

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2015

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 23%.
Fastigheternas marknadsvärde ökar med 542,5 Mkr främst till följd av
sänkta direktavkastningskrav

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 140,8 (131,9) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 85,1 (78,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 58,7 (47,9) Mkr, en ökning med 23%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 542,5 (59,3) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 5,4 (-19,8) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 473,3 (68,3) Mkr, vilket motsvarar 11,47 (1,65) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 100 (84) kr per aktie.



HEBA gör ett rekordresultat



»Fortsätter Stockholm att växa så finns det goda förutsättningar för att bolagets fastigheter ger en fortsatt god värdetillväxt.«

HEBAs resultat före skatt för det första halvåret 2015 uppgick till 606,6 (87,4) Mkr vilket är det bästa halvårsresultat bolaget har levererat. Substansvärdet per den 30 juni 2015 uppgick till 100 kr/aktie att jämföra med 84 kr/aktie vid motsvarande tidpunkt föregående år.

HEBAs hyresförhandlingar för år 2015 resulterade i en genomsnittlig hyresökning med cirka 1,4%. Detta påverkar utvecklingen av marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Det som framför allt har påverkat värdeutvecklingen under det första halvåret 2015 är att kravet på direktavkastning vid värderingen av fastigheterna har sjunkit med i genomsnitt cirka 0,35% till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Värdeutvecklingen för första halvåret 2015 uppgick till 542,5 (59,3) Mkr. Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2015 uppgick till 5 973 Mkr vilket kan jämföras med 5 007 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändringen på bolagets räntederivat uppgick till 5,4 (-19,8) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 473,3 (68,3) Mkr för det första halvåret 2015.

HEBAs förvaltningsresultat för det första halvåret 2015 blev 58,7 (47,9) Mkr vilket är en förbättring med 23%. Resultatförbättringen består i huvudsak av högre hyresintäkter bland annat till följd av färdigställda Rot-projekt och färdigställandet av det nya äldreboendet i Täby. Lägre räntenivåer har trots ökat lånat kapital bidragit till minskade räntekostnader vilket också har påverkat resultatet i en positiv riktning.

HEBA har för närvarande pågående nyproduktion i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsbergsdalen som sammantaget omfattar 315 lägenheter, 2 200 m² lokaler och 135 garageplatser. Dessa färdigställs under 2016 och 2017 och de bedöms ge ökade hyresintäkter med cirka 46 Mkr på helårsbasis.

HEBAs strategi är att fortsätta växa i Stockholmsområdet. Vi investerar i första hand i nya utvecklingsprojekt då utbudet av befintliga bostadsfastigheter till försäljning är litet. Vi investerar även i ett omfattande rot-program avseende vårt äldre fastighetsbestånd. Efter rot-renovering förbättras driftsnettot genom högre hyror och minskade drifts- och underhållskostnader.

Stockholms befolkning fortsätter att öka. Värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter ligger nu procentuellt sett i nivå med Stockholms innerstad. HEBAs fastigheter ligger huvudsakligen i Stockholms närförorter. Fortsätter Stockholm att växa så finns det goda förutsättningar för att bolagets fastigheter ger en fortsatt god värdetillväxt.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2015

ANDRA KVARTALET 2015

Hysesintäkterna ökade till 70,8 (66,6) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 25,6 (24,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 45,2 (41,8) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 440,1 (28,4) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor.

FÖRSTA HALVÅRET 2015

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 140,8 (131,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 55,7 (53,9) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 85,1 (78,0) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 547,9 (39,5) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 606,6 (87,4) Mkr eller 14,69 (2,12) kr/aktie och efter skatt till 473,3 (68,3) Mkr eller 11,47 (1,65) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (61) fastigheter i Stockholmsregionen, varav en fastighet är vårdfastighet och två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation av bostäder. Resterande 60 fastigheter är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 219 000 (215 000) m² innehållande 3 084 (3 082) bostäder och 264 (266) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 53,7 Mkr under första halvåret 2015, totalt har 85,1 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 30,4 Mkr under första halvåret 2015, totalt har 43,4 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 73 stycken klimatanpassade hyreslägenheter, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2015 uppgick till 1,6 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 59,2 (48,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,6 (1,3) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 460 m² lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m² bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i juli 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och våren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2015 uppgick till 144,9 (78,1) Mkr.

