

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2015

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 21%. Fastigheternas marknadsvärde ökar med 120,2 Mkr främst till följd av sänkta direktavkastningskrav.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 70,0 (65,3) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 39,9 (36,2) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,3 (20,9) Mkr, en ökning med 21%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 120,2 (19,2) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -12,4 (-8,1) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 103,8 (24,9) Mkr, vilket motsvarar 2,52 (0,60) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 89 (84) kr per aktie.



Förvaltningsresultat ökar med 21 %



»Värdeutvecklingen på fastigheter i Stockholms närförorter är hög vilket gör renoveringar av vårt äldre fastighetsbestånd än mer intressant«

HEBAs förvaltningsresultat för det första kvartalet 2015 uppgick till 25,3 Mkr (20,9) vilket är en förbättring med 21 %. Resultatförbättringen består i huvudsak av högre hyresintäkter till följd av färdigställda Rot-projekt och färdigställandet av det nya äldreboendet i Täby. Den milda vintern och lägre räntenivåer har bidragit till minskade kostnader för uppvärmning och minskade räntekostnader vilket också har påverkat resultatet i en positiv riktning.

HEBAs hyresförhandlingar för år 2015 är inte helt klara i skrivande stund men vi kan redan nu konstatera att hyresökningarna generellt sett blir strax över 1 %. Detta påverkar i sin tur utvecklingen på marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Men det som påverkat värdeutvecklingen mest under det första kvartalet 2015 är att kraven på direktavkastning har sjunkit. Värdeutvecklingen för kv.1 2015 uppgår till 120,2 Mkr (19,2 Mkr). Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2015 uppgick till 5.481 Mkr vilket kan jämföras med 4.923 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdet på bolagets räntederivat minskade med -12,4 Mkr (-8,1). Bolagets resultat efter skatt ökade till 103,8 Mkr (24,9) för det första kvartalet 2015.

HEBA har för närvarande pågående nyproduktion av 315 lägenheter, 2.200 m² lokaler och 135 garageplatser i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsbergsdalen. Dessa färdigställs under 2016 och 2017 och de bedöms bidra till ökade hyresintäkter med cirka 46 Mkr per år.

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 fastigheter i Stockholms närförorter är hög vilket gör renoveringar av vårt äldre fastighetsbestånd än mer intressant. Bolagets investeringar kommer att fokusera på nyproduktion av bostadsfastigheter och Rot-renovering av vårt äldre fastighetsbestånd.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2015

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 70,0 (65,3) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 30,1 (29,1) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 25,3 (20,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärvad nyproducerad vårdfastighet i Täby. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 107,8 (11,1) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 133,1 (32,0) Mkr eller 3,23 (0,77) kr/aktie och efter skatt till 103,8 (24,9) Mkr eller 2,52 (0,60) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (60) fastigheter i Stockholmsregionen, varav en fastighet är en vårdfastighet och två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation av bostäder. Resterande 60 fastigheter är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 219 000 (208 000) m² innehållande 3 084 (2 997) bostäder och 264 (263) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 57,2 Mkr, varav 25,8 Mkr investerats under första kvartalet 2015. 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, varav 17,4 Mkr investerats under första kvartalet 2015. Nybyggnationen avser 73 stycken klimatanpassade hyreslägenheter, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under första kvartalet 2015 uppgick till 0,4 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 22,1 (23,8) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,4 (0,2) 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 kvartalet 2015 uppgick till 65,7 (33,5) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 5 481,3 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 skassaflödesanalys 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 2,3 % i Stockholms innerstad till 5,1 % i Täby. Värdeökningen totalt under januari - mars uppgick till 2,3 (0,4) %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet har i snitt sänkts med ca 0,1 procentenhet.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)			
Bokfört värde vid periodens början	5 295,4	4 870,0	4 870,0
Förvärv och nybyggnation	43,6	9,7	186,9
Investeringar i befintliga fastigheter	22,1	23,8	124,2
Försäljningar			
Värdeförändring	120,2	19,2	114,3
Bokfört värde vid periodens slut	5 481,3	4 922,7	5 295,4

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0 (3,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 935,5 (2 780,4) Mkr motsvarande en soliditet om 53,1 (56,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 36,8 (19,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 701,6 (1 398,8) Mkr, varav 42,0 (36,9) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 659,6 (1 361,9) Mkr löper 383,6 (252,0) Mkr med

rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,4 (3,3) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2015 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2015-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2015	541,8	1,7	33
2016	97,9	4,1	6
2017 och framåt	1019,9	2,6	61
Summa	1 659,6	2,4	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 835,9 (591,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare ett räntederivat om 158,0 Mkr med startdag 4 maj 2015.

Räntederivat 2015-03-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-16,4
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-9,6
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-17,6
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-8,5
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-10,1
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-8,1
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-14,5
Summa		993,9	-84,8

¹⁾ 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 derivatens verkliga värde till -84,8 Mkr. Värdet har minskat jämfört med årsskiftet 2014 till följd av sjunkande 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 31 mars 2015 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2015-03-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2015	441,1	27
2016	576,6	35
2017 och framåt	641,9	38
Summa	1 659,6	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,8 (1,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (1,5) år.

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. Samtliga HEBAS fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan.

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 2,0 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,1 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 67 % 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 89 (84) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

För verksamhetsåret 2014 föreslår styrelsen att utdelning lämnas med 1,30 kr per aktie. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 13 maj, med avstämningsdag den 8 maj 2015.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Akademiska Hus och HEBA tecknade i februari 2012 ett Letter of Intent som innebar att man gemensamt skulle arbeta för att en detaljplan upprättades för bland annat studentbostäder på Karolinska Institutet campus i Solna. Avsikten i överenskommelsen var att Akademiska Hus skulle överlåta mark för bostadsändamål till HEBA som därefter skulle uppföra och äga studentbostäderna.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen i april och detaljplanen ska upp i Solnas kommunstyrelse och kommunfullmäktige för godkännande i maj 2015.

Akademiska Hus har nu meddelat att man inte kommer att överlåta marken till HEBA och att man ska utreda hur man ska gå vidare med de planerade studentbostäderna. Beslutet grundar sig på finansdepartementets förtydligande av Akademiska Hus uppdrag gällande byggande och ägande av studentbostäder.

Detta innebär att HEBA inte kan genomföra de planerade projektet avseende studentbostäder vid Karolinska Institutets campus i Solna. HEBA kommer att kompenseras för de kostnader som man haft i projektet.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 54,2 (53,5) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 15,7 (14,9) Mkr.

Prognos 2015

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

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari - juni 2015 publiceras den 6 augusti 2015.
- 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. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 6 maj 2015

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Hysesintäkter	70,0	65,3	267,3
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-24,4	-23,8	-84,0
Underhållskostnader	-3,4	-3,1	-11,8
Fastighetskatt	-1,2	-1,2	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,0	-4,2
Driftsöverskott	39,9	36,2	162,6
Central administration	-4,2	-4,1	-16,9
Finansiella intäkter			1,0
Räntekostnader	-10,4	-11,2	-44,0
Förvaltningsresultat	25,3	20,9	102,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	120,2	19,2	114,3
Värdeförändring räntederivat	-12,4	-8,1	-55,9
Resultat före skatt	133,1	32,0	161,1
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-29,3	-7,1	-35,4
Periodens resultat	103,8	24,9	125,7
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för perioden	103,8	24,9	125,7
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,52	0,60	3,05
Utdelning (2014 förslag), kr			1,30
Total utdelning (2014 förslag), Kkr			53 664

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	1,1	2,3
Förvaltningsfastigheter	5 481,3	4 922,7	5 295,4
Materiella anläggningstillgångar	3,2	2,6	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0		
Omsättningstillgångar	11,0	9,2	12,6
Likvida medel		3,7	2,5
Summa tillgångar	5 532,9	4 939,3	5 315,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 935,5	2 780,4	2 831,7
Långfristiga räntebärande skulder	975,1	890,0	906,6
Räntederivat	84,8	24,6	72,4
Uppskjuten skatteskuld	722,9	665,3	693,6
Kortfristiga räntebärande skulder	726,5	508,8	732,4
Övriga kortfristiga skulder	88,1	70,2	78,4
Summa skulder	2 597,4	2 158,9	2 483,4
Summa eget kapital och skulder	5 532,9	4 939,3	5 315,1
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 179,6	1 473,8	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			24,9	24,9
Utgående balans 2014-03-31	34,4	6,9	2 739,1	2 780,4
Periodens totalresultat			100,8	100,8
Utdelning			-49,5	-49,5
Ingående balans 2015-01-01	34,4	6,9	2 790,4	2 831,7
Periodens totalresultat			103,8	103,8
Utgående balans 2015-03-31	34,4	6,9	2 894,2	2 935,5

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	39,9	36,2	162,6
Central administration	-4,2	-4,1	-16,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,3	1,2
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,0
Erhållna räntor			0,1
Betalda räntor	-11,7	-12,0	-45,5
Betald skatt			1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	24,3	20,4	103,9
Förändring av rörelsekapital	12,5	-1,1	2,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,8	19,3	106,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-65,7	-33,5	-311,1
Övriga investeringar	-1,4	-0,2	-2,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67,0	-33,7	-313,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	62,7	18,1	258,4
Förändring av långfristiga fordringar	-35,0		
Utbetald utdelning			-49,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27,7	18,1	208,9
Periodens kassaflöde	-2,5	3,7	2,5
Likvida medel vid periodens början	2,5	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	0,0	3,7	2,5

Segmentsrapportering

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
Driftsöverskott	2,9	20,4	6,4	3,7	6,5	39,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	549,4	2 843,2	729,6	387,5	971,6	5 481,3

Januari–mars 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,3	35,8	9,9	6,7	8,6	65,3
Fastighetskostnader	-1,3	-16,6	-4,1	-3,2	-3,9	-29,1
Driftsöverskott	3,0	19,2	5,8	3,5	4,7	36,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	480,4	2 612,1	703,7	364,5	762,0	4 922,7

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 39,9 (36,2) Mkr och resultat före skatt 133,1 (32,0) Mkr består av central administration -4,2 (-4,1) Mkr, finansnetto -10,4 (-11,2) Mkr och värdeförändring 107,8 (11,1) 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-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2011 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	219	215	215	208	205	214
Direktavkastning, procent ¹⁾	3,0	3,0	3,1	2,8	2,8	2,8
Bokfört värde per m ² , kr	24 584	22 765	23 933	21 319	19 949	18 455
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	36,8	19,3	106,7	2,6	15,6	12,6
Investeringar, Mkr	67,1	33,7	313,8	68,3	42,2	7,2
Överskottsgrad, procent ³⁾	57,0	55,4	60,8	51,1	49,9	46,1
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	3,4	2,9	3,3	3,0	2,9	1,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	2,4	3,3	2,6	3,6	3,5	3,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,6	0,5	0,6	0,5	0,4	0,5
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	31,0	28,4	31,0	27,1	25,1	27,1
Soliditet, procent ⁸⁾	53,1	56,3	53,3	57,4	56,0	54,9
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	14,4	3,6	4,5	7,0	5,8	5,0
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	10,6	3,5	4,0	6,0	5,2	4,7
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	2,52	0,60	3,05	1,11	0,83	0,65
Kassaflöde, kr ¹²⁾	0,89	0,47	2,59	0,06	0,38	0,31
Eget kapital, kr ¹³⁾	71,11	67,36	68,60	64,51	57,31	53,12
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	89,39	83,99	86,12	80,15	74,53	69,36
Börskurs, kr ¹⁵⁾	95,00	84,25	97,25	71,50	64,25	69,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	132,78	119,25	128,28	111,21	102,03	95,66
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) Fastighetslånenens 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-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Hysesintäkter	54,2	53,5	218,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-20,1	-21,5	-72,8
Underhållskostnader	-4,0	-3,8	-14,5
Fastighetskatt	-1,1	-0,3	-4,3
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-3,2
Driftsöverskott	28,2	27,1	123,8
Avskrivningar på fastigheter	-3,7	-3,6	-15,0
Bruttoresultat	24,5	23,5	108,8
Central administration	-4,1	-4,0	-16,6
Resultat fastighetsförsäljning			-6,9
Finansiella intäkter	3,9	4,9	17,9
Räntekostnader	-8,6	-9,5	-37,2
Resultat efter finansiella poster	15,7	14,9	66,0
Bokslutsdispositioner			
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-3,5	-3,3	-14,5
Resultat efter skatt	12,2	11,6	51,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	1,1	2,3
Materiella anläggningstillgångar	1 606,3	1 454,8	1 547,5
Finansiella anläggningstillgångar	653,7	540,4	622,0
Kortfristiga fordringar	7,4	4,7	5,0
Likvida medel			
Summa tillgångar	2 269,8	2 001,0	2 176,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	681,7	679,1	669,5
Obeskattade reserver	0,2	0,2	0,2
Avsättningar	92,6	77,9	89,1
Långfristiga skulder	849,9	959,0	781,3
Kortfristiga skulder	645,4	284,8	636,7
Summa skulder	1 588,1	1 321,9	1 507,3
Summa eget kapital och skulder	2 269,8	2 001,0	2 176,8

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2015 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 revisions sed 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 maj 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor