskrivningar på fastigheter | -2,4 | -2,3 | -9,6 |
| Bruttoresultat | 18,0 | 19,9 | 88,5 |
| Central administration | -3,0 | -5,6 | -14,3 |
| Rörelseresultat | 15,0 | 14,3 | 74,2 |
| Finansiella intäkter | 0,5 | 0,3 | 7,4 |
| Räntekostnader | -5,7 | -4,3 | -19,1 |
| | -5,2 | -4,0 | -11,7 |
| Resultat efter finansiella poster | 9,8 | 10,3 | 62,5 |
| Bokslutsdispositioner | | | 9,7 |
| Aktuell skatt | -1,0 | -2,1 | -14,2 |
| Uppskjuten skatt | -1,4 | -0,6 | -3,5 |
| Resultat efter skatt | 7,4 | 7,6 | 54,5 |

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| Mkr | 2010 31 mar | 2009 31 mar | 2009 31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Materiella anläggningstillgångar | 979,1 | 929,5 | 961,5 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 98,9 | 8,8 | 98,3 |
| Kortfristiga fordringar | 27,2 | 17,0 | 15,5 |
| Kortfristiga placeringar | 159,3 | | 182,4 |
| Likvida medel | 0,4 | 6,9 | 0,4 |
| Summa tillgångar | 1 266,4 | 962,2 | 1 259,6 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 335,4 | 318,3 | 328,0 |
| Obeskattade reserver | 0,1 | 9,7 | 0,1 |
| Avsättningar | 47,6 | 43,2 | 46,2 |
| Långfristiga skulder | 467,3 | 200,3 | 467,2 |
| Kortfristiga skulder | 416,0 | 392,2 | 418,1 |
| Summa skulder | 931,0 | 645,4 | 931,6 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 266,4 | 963,7 | 1 259,6 |

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 31 mars 2010 och den tremånadersperiod 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 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 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 5 maj 2010
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor