

# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2016

HEBA redovisar ett förvaltningsresultat första kvartalet 2016 i nivå med samma period föregående år. Under resterande del av året färdigställer HEBA totalt 129 nyproducerade hyresrätter och två äldreboenden.

### DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 70,9 (70,0) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 39,3 (39,9) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24,8 (25,3) Mkr,
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 51,0 (120,2) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -14,6 (-12,4) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 47,7 (103,8) Mkr, vilket motsvarar 1,15 (2,52) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 114 (89) kr per aktie.



# HEBA driftsätter nya fastigheter



»HEBAs strategi är att fortsätta växa i Stockholmsområdet. Vi tittar i första hand på nya utvecklingsprojekt«

HEBAs förvaltningsresultat för det första kvartalet 2016 uppgick till 24,8 (25,3) Mkr. Intäkter och kostnader är i princip i nivå med samma period som föregående år. Förhandlingarna avseende bostadshyrorna för 2016 är ännu inte klara men vi bedömer att utfallet blir en ökning strax under 1 %.

HEBA färdigställer under året två bostadsprojekt dels i Gubbängen och dels i Norra Djurgårdsstaden. Vi tillträder även två nyproducerade äldreboenden i Farsta Strand och i Sollentuna. De nya fastigheterna börjar generera intäkter under kvartal 2 respektive kvartal 4. Vi färdigställde ett ROT-projekt i Västberga i februari 2016. Dessa fastigheter kommer att bidra till ökade hyresintäkter under 2016.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2016 uppgick till 6 738 Mkr vilket kan jämföras med 5 481 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första kvartalet 2016 uppgick till cirka 1 %. HEBA sålde den 4 maj 2016 tomträtten kv. Bönemannen 2 i Nälsta och affären genomfördes som en bolagsaffär. Köpeskillingen baserades på ett underliggande värde på tomträtten om 145,5 Mkr vilket är 9 % högre jämfört med den externa värdering som genomfördes per den 31 december 2015.

HEBA arbetar aktivt tillsammans med Skanska avseende ett bostadsprojekt i Flemingsbergsdalen omfattande 184 lägenheter och 1 500 m<sup>2</sup> lokaler. HEBA har tecknat avtal om att förvärva projektet och tillträde sker när det är helt färdigställt i september 2017. Första inflyttning i projektet sker redan under 4:e kvartalet 2016. HEBA ansvarar för uthyrning och förvaltning även innan tillträdet. I mars 2016 påbörjade HEBA ROT-renovering av ett bostadskvarter med 92 lägenheter i Vällingby. Projektet färdigställs under 2017.

HEBAs strategi är att fortsätta växa i Stockholmsområdet. Vi tittar i första hand på nya utvecklingsprojekt då utbudet av befintliga bostadsfastigheter till försäljning är lågt. Värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter är hög vilket gör renoveringar av vårt äldre bostadsbestånd än mer intressant. Vi planerar även för att fortsätta våra satsningar på samhällsfastigheter.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2015

### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 70,9 (70,0) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 31,6 (30,1) Mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 24,8 (25,3) Mkr. Förändringen beror bland annat på ökade uppvärmningskostnader. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 36,4 (107,8) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 61,2 (133,1) Mkr eller 1,48 (3,23) kr/aktie och efter skatt till 47,7 (103,8) Mkr eller 1,15 (2,52) kr/aktie.

### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (63) 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 218 000 (219 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 084 (3 084) bostäder och 270 (264) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

### Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 12,6 Mkr under första kvartalet 2016, totalt har 150,9 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter och inflyttning sker under april och maj 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 23,0 Mkr under första kvartalet 2016, totalt har 122 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 72 stycken klimatanpassade hyreslägenheter, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under första kvartalet 2016 uppgick till 0,6 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 22,9 (22,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,6 (1,4) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 460 m<sup>2</sup> lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 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.

HEBA har den 9 december 2015 tecknat avtal med JM om förvärv av ett äldreboende under uppförande i två våningsplan med 54 lägenheter omfattande totalt 4 000 m<sup>2</sup> i Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att pro-

jektet färdigställs under fjärde kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 177 Mkr.

HEBA har den 14 december 2015 tecknat avtal med Danator Group AB om förvärv av ett äldreboende under uppförande i sex våningsplan med 76 lägenheter omfattande totalt 5 800 m<sup>2</sup> i Farsta Strand. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under andra kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 254 Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2016 uppgick till 59,1 (65,7) Mkr.

### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 6 737,8 jämfört med 6 627,7 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 2,0 % på Lidingö till 4,8 % i Täby. Värdeökningen totalt under januari – mars uppgick till 0,8 (2,3) %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)			
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>6 627,7</b>	<b>5 295,4</b>	<b>5 295,4</b>
Förvärv och nybyggnation	36,2	43,6	194,8
Investeringar i befintliga fastigheter	22,9	22,1	115,5
Försäljningar			-9,5
Värdeförändring	51,0	120,2	1 031,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>6 737,8</b>	<b>5 481,3</b>	<b>6 627,7</b>

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0 (0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 728,4 (2 935,5) Mkr motsvarande en soliditet om 54,8 (53,1) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 31,3 (36,8) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 941,5 (1 701,6) Mkr, varav 43,3 (42,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 898,2 (1 659,6) Mkr löper 265,4 (383,6) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,2 (2,4) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2016 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2016-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2016	363,2	1,7	19
2017	85,0	0,9	5
2018 och framåt	1 450,0	2,4	76
<b>Summa</b>	<b>1 898,2</b>	<b>2,2</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (835,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

#### Räntederivat 2016-03-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-15,0
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-8,7
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-15,8
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-8,7
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-10,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-8,9
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-13,7
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-81,7</b>

<sup>1)</sup> Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare fem år.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatets verkliga värde till -81,7 Mkr.

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 31 mars 2016 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2016-03-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2016	374,0	20
2017	340,4	18
2018 och framåt	1 183,8	62
<b>Summa</b>	<b>1 898,2</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindingstid var 1,9 (1,8) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,3 (2,4) 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 halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,3 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,9 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 räntebindingstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 81 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindingstider 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.

### HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 114 (89) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

För verksamhetsåret 2015 föreslår styrelsen att utdelning lämnas med 1,50 kr per aktie. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 18 maj, med avstämningsdag den 13 maj 2016.

### Händelser efter delårsperiodens utgång

Per 4 maj 2016 har fastigheten Bönemannen 2 avyttrats till ett bolag inom koncernen Cityfast Sverige Holding AB. Försäljningen sker i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 145,5 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid årsskiftet med 9%. Upplösningen av den bokförda skatten innebär en positiv effekt om cirka 27 Mkr på HEBAs resultat för år 2016.

### Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 55,1 (54,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 12,9 (15,7) Mkr.

### Prognos 2016

Förvaltningsresultatet för 2016 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2015.

### Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – juni 2016 publiceras den 4 augusti 2016.
- Delårsrapport januari – september 2016 publiceras den 8 november 2016.
- Bokslutskommuniké 2016 publiceras i februari 2017.
- Årsredovisning 2016 publiceras i april 2017.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

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

Stockholm den 11 maj 2016  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

# Rapport över totalresultat

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>70,9</b>	<b>70,0</b>	<b>282,3</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-27,5	-24,4	-88,9
Underhållskostnader	-1,8	-3,4	-9,8
Fastighetskatt	-1,2	-1,2	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,1	-4,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>39,3</b>	<b>39,9</b>	<b>174,7</b>
Central administration	-4,7	-4,2	-17,3
Finansiella intäkter			1,4
Räntekostnader	-9,8	-10,4	-38,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>24,8</b>	<b>25,3</b>	<b>120,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	51,0	120,2	1 031,5
Värdeförändring räntederivat	-14,6	-12,4	5,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>61,2</b>	<b>133,1</b>	<b>1 157,1</b>
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-13,5	-29,3	-254,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>47,7</b>	<b>103,8</b>	<b>902,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>47,7</b>	<b>103,8</b>	<b>902,6</b>
<b>Data per aktie</b>			
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	1,15	2,52	21,87
Utdelning (2015 förslag), kr			1,50
Total utdelning (2015 förslag), Kkr			61 920

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	2,4	2,5
Förvaltningsfastigheter	6 737,8	5 481,3	6 627,7
Materiella anläggningstillgångar	3,3	3,2	3,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0	35,0	35,0
Omsättningstillgångar	24,1	11,1	18,7
Likvida medel			0,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 802,6</b>	<b>5 533,0</b>	<b>6 687,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 728,4</b>	<b>2 935,6</b>	<b>3 680,7</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 428,8	975,1	1 134,9
Räntederivat	81,7	84,8	67,1
Uppskjuten skatteskuld	961,6	722,9	948,1
Kortfristiga räntebärande skulder	512,7	726,5	778,6
Övriga kortfristiga skulder	89,4	88,1	77,9
<b>Summa skulder</b>	<b>3 074,2</b>	<b>2 597,4</b>	<b>3 006,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 802,6</b>	<b>5 533,0</b>	<b>6 687,3</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 131,9	2 179,6	2 131,9
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
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 790,5</b>	<b>2 831,8</b>
Periodens totalresultat			103,8	103,8
<b>Utgående balans 2015-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 894,3</b>	<b>2 935,6</b>
Periodens totalresultat			798,8	798,8
Utdelning			-53,7	-53,7
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 639,4</b>	<b>3 680,7</b>
Periodens totalresultat			47,7	47,7
<b>Utgående balans 2016-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 687,1</b>	<b>3 728,4</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftsöverskott	39,3	39,9	174,7
Central administration	-4,7	-4,2	-17,3
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,3	1,5
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,3
Erhållna räntor			
Betalda räntor	-9,7	-11,7	-39,4
Betalad skatt	-0,1		-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>25,2</b>	<b>24,3</b>	<b>120,7</b>
Förändring av rörelsekapital	6,1	12,5	-5,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31,3</b>	<b>36,8</b>	<b>115,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-59,1	-65,7	-310,3
Övriga investeringar	-0,6	-1,4	-2,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	0,1	9,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59,5</b>	<b>-67,0</b>	<b>-303,3</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	28,1	62,7	274,5
Förändring av långfristiga fordringar		-35,0	-35,0
Utbetalad utdelning			-53,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28,1</b>	<b>27,7</b>	<b>185,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,4</b>
Likvida medel vid periodens början	0,1	2,5	2,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>