HEBA har erhållit ersättning för nedlagda projektkostnader med anledning av Akademiska Hus beslut att inte överlåta mark för bostadsändamål på Karolinska Institutets campus i Solna.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 5 973,3 Mkr jämfört med 5 295,4 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i den interna värderingen bestämts. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,1% i Stockholms innerstad till 5,0% i Täby. Värdeökningen totalt under januari – juni uppgick till 10,2 (1,2)%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter. Direktavkastningskravet har i snitt sänkts med ca 0,35 procentenheter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	5 295,4	4 870,0	4 870,0
Förvärv och nybyggnation	85,7	30,0	186,9
Investeringar i befintliga fastigheter	59,2	48,1	124,2
Försäljningar	-9,5		
Värdeförändring	542,5	59,3	114,3
Bokfört värde vid periodens slut	5 973,3	5 007,4	5 295,4

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,3 (2,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 251,3 (2 774,3) Mkr motsvarande en soliditet om 54,0 (55,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 73,2 (52,4) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 791,1 (1 458,9) Mkr, varav 35,6 (37,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 755,5 (1 421,9) Mkr löper 427,6 (312,0) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,2 (3,3) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2015 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2015-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2015	427,6	0,6	24
2016	97,9	4,1	6
2017 och framåt	1 230,0	2,6	70
Summa	1 755,5	2,2	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (591,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Räntederivat 2015-06-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-13,3
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-8,3
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-15,2
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-6,5
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-7,0
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,8
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,9
Summa		993,9	-67,0

¹⁾ Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare fem år.

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -67,0 Mkr. Värdet har

ökat jämfört med värdet -72,4 Mkr vid årsskiftet 2014 till följd av stigande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 30 juni 2015 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2015-06-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2015	282,9	16
2016	620,6	35
2017 och framåt	852,0	49
Summa	1 755,5	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,9 (1,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (2,2) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer cirka 90 % från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnads-post är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter 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 sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,6 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,3 miljarder 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 76 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

IFRIC 21 Avgifter behandlar skuldredovisning relaterad till statlig avgift och tillämpas från räkenskapsåret 2015. Tillämpningen påverkar endast koncernens finansiella ställning och har ingen resultatpåverkan.

HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 100 (84) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 109,2 (108,1) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 37,5 (35,0) Mkr.

Prognos 2015

Förvaltningsresultatet för 2015 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2014.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – september 2015 publiceras den 5 november 2015.
- Bokslutskommuniké 2015 publiceras februari 2016.
- Årsredovisning 2015 publiceras april 2016.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande per dagens datum.

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 6 augusti 2015
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter	70,8	66,6	140,8	131,9	267,3
Fastighetskostnader					
Driftnkostnader	-21,1	-20,6	-45,5	-44,4	-84,0
Underhållskostnader	-2,3	-1,9	-5,7	-5,0	-11,8
Fastighetsskatt	-1,2	-1,2	-2,4	-2,4	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,0	-1,1	-2,1	-2,1	-4,2
Driftsoverskott	45,2	41,8	85,1	78,0	162,6
Central administration	-3,8	-4,7	-8,0	-8,8	-16,9
Finansiella intäkter	1,3	1,0	1,3	1,0	1,0
Räntekostnader	-9,3	-11,1	-19,7	-22,3	-44,0
Förvaltningsresultat	33,4	27,0	58,7	47,9	102,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	422,3	40,1	542,5	59,3	114,3
Värdeförändring räntederivat	17,8	-11,7	5,4	-19,8	-55,9
Resultat före skatt	473,5	55,4	606,6	87,4	161,1
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-104,0	-12,0	-133,3	-19,1	-35,4
Periodens resultat	369,5	43,4	473,3	68,3	125,7
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	369,5	43,4	473,3	68,3	125,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	8,95	1,05	11,47	1,65	3,05
Utdelning, kr					1,30
Total utdelning, Kkr					53 664

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	1,4	2,3
Förvaltningsfastigheter	5 973,3	5 007,4	5 295,4
Materiella anläggningstillgångar	2,9	2,8	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0		
Omsättningstillgångar	9,9	7,8	12,6
Likvida medel	2,3	2,1	2,5
Summa tillgångar	6 025,9	5 021,5	5 315,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 251,3	2 774,3	2 831,7
Långfristiga räntebärande skulder	916,9	791,8	906,6
Räntederivat	67,0	36,3	72,4
Uppskjuten skatteskuld	826,9	677,3	693,6
Kortfristiga räntebärande skulder	874,2	667,1	732,4
Övriga kortfristiga skulder	89,6	74,7	78,4
Summa skulder	2 774,6	2 247,2	2 483,4
Summa eget kapital och skulder	6 025,9	5 021,5	5 315,1
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 234,9	1 533,8	1 892,6
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2014-01-01	34,4	6,9	2 714,2	2 755,5
Periodens totalresultat			68,3	68,3
Utdelning			-49,5	-49,5
Utgående balans 2014-06-30	34,4	6,9	2 733,0	2 774,3
Periodens totalresultat			57,4	57,4
Ingående balans 2015-01-01	34,4	6,9	2 790,4	2 831,7
Periodens totalresultat			473,3	473,3
Utdelning			-53,7	-53,7
Utgående balans 2015-06-30	34,4	6,9	3 210,0	3 251,3

