

KV3 2020

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2020

Heba fortsätter redovisa ett förbättrat förvaltningsresultat med en ökning om 1,4 procent. Under perioden har Heba tecknat ett samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrätts- och hyresrättsprojekt i Uppsala om totalt 304 lägenheter. Vidare har Heba tillsammans med Åke Sundvall tecknat ett gemensamt grönt lån om 400 mkr för finansiering av projektsamarbetet i Bredäng. Detta är Hebas första gröna finansiering. Heba har även fortsatt arbetet med utvecklings- och ROT-projekt. Den totala investeringen för perioden motsvarar 517,3 mkr. Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 10 786,1 mkr. Närmare 600 lägenheter är under produktion, varav cirka 200 kommer att färdigställas under sista kvartalet 2020.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 291,1 (295,2) mkr
- Driftsöverskottet uppgick till 205,6 (201,0) mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 141,3 (139,4) mkr
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 234,5 (157,7) mkr
- Periodens resultat uppgick till 271,5 (259,3) mkr, vilket motsvarar 3,29 (3,14) kr per aktie
- Substansvärde (NAV) uppgick till 85,23 (75,91) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 12,3 procent

Nyckeltal	2020 jan–sep	2019 jan–sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	291,1	295,2
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	239,6	250,0
Direktavkastning, %	2,6	2,8
Bokfört värde per kvm, kr	44 248	40 026
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	131,5	152,5
Investeringar, mkr	517,3	538,2
Soliditet, %	50,6	49,8
Belåningsgrad, %	36,3	36,2
Överskottsgrad, %	70,6	68,1
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	3,29	3,14
Utdelning, kr	1,20	1,10
Börskurs den 30 september, kr	112,00	81,70
Substansvärde (NAV), kr	85,23	75,91



Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebast.se

HEBA
FASTIGHETS AB

Hållbar utveckling

Förnyringen av beståndet löper enligt plan med högt tempo i ROT-projekten och nyproduktionen. Den förbättrade ekonomiska verkningsgraden kommer att bli en bra hävstång när pågående nyproduktionsportfölj får full effekt från 2021 och framåt. Vår strategi att växa samtidigt som vi ökar verkningsgraden (förbättrad intjäningsförmåga) av vår ekonomi fungerar framgångsrikt. Våra fastighetskostnader ligger på otroligt låga 476 kr/kvm och överskottsgraden passerade 70 procent.

Även det tredje kvartalet har präglats av den pågående pandemin. Bolaget har etablerat ett nytt normaläge där vi bland annat undviker kollektiv rusningstrafik. Vi har fler digitala möten och vid fysiska möten har vi lärt oss att respektera en bra social distansering. Det har varit ett nöje som vd att se hur våra medarbetare, entreprenörer och hyresgäster har samverkat så att vi kunnat behålla vår fina service till hyresgäster och inte tappa tempo i våra pågående projekt.

Vår inriktning att jobba med hyresbostäder, samhällsfastigheter och begränsat med lokalhyresgäster visar väldigt tydligt att vi står stadigt även när det stormar som värst. Vi ser fortfarande ingen avvikelse i våra hyresintäkter mot ett normalår. Vakansgraden är låga 0,20 procent. Vår bedömning alltjämt, är att bolagets lönsamhet inte i något väsentligt kommer påverkas av de nuvarande restriktionerna.

Trots den speciella situationen har Heba fortsatt att vara mycket aktiva även under kvartal tre. I september tecknade vi det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB där vi samäger ett bolag 50/50 och ska bygga cirka 146 hyresrätter och 158 bostadsrätter i Uppsala. Detta blir Hebas första etablering i Uppsala. Efter delårsperiodens utgång har vi tecknat ytterligare ett samarbetsavtal med vår samarbetspartner. Den här gången handlar det om 300 bostadsrätter i Vårbergstoppen. Även här ett samägt bolag med ett 50/50-upplägg. I oktober tillträdde vi fastigheten Murklan i Silverdal innehållandes 52 hyresrätter. Inflyttning i nyproduktionen av bostäder i Täby Park fortgår.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2020 uppgick till 10 786 mkr vilket kan jämföras med 9 888 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under januari till september 2020 uppgår till 2,3 procent, jämfört med 1,6 procent samma period föregående år. Denna förändring är ett första tydligt tecken på att marknaden börjar komma tillbaka till nivåer innan pandemins utbrott. Mycket talar för att intresset för de typer av fastigheter som Heba äger kommer öka ytterligare i takt med att allt fler aktörer ser stabiliteten med hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under årets första tre kvartal minskade den grad-dagskorrigerade energianvändningen i våra fastigheter med ytterligare 3 procent per kvm.

I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing. Vi har idag en total energianvändning motsvarande 105 kWh/kvm. ROT-projekten, nyproduktionen och våra bergvärme- och solenergiprojekt fungerar som hävstång för att fortsätta den ambitiösa plan vi har för att sänka vår energianvändning. Vi ligger idag fyra år före vår måltidplan som löper fram till 2028.

Vi har under perioden också utsetts av Allbrightstiftelsen som ett av börsbolagens mest jämställda bolag och med det blivit placerade på Allbrights gröna lista.

Stabil ekonomi och rating

Förutom en fortsatt stabil utveckling av vårt förvaltningsresultat har vi en soliditet på 50,6 procent och en belåningsgrad på 36,3 procent. Räntebindningstiden är 3,4 år och kapitalbindningstiden 4,2 år. Den genomsnittliga låneräntan är 1,31 procent. Med ovanstående nyckeltal stärker vi ytterligare vår fina long term rating på A- med stable outlook. Under perioden har vi tecknat vårt första gröna lån och arbetar intensivt för att få klart ett grönt ramverk inför kommande finansieringar.

Marknaden och HEBA

Marknaden för bostäder och samhällsfastigheter är fortfarande het. Den strategiska planen som styrelsen fattade beslut om 2018 börjar nu bära frukt. År 2020 har vi jobbat ikapp fjolårets omfattande försäljningar. Nu har vi en pågående projektportfölj på cirka 3 miljarder kronor och från 2021 kommer vi se de positiva ekonomiska effekterna. Ett omfattande arbete pågår för att hitta nya byggrätter för att säkra vår långsiktiga tillväxt. Med styrelsens nya beslut att vi numera kan jobba över hela Mälardalen och inte bara i Stockholmsregionen och Uppsala ökar vi möjligheterna.

Många nya spännande projekt är på gång.
Framtiden ligger för oss!

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2020

TREDJE KVARTALET 2020

Hysesintäkterna ökade till 97,6 (96,5) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 25,3 (26,0) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 51,0 (50,6) mkr. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 198,3 (35,1) och för räntederivat till 1,1 (-18,2) mkr.

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2020

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna minskade till 291,1 (295,2) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 85,5 (94,2) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 141,3 (139,4) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av minskade hyresintäkter sett till sålda fastigheter under de tre första kvartalen 2019, tillkommande hyresintäkter under 2020 sett till förvärv i Salem och ungdomsboendet i Hökarängen samt totalt sett minskade fastighetskostnader. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 0,0 (2,7) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 205,3 (97,1) mkr. Resultat före skatt uppgick till 346,6 (239,2) mkr eller 4,20 (2,90) kr/aktie och efter skatt till 271,5 (259,3) mkr eller 3,29 (3,14) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 66 (67) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 58 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 6 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 240 000 (242 100) kvm innehållande 3 178 (3 232) bostäder och 351 (345) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar

Heba har den 9 april 2020 tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under kvartal två 2021. Byggnaden består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser med en total uthyrningsbar yta om 8 527 kvm BOA/LOA. Nedlagda kostnader uppgår till 100 mkr. Investesteringen beräknas totalt uppgå till 409 mkr.

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje hamn och Consto Öst för projektet i Österåker. Byggnaden i Norrtälje hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och bygg-

naden i Österåker omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje hamn och våren 2021 för Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 153,2 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 222 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 73,4 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 484 mkr.

Heba har i januari 2019 genom en bolagsaffär förvärvat en fastighet i Hökarängen och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 84 ungdomsbostäder omfattande totalt 3 072 kvm bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden har skett under mars månad 2020. Nedlagda kostnader uppgår till 138,0 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 140 mkr.

Heba har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 kvm bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket kommer ske under oktober 2020. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 179 mkr, varav 173 mkr avser avtalet med Skanska.

Heba har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 kvm lokalyta omfattande totalt 14 500 kvm bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske i december 2020. Första inflytt har skett under juni 2020. Heba ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 449 mkr varav 433 mkr avser avtalet med Skanska.

Övriga nyinvesteringar under de tre kvartalen 2020 uppgår till 10,2 (6,6) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 154,6 (167,8) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre kvartalen 2020 uppgår till 516,3 (534,2) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 1,0 (4,0) mkr.

Samarbeten

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer vara förde-

lade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Planerad byggstart kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr.

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. De 146 hyresrätterna kommer byggas med hjälp av investeringsstöd. Bostadsrättsprojektet om 158 lägenheter kommer att vara fördelade i fyra byggnader. Planerad byggstart kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett marknadsvärde om 10 786,1 mkr jämfört med 10 135,3 mkr vid årsskiftet. En tredjedel av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Savills Sweden AB. Savills bedömning, sett till Corona - covid 19, är att en högre grad av försiktighet ska vara förenat med värderingen detta kvartal jämfört med i normala fall. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel 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 så kallad 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 på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,7 procent i Norrort till 3,9 procent i Söderort. Värdeökningen totalt under januari – september uppgick till 2,3 (1,6) procent. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	10 135,3	9 655,5	9 655,5
Förvärv och nybyggnation	261,8	366,4	393,0
Investeringar i befintliga fastigheter	154,5	167,8	212,6
Försäljningar	-	-459,0	-746,5
Värdetförändring	234,5	157,7	620,7
Bokfört värde vid periodens slut	10 786,1	9 888,4	10 135,3

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,7 (16,9) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 5 678,2 (5 041,0) mkr motsvarande en soliditet om 50,6 (49,8) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 131,5 (152,5) mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 920,6 (3 579,0) mkr, varav 75,6

(0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (80,0) mkr och 1 090,6 (955,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Per periodens utgång har Heba utestående certifikat om 800 (750) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,31 (1,33) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 064,4 (880) mkr, varav 64,4 (80) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 772,0 (3 186,8) mkr. Moderbolaget har under kvartal tre ingått ett borgensåtagande för en kreditfacilitet om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2020 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2020-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	1 820,6	1,70	46
2 år	0,0	0,00	0
3 år	370,0	1,41	9
4 år	300,0	0,20	8
5 år	100,0	0,82	3
7 år	300,0	1,04	8
8 år – 10 år	1 030,0	1,05	26
Summa	3 920,6	1,31	100

I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 450,0 (1 250,0) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Räntederivat 2020-09-30

Förfallodag	Nominellt belopp(mkr)	Verkligt värde(mkr)
2023-10-26	100,0	-2,1
2024-09-27	200,0	0,4
2024-10-28	100,0	-3,2
2025-10-27	100,0	-4,6
2026-10-26	100,0	-6,0
2026-11-23	100,0	-5,7
2027-10-26	100,0	-7,4
2027-11-23	100,0	-7,0
2028-04-10	200,0	-2,4
2028-10-26	150,0	-13,2
2029-03-15	200,0	-12,0
Summa	1 450,0	-63,2

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -63,2 (-72,4) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samt-

liga 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 förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 54,7 mkr.

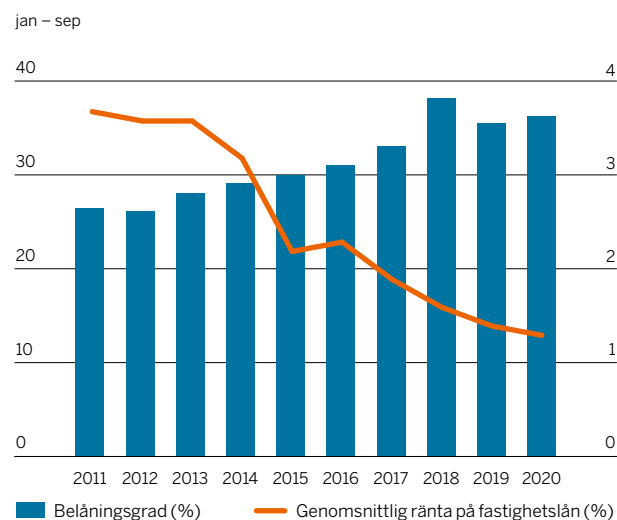
Kapitalbindningsstrukturen för Heba:s fastighetslån per 30 september 2020 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2020-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	800,0
< 1 år	1 256,6	1 256,6
1-2 år	398,4	134,0
2-3 år	892,0	492,0
3-4 år	200,0	0,0
4-5 år	200,0	0,0
6-7 år	200,0	200,0
8-10 år	1 038,0	1 038,0
Summa	6 185,0	3 920,6

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

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Under kvartal två 2020 genomfördes en rating av Heba utförd av Nordic Credit Rating. I den ratingen erhöll Heba en long term rating A- med stable outlook vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit.

Leasingskulld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 30 september 2020 uppgår leasingskulden för tomträtter till 166,9 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent.

Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning.

Skatt

Riksdagen har beslutat om nya skatteregler för företag som bland annat innebär att bolagsskatten sänks och att ränteavdragen begränsas. Reglerna började gälla från och den 1 januari 2019 och skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen från och med 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. 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 driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärm nätet. Totalt sex fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden 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 2,5 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,7 miljarder kronor. Savills bedömning, sett till Corona - covid 19, är att en högre grad av försiktighet ska vara förenat med värderingen detta kvartal jämfört med i normala fall.

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska 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 cirka 54 procent 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.

Under februari drabbades världen av viruset Corona - covid 19. Världen upplever nu en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Bedömningen är i nuläget att virusangreppet inte i

något väsentligt avseende kommer påverka Hebas verksamhet under 2020.

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.

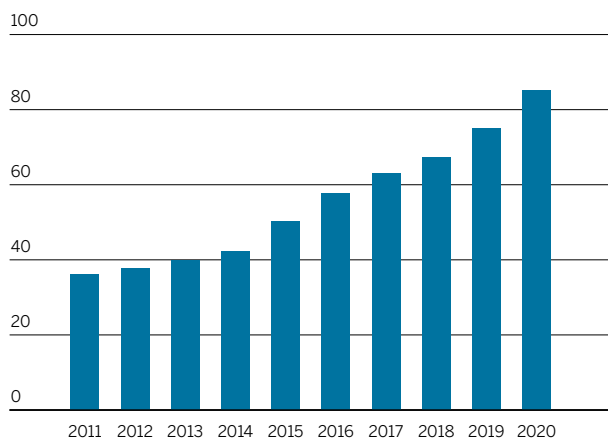
Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnande alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Heba-aktien

Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Sustansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan – sep



Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter delårsperiodens utgång har Heba tillträtt fastigheten Murklan i Silverdal samt tecknat ytterligare ett samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt innehållandes cirka 300 lägenheter i Vårbergstoppen. Investeringen beräknas totalt uppgå till 600 mkr.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 167,0 (178,6) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 26,1 (-29,5) mkr.

Prognos 2020

Förvaltningsresultatet för 2020 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2019.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 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 5 november 2020

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Hysesintäkter	97,6	96,5	291,1	295,2	388,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-22,5	-23,5	-77,3	-85,7	-116,6
Underhållskostnader	-1,4	-1,1	-4,1	-4,1	-5,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-4,1	-4,4	-5,7
Driftsöverskott	72,3	70,5	205,6	201,0	261,1
Central administration	-7,2	-6,2	-24,9	-21,4	-29,2
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,6	-0,2	2,6	1,3	1,4
Räntekostnader	-13,4	-12,2	-38,3	-37,2	-49,0
Räntekostnader leasing	-1,3	-1,3	-3,7	-4,3	-5,5
Förvaltningsresultat	51,0	50,6	141,3	139,4	178,8
Resultat fastighetsförsäljning	0,0	-0,1	0,0	2,7	3,2
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	198,3	35,1	234,5	157,7	620,7
Värdetförändring räntederivat	1,1	-18,2	-29,2	-60,6	-22,2
Resultat före skatt	250,4	67,4	346,6	239,2	780,5
Aktuell skatt	0,0	-0,6	0,2	-1,5	-1,4
Uppskjuten skatt	-51,7	-13,5	-75,3	21,6	-55,0
Periodens resultat	198,7	53,3	271,5	259,3	724,1
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	198,7	53,3	271,5	259,3	724,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,41	0,65	3,29	3,14	8,77

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	2,4	2,3
Förvaltningsfastigheter	10 786,1	9 888,4	10 135,3
Nyttjanderättstillgång	166,9	157,7	157,7
Materiella anläggningstillgångar	5,6	6,9	6,9
Andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	135,8	34,4	34,4
Omsättningstillgångar	131,8	20,3	37,4
Likvida medel	0,7	16,9	24,9
Summa tillgångar	11 228,7	10 127,0	10 398,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 678,2	5 041,0	5 505,8
Långfristiga räntebärande skulder	1 864,0	1 860,0	1 747,0
Räntederivat	63,2	72,4	33,9
Uppskjuten skatteskuld	1 295,0	1 153,3	1 219,7
Leasingskuld	166,9	157,7	157,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 056,6	1 719,0	1 612,0
Övriga kortfristiga skulder	104,8	123,6	122,8
Summa skulder	5 550,5	5 086,0	4 893,1
Summa eget kapital och skulder	11 228,7	10 127,0	10 398,9

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2019-01-01	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Periodens totalresultat			259,3	259,3
Transaktion med ägare				
Utdelning			-90,8	-90,8
Utgående balans 2019-09-30	34,4	6,9	4 999,7	5 041,0
Ingående balans 2019-10-01	34,4	6,9	4 999,7	5 041,0
Periodens totalresultat			464,8	464,8
Utgående balans 2019-12-31	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Ingående balans 2020-01-01	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Periodens totalresultat			271,5	271,5
Transaktion med ägare				
Utdelning			-99,1	-99,1
Utgående balans 2020-09-30	34,4	6,9	5 636,9	5 678,2

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	72,3	70,5	205,6	201,0	261,1
Central administration	-7,2	-6,2	-24,9	-21,4	-29,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	0,6	2,4	-1,5	-2,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	0,0	0,0	1,5	1,4	1,4
Erhållna räntor	0,6	-0,1	1,1	0,0	0,0
Betalda finansiella kostnader	-15,1	-13,7	-43,9	-46,3	-59,5
Betald skatt	-1,1	-1,7	-3,0	-2,2	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	50,3	49,4	138,8	131,0	170,4
Förändring av rörelsekapital	-25,1	-15,5	-7,3	21,5	2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,2	33,9	131,5	152,5	172,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-97,0	-186,4	-516,3	-534,2	-605,6
Övriga investeringar	-0,4	-2,5	-1,0	-4,0	-4,9
Försäljning förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	450,5	730,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,0	0,6	0,5	1,0	1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97,4	-188,3	-516,8	-86,7	121,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	593,7	150,0	1 221,1	1 140,9	1 340,9
Amortering av lån	-520,4	0,0	-659,4	-1 100,3	-1 520,4
Förändring av långfristiga fordringar	-1,9	0,0	-101,5	-4,9	-4,9
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-99,1	-90,8	-90,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	71,4	150,0	361,1	-55,1	-275,2
Periodens kassaflöde	-0,8	-4,4	-24,2	10,7	18,7
Likvida medel vid periodens början	1,5	21,3	24,9	6,2	6,2
Likvida medel vid periodens slut	0,7	16,9	0,7	16,9	24,9

Segmentsrapportering, koncernen

Januari - september 2020

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	36,4	119,2	25,1	58,5	51,9	291,1
Fastighetskostnader	-9,6	-39,4	-6,2	-16,9	-13,4	-85,5
Driftsöverskott	26,8	79,8	18,9	41,6	38,5	205,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 540,7	4 332,5	772,2	1 904,1	2 236,6	10 786,1

Januari - september 2019

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	24,0	136,4	27,5	55,6	51,7	295,2
Fastighetskostnader	-7,7	-49,5	-8,1	-16,1	-12,8	-94,2
Driftsöverskott	16,3	86,9	19,4	39,5	38,9	201,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 115,8	4 604,3	725,1	1 631,2	1 812,0	9 888,4

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 205,6 (201,0) mkr och resultat före skatt 346,6 (239,2) mkr består av central administration -24,9 (-21,4) mkr, räntekostnad leasing -3,7 (-4,3) mkr, finansnetto -35,7 (-35,9) mkr, resultat fastighetsförsäljning 0,0 (2,7) mkr och värdeförändring 205,3 (97,1) 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari - september 2020 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	254,1	37,0	291,1
Fastighetskostnader	-79,7	-5,8	-85,5
Driftsöverskott	174,4	31,2	205,6
Förvaltningsfastigheter, bokförtvärde	9 643,2	1 142,9	10 786,1

Nyckeltal, koncernen

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	239	242	245	250	233	219
Direktavkastning, % ¹⁾	2,6	2,8	2,6	2,8	2,5	2,7
Hysesintäkter per kvm, kr	1 620	1 575	1 588	1 516	1 398	1 330
Fastighetskostnader per kvm, kr	476	504	523	496	500	501
Bokfört värde per kvm, kr	44 248	40 026	42 761	36 845	34 280	30 737
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Kassaflöde, mkr ²⁾	131,5	152,5	172,7	111,6	131,8	105,0
Investeringar, mkr	517,3	538,2	610,5	257,3	666,2	470,7
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	70,6	68,1	67,2	67,3	64,2	62,3
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	4,7	4,7	4,6	4,1	3,9	3,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,3	1,3	1,3	1,6	1,8	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,7	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	36,3	36,2	33,1	36,5	35,5	31,0
Soliditet, % ^{8) 17)}	50,6	49,8	52,9	50,0	49,7	53,3
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	6,5	7,0	14,0	15,1	9,7	6,7
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	4,7	3,7	8,2	8,6	6,9	4,5
DATA PER AKTIE						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	3,29	3,14	8,77	6,20	3,61	2,28
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	1,59	1,85	2,09	1,35	1,60	1,27
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	68,79	61,06	66,69	57,30	51,15	46,11
Substansvärde (NAV), kr ^{14) 17)}	85,23	75,91	81,87	71,85	65,16	58,86
Börskurs, kr ¹⁵⁾	112,00	81,70	86,20	58,00	55,63	59,38
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	130,65	119,77	122,76	114,25	102,39	85,84
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 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 räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 5) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 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 räntederivat och uppskjuten 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.
- 17) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.Hebafast.se

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Hysesintäkter	167,0	178,6	232,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-53,9	-63,1	-85,3
Underhållskostnader	-3,2	-4,9	-5,7
Fastighetsskatt	-2,9	-3,2	-4,1
Tomträttsavgälder	-2,1	-2,9	-3,5
Driftsöverskott	104,9	104,5	134,0
Avskrivningar på fastigheter	-16,9	-16,9	-22,5
Bruttoresultat	88,0	87,6	111,5
Central administration	-23,9	-20,6	-28,1
Resultat fastighetsförsäljning	0,0	-22,0	-47,1
Finansiella intäkter	21,3	17,6	640,5
Räntekostnader	-30,1	-31,5	-42,9
Värdeförändring derivatinstrument	-29,2	-60,6	-22,2
Resultat efter finansiella poster	26,1	-29,5	611,7
Bokslutsdispositioner			35,9
Aktuell skatt	0,2	0,0	-1,1
Uppskjuten skatt	-6,1	6,2	-6,2
Resultat efter skatt	20,2	-23,3	640,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,8	2,4	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 218,1	2 211,5	2 153,0
Finansiella anläggningstillgångar	1 840,6	1 697,9	1 736,3
Kortfristiga fordringar	11,0	12,0	29,3
Likvida medel	0,1	15,7	23,3
Summa tillgångar	4 071,6	3 939,5	3 944,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 198,4	613,7	1 277,3
Obeskattade reserver	1,4	0,9	1,4
Avsättningar	134,1	115,6	128,0
Långfristiga skulder	1 097,9	1 464,2	1 151,0
Finansiella derivatinstrument	63,2	72,4	33,9
Kortfristiga skulder	1 576,6	1 672,7	1 352,6
Summa skulder	2 873,2	3 325,8	2 666,9
Summa eget kapital och skulder	4 071,6	3 939,5	3 944,2

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 september 2020 och den niomånadersperiod 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 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 5 november 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Tryggt boende sedan 1952

Heba:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. Heba-koncernen omfattar 66 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antalet bostäder är 3 178 och antal lokaler är 351. Heba är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se



240 000 kvm

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 240 000 kvm

3 178

Koncernen har 3 178 bostadslägenheter

199 500 kvm

Koncernens bostadslägenheter omfattar 199 500 kvm

50,6 %

Soliditet

36,3 %

Belåningsgrad

10,8 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i Heba

Långsiktigt ägande

God aktieutveckling

Stabil ekonomi

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport januari - mars 2021	28 april 2021
Årsstämma	29 april 2021
Delårsrapport januari - juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport januari - september 2021	28 oktober 2021

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se