# Segmentsrapportering

Januari–mars 2016 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,4	37,0	10,6	6,9	12,0	70,9
Fastighetskostnader	-2,1	-17,4	-4,4	-4,0	-3,7	-31,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2,3</b>	<b>19,6</b>	<b>6,2</b>	<b>2,9</b>	<b>8,3</b>	<b>39,3</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>785,4</b>	<b>3 459,5</b>	<b>888,1</b>	<b>494,0</b>	<b>1 110,8</b>	<b>6 737,8</b>

Januari–mars 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,5	36,7	10,7	6,8	11,3	70,0
Fastighetskostnader	-1,6	-16,3	-4,3	-3,1	-4,8	-30,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2,9</b>	<b>20,4</b>	<b>6,4</b>	<b>3,7</b>	<b>6,5</b>	<b>39,9</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>549,4</b>	<b>2 843,2</b>	<b>729,6</b>	<b>387,5</b>	<b>971,6</b>	<b>5 481,3</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 39,3 (39,9) Mkr och resultat före skatt 61,2 (133,1) Mkr består av central administration -4,7 (-4,2) Mkr, finansnetto -9,8 (-10,4) Mkr och värdeförändring 36,4 (107,8) 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

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	218	219	219	215	208	205
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	2,5	3,0	2,8	3,0	2,8	2,8
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	1 300	1 281	1 292	1 218	1 184	1 117
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	580	551	493	543	579	559
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	29 331	24 584	28 911	22 765	21 319	19 949
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	31,3	36,8	115,1	19,3	2,6	15,6
Investeringar, Mkr	59,7	67,1	313,1	33,7	68,3	42,2
Överskottsgrad, procent <sup>3)</sup>	55,4	57,0	61,9	55,4	51,1	49,9
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4)</sup>	3,5	3,4	4,1	2,9	3,0	2,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>5)</sup>	2,2	2,4	2,2	3,3	3,6	3,5
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6)</sup>	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,4
Belåningsgrad, procent <sup>7)</sup>	28,8	31,0	28,9	28,4	27,1	25,1
Soliditet, procent <sup>8)</sup>	54,8	53,1	55,0	56,3	57,4	56,0
Avkastning eget kapital, procent <sup>9)</sup>	5,1	14,4	27,7	3,6	7,0	5,8
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10)</sup>	4,2	10,6	19,9	3,5	6,0	5,2
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	1,15	2,52	21,87	0,60	1,11	0,83
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	0,76	0,89	2,79	0,47	0,06	0,38
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	90,32	71,11	89,17	67,36	64,51	57,31
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	114,41	89,39	112,90	83,99	80,15	74,53
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	111,00	95,00	99,75	84,25	71,50	64,25
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup>	163,22	132,78	160,55	119,25	111,21	102,03
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 räntetäckningsgrad i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 5) Fastighetslånens 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	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>55,1</b>	<b>54,2</b>	<b>218,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-23,3	-20,1	-74,6
Underhållskostnader	-2,7	-4,0	-12,9
Fastighetskatt	-1,1	-1,1	-4,3
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-3,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>27,2</b>	<b>28,2</b>	<b>123,9</b>
Avskrivningar på fastigheter	-4,0	-3,7	-16,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>23,2</b>	<b>24,5</b>	<b>107,9</b>
Central administration	-4,6	-4,1	-16,9
Finansiella intäkter	3,3	3,9	15,8
Räntekostnader	-8,9	-8,6	-34,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13,0</b>	<b>15,7</b>	<b>72,8</b>
Bokslutsdispositioner			3,5
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-2,9	-3,5	-16,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>10,1</b>	<b>12,2</b>	<b>59,5</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	2,4	2,5
Materiella anläggningstillgångar	1 875,1	1 606,3	1 822,0
Finansiella anläggningstillgångar	595,1	653,7	598,7
Kortfristiga fordringar	7,9	7,4	3,0
Likvida medel			
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 480,5</b>	<b>2 269,8</b>	<b>2 426,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>685,4</b>	<b>681,7</b>	<b>675,3</b>
Obeskattade reserver	0,4	0,2	0,4
Avsättningar	108,8	92,6	105,9
Långfristiga skulder	1 093,6	849,9	859,6
Kortfristiga skulder	592,3	645,4	785,0
<b>Summa skulder</b>	<b>1 795,1</b>	<b>1 588,1</b>	<b>1 750,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 480,5</b>	<b>2 269,8</b>	<b>2 426,2</b>

# Granskningsrapport

**HEBA FASTIGHETS AB (PUBL), ORG. NR 556057-3981**

## **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2016 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 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 redovisningsfrå-

gor, 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 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 11 maj 2016  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
*Auktoriserad revisor*