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	45,2	41,8	85,1	78,0	162,6
Central administration	-3,8	-4,7	-8,0	-8,8	-16,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,3	0,6	0,6	1,2
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,3	1,0	1,3	1,0	1,0
Erhållna räntor					0,1
Betalda räntor	-9,3	-11,2	-21,0	-23,2	-45,5
Betald skatt	0,3	-0,2	0,3	-0,2	1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	34,0	27,0	58,3	47,4	103,9
Förändring av rörelsekapital	2,4	6,1	14,9	5,0	2,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,4	33,1	73,2	52,4	106,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-79,2	-44,6	-144,9	-78,1	-311,1
Övriga investeringar	-0,2	-1,1	-1,6	-1,3	-2,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	9,6	0,3	9,7	0,3	0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69,8	-45,4	-136,8	-79,1	-313,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	89,4	60,2	152,1	78,3	258,4
Långfristiga fordringar			-35,0		
Utbetald utdelning	-53,7	-49,5	-53,7	-49,5	-49,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35,7	10,7	63,4	28,8	208,9
Periodens kassaflöde	2,3	-1,6	-0,2	2,1	2,5
Likvida medel vid periodens början	0,0	3,7	2,5	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	2,3	2,1	2,3	2,1	2,5

Segmentsrapportering

Januari–juni 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,9	73,7	21,3	13,8	23,1	140,8
Fastighetskostnader	-3,1	-30,0	-7,8	-5,5	-9,3	-55,7
Driftsöverskott	5,8	43,7	13,5	8,3	13,8	85,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	619,5	3 124,1	782,5	418,0	1 029,2	5 973,3

Januari–juni 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,7	72,2	20,2	13,5	17,3	131,9
Fastighetskostnader	-2,6	-30,2	-7,7	-5,5	-7,9	-53,9
Driftsöverskott	6,1	42,0	12,5	8,0	9,4	78,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	501,7	2 650,6	707,5	367,0	780,6	5 007,4

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 85,1 (78,0) Mkr och resultat före skatt 606,6 (87,4) Mkr består av central administration -8,0 (-8,8) Mkr, finansnetto -18,4 (-21,3) Mkr och värdeförändring 547,9 (39,5) 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

	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	219	215	215	208	205	214
Direktavkastning, procent ¹⁾	2,9	3,1	3,1	3,2	3,0	3,0
Bokfört värde per m ² , kr	26 642	23 127	23 933	21 446	20 360	19 314
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	73,2	52,4	106,7	20,3	42,8	40,5
Investeringar, Mkr	146,5	79,4	313,8	149,1	105,2	35,2
Överskottsgrad, procent ³⁾	60,4	59,2	60,8	57,6	55,0	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	4,0	3,1	3,3	3,4	3,2	2,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	2,2	3,2	2,6	3,6	3,6	3,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	30,0	29,1	31,0	28,1	26,2	26,5
Soliditet, procent ⁸⁾	54,0	55,2	53,3	56,5	54,8	54,8
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	31,1	4,9	4,5	6,0	7,6	13,7
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	22,1	4,4	4,0	5,2	6,5	11,2
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	11,47	1,65	3,05	1,91	2,18	3,70
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,77	1,27	2,59	0,49	1,04	0,98
Eget kapital, kr ¹³⁾	78,77	67,21	68,60	64,21	57,66	55,07
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	99,53	84,12	86,12	79,92	75,33	72,36
Börskurs, kr ¹⁵⁾	86,75	84,75	97,25	71,75	62,75	64,50
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	144,70	121,30	128,28	113,29	105,00	100,11
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) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultat med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 5) Fastighetslårens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens 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) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter	109,2	108,1	218,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-37,6	-38,6	-72,8
Underhållskostnader	-7,0	-6,3	-14,5
Fastighetskatt	-2,1	-2,2	-4,3
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,6	-3,2
Driftsöverskott	60,9	59,4	123,8
Avskrivningar på fastigheter	-7,4	-7,3	-15,0
Bruttoresultat	53,5	52,1	108,8
Central administration	-7,9	-8,7	-16,6
Resultat fastighetsförsäljning			-6,9
Finansiella intäkter	8,7	10,5	17,9
Räntekostnader	-16,8	-18,9	-37,2
Resultat efter finansiella poster	37,5	35,0	66,0
Bokslutsdispositioner			
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-8,1	-7,6	-14,5
Resultat efter skatt	29,4	27,4	51,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	1,4	2,3
Materiella anläggningstillgångar	1 669,0	1 493,9	1 547,5
Finansiella anläggningstillgångar	599,8	537,3	622,0
Kortfristiga fordringar	6,5	4,7	5,0
Likvida medel			
Summa tillgångar	2 277,8	2 037,3	2 176,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	645,2	645,4	669,5
Obeskattade reserver	0,2	0,2	0,2
Avsättningar	97,2	82,2	89,1
Långfristiga skulder	641,7	732,0	781,3
Kortfristiga skulder	893,5	577,5	636,7
Summa skulder	1 632,6	1 391,9	1 507,3
Summa eget kapital och skulder	2 277,8	2 037,3	2 176,8

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 2015 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 International Standard on Review Engagements ISRE 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 över-

siktliga 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 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 6 augusti 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor