

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2017

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 14 %.
HEBA fortsätter växa och under andra halvåret 2017 tillkommer ytterligare 184 nyproducerade hyresrätter i Huddinge.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 160,5 (143,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 98,9 (84,9) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 64,3 (56,3) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 125,2 (67,3) Mkr
och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 9,4 (-19,9) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 155,7 (111,2) Mkr,
vilket motsvarar 3,77 (2,69) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 125,3 (114,1) kr per aktie.



HEBA:s förvaltningsresultat ökar



»På senare tid har vi utökat vår geografiska närvaro till att även omfatta Sollentuna och Botkyrka kommun.«

HEBA:s förvaltningsresultat för det första halvåret 2017 uppgick till 64,3 (56,3) Mkr, en ökning med 14 %. Det beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter till 160,5 (143,4) Mkr. HEBA:s fastighetsbestånd utökades under föregående år med fler nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter samtidigt som HEBA:s ROT-program av befintliga fastigheter fortsätter. Intäktsökningarna bedöms fortsätta även under andra halvåret 2017.

HEBA tillträder i september en nyproducerad bostadsfastighet i Flemingsbergsdalen med 184 lägenheter och 1 600 m² lokaler. Fastigheten ger fullt uthyrd en årshyra om cirka 27 Mkr. Två fastigheter som för närvarande genomgår renovering färdigställs under andra halvåret 2017.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2017 uppgick till 7 828,5 Mkr vilket kan jämföras med 6 951,7 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under det första halvåret 2017 till 125,2 (67,3) Mkr.

HEBA tillträdde i mars 2017 ett LSS-boende i Liljeholmen där det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 23,5 Mkr.

HEBA förvärvade i mars 2017 den obebyggda fastigheten Capella 2 i Tullinge för 17,2 Mkr, säljare var Botkyrka kommun. På fastigheten uppför Wästbygg på totalentreprenad ett ungdomsboende om 155 lägenheter som färdigställs under hösten 2018.

HEBA:s strategi är att växa i Stockholmsområdet och bolaget har det senaste året ansökt om fler markanvisningar för hyresbostäder i Stockholm. På senare tid har vi utökat vår geografiska närvaro till att även omfatta Sollentuna och Botkyrka kommun. Värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter är positiv vilket gör renoveringar av vårt äldre bostadsbestånd fortsatt intressant. HEBA planerar även för att fortsätta att investera i samhällsfastigheter.

Detta blir min sista delårsrapport för HEBA då jag slutar som VD den första oktober. Jag lämnar dock inte HEBA helt, min anställning kvarstår till den sista december och jag kvarstår även därefter som styrelseledamot. Ny VD blir Patrik Emanuelsson som tillträder den andra oktober. Jag ser med tillförsikt fram mot HEBA:s fortsatta utveckling med Patrik som ledare.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2017

ANDRA KVARTALET 2017

Hyesintäkterna ökade till 80,7 (72,5) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 29,4 (26,9) Mkr.

Förvaltningsresultatet ökade till 51,3 (45,6) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 108,5 (11,0) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor.

FÖRSTA HALVÅRET 2017

Omsättning och resultat

Hyesintäkterna ökade till 160,5 (143,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 61,6 (58,5) Mkr.

Förvaltningsresultatet ökade till 64,3 (56,3) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av två äldreboenden och färdigställd nyproduktion av två bostadsfastigheter under 2016. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 134,6 (47,4) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 198,9 (104,8) Mkr eller 4,82 (2,54) kr/aktie och efter skatt till 155,7 (111,2) Mkr eller 3,77 (2,69) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 66 (63) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 61 fastigheter är bostadsfastigheter, 4 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 232 100 (222 000) m² innehållande 3 128 (3 056) bostäder och 299 (265) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge. Nedlagd kostnad uppgick till 34,3 Mkr, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. HEBA har tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m² bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i oktober 2018. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

HEBA har den 1 mars 2017 av Risudden Holding AB förvärvat en samhällsfastighet för LSS-boende med 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme omfattande totalt 575 m² i Årstaberget vid Liljeholmen. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 23,5 Mkr.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2017 uppgick till 1,0 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 120,0 (50,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,8 (1,5) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 600 m² lokalarea omfattande totalt 20 000 m² bruttoarea (BTA) och 86 garageplatser i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bo-

lagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2017 uppgick till 178,8 (399,7) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 7 828,5 Mkr jämfört med 7 524,5 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 på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,9 % på Lidingö till 3,8 % i Täby.

Värdeökningen totalt under januari-juni uppgick till 1,7 (1,0) %.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016	2016
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	7 524,5	6 627,7	6 627,7
Förvärv och nybyggnation	58,8	349,5	600,8
Investeringar i befintliga fastigheter	120,0	50,2	117,1
Försäljningar		-143,0	-143,0
Värdeförändring	125,2	67,3	321,9
Bokfört värde vid periodens slut	7 828,5	6 951,7	7 524,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 6,6 (7,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 081,0 (3 730,0) Mkr motsvarande en soliditet om 51,7 (53,2) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 59,8 (73,1) Mkr. Det lägre kassaflödet förklaras främst av förändringen av rörelsekapital.

Räntebärande skulder ökade till 2 591,4 (2 165,1) Mkr, varav 55,3 (54,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (80,0) Mkr och 591,5 (110,9) Mkr löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,9 (2,3) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 2 924,1 (2 324,1) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2017 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2017-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2017	676,5	0,9	26
2018	60,0	3,0	2
2019	477,0	1,2	19
2020 och framåt	1 377,9	2,5	53
Summa	2 591,4	1,9	100

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

Räntederivat 2017-06-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-8,2
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-6,8
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-11,3
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-5,9
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-5,8
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,5
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,9
Summa		993,9	-61,4

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -61,4 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 förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 49 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 30 juni 2017 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2017-06-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2017	300,3	12
2018	689,8	27
2019	837,3	32
2020 och framåt	764,0	29
Summa	2 591,4	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,9 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,4) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer drygt 83 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter och två samhällsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. Två samhällsfastigheter använder bergvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden 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 1,6 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,1 miljarder kronor.

HEBA:s 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 cirka 72 % 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.

HEBA följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se.

HEBA-aktien

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

Substansvärdet per aktie beräknas till 125 (114) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 113,7 (111,9) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -11,2 (31,9) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsföräljning med 40,9 Mkr.

Prognos 2017

Förvaltningsresultatet för 2017 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2016.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari – september 2017 publiceras den 9 november 2017.
- Bokslutskommuniké 2017 publiceras i februari 2018.
- Årsredovisning 2017 publiceras i april 2018.

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.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 augusti 2017
HEBA Fastighets AB (publ)

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Hyresintäkter	80,7	72,5	160,5	143,4	295,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-25,1	-22,6	-53,4	-50,1	-97,5
Underhållskostnader	-1,7	-2,0	-2,7	-3,8	-6,7
Fastighetsskatt	-1,1	-1,3	-2,6	-2,5	-5,0
Tomträttsavgälder	-1,5	-1,0	-2,9	-2,1	-4,6
Driftsöverskott	51,3	45,6	98,9	84,9	181,6
Central administration	-5,5	-5,1	-12,0	-9,8	-19,8
Finansiella intäkter	1,2	1,5	1,2	1,5	1,7
Räntekostnader	-11,9	-10,5	-23,8	-20,3	-42,9
Förvaltningsresultat	35,1	31,5	64,3	56,3	120,6
Resultat fastighetsförsäljning		1,1		1,1	1,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	103,8	16,3	125,2	67,3	321,9
Värdeförändring räntederivat	4,7	-5,3	9,4	-19,9	-3,7
Resultat före skatt	143,6	43,6	198,9	104,8	439,9
Aktuell skatt	0,3	-0,3	0,3	-0,3	-0,6
Uppskjuten skatt	-31,5	20,2	-43,5	6,7	-66,8
Periodens resultat	112,4	63,5	155,7	111,2	372,5
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	112,4	63,5	155,7	111,2	372,5
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,72	1,54	3,77	2,69	9,02

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	2,3	2,3
Förvaltningsfastigheter	7 828,5	6 951,7	7 524,5
Materiella anläggningstillgångar	3,9	3,9	4,1
Finansiella anläggningstillgångar		35,0	
Omsättningstillgångar	49,2	10,6	49,7
Likvida medel	6,6	7,4	1,8
Summa tillgångar	7 890,4	7 010,9	7 582,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 081,0	3 730,0	3 991,3
Långfristiga räntebärande skulder	1 799,1	1 975,8	1 910,8
Räntederivat	61,4	87,0	70,8
Uppskjuten skatteskuld	1 058,4	941,4	1 014,9
Kortfristiga räntebärande skulder	792,3	189,3	490,0
Övriga kortfristiga skulder	98,2	87,4	104,6
Summa skulder	3 809,4	3 280,9	3 591,1
Summa eget kapital och skulder	7 890,4	7 010,9	7 582,4

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2016-01-01	34,4	6,9	3 639,4	3 680,7
Periodens totalresultat			111,2	111,2
Utdelning			-61,9	-61,9
Utgående balans 2016-06-30	34,4	6,9	3 688,7	3 730,0
Periodens totalresultat			261,3	261,3
Ingående balans 2017-01-01	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3
Periodens totalresultat			155,7	155,7
Utdelning			-66,0	-66,0
Utgående balans 2017-06-30	34,4	6,9	4 039,7	4 081,0

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	51,3	45,6	98,9	84,9	181,6
Central administration	-5,5	-5,1	-12,0	-9,8	-19,8
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,1	-1,1	1,0	-0,6	0,3
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,1	1,5	1,1	1,5	1,5
Erhållna räntor				0,1	0,2
Betalda räntor	-12,4	-9,9	-24,1	-19,7	-41,5
Betald skatt		-0,3	-0,3	-0,5	0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	34,4	30,7	64,6	55,9	122,9
Förändring av rörelsekapital	-8,7	11,2	-4,8	17,2	28,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,7	41,9	59,8	73,1	150,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-75,6	-340,1	-178,8	-399,7	-717,8
Övriga investeringar		-1,5	-0,8	-1,5	-2,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter		145,5		145,5	145,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,1	0,2	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75,6	-196,1	-179,5	-255,5	-574,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	110,7	223,5	190,5	251,6	487,3
Utbetald utdelning	-66,0	-61,9	-66,0	-61,9	-61,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44,7	161,6	124,5	189,7	425,4
Periodens kassaflöde	-5,2	7,4	4,8	7,3	1,7
Likvida medel vid periodens början	11,8	0,0	1,8	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	6,6	7,4	6,6	7,4	1,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-juni 2017 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	15,7	84,4	17,6	14,3	28,5	160,5
Fastighetskostnader	-4,9	-35,3	-6,3	-6,4	-8,7	-61,6
Driftsöverskott	10,8	49,1	11,3	7,9	19,8	98,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	989,1	4 073,0	838,5	563,6	1 364,3	7 828,5

Januari-juni 2016 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,9	76,9	19,6	13,9	24,1	143,4
Fastighetskostnader	-3,9	-32,9	-7,5	-7,1	-7,1	-58,5
Driftsöverskott	5,0	44,0	12,1	6,8	17,0	84,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	834,6	3 749,8	758,1	494,7	1 114,5	6 951,7

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 98,9 (84,9) Mkr och resultat före skatt 198,9 (104,8) Mkr består av central administration -12,0 (-9,8) Mkr, finansnetto -22,6 (-18,8) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 0,0 (1,1) Mkr, och värdeförändring 134,6 (47,4) 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.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-juni 2017 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	145,3	15,2	160,5
Fastighetskostnader	-58,9	-2,7	-61,6
Driftsöverskott	86,4	12,5	98,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	7 190,0	638,5	7 828,5

Nyckeltal, koncernen

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	232	218	221	219	215	208
Direktavkastning, procent ¹⁾	2,5	2,5	2,4	2,9	3,1	3,2
Hysesintäkter per m ² , kr	1 384	1 318	1 338	1 288	1 229	1 187
Fastighetskostnader per m ² , kr	531	538	515	510	502	503
Bokfört värde per m ² , kr	33 578	30 296	32 497	26 642	23 127	21 446
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	59,8	73,1	150,9	73,2	52,4	20,3
Investeringar, Mkr	179,6	401,2	720,7	146,5	79,4	149,1
Överskottsgrad, procent ^{3,17)}	61,7	59,2	61,5	60,4	59,2	57,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4,17)}	3,7	3,8	3,8	4,0	3,1	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ^{5,17)}	1,9	2,3	2,0	2,2	3,2	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6,17)}	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Belåningsgrad, procent ^{7,17)}	33,1	31,1	31,9	30,0	29,1	28,1
Soliditet, procent ^{8,17)}	51,7	53,2	52,6	54,0	55,2	56,5
Avkastning eget kapital, procent ^{9,17)}	7,7	6,0	9,7	31,1	4,9	6,0
Avkastning totalt kapital, procent ^{10,17)}	5,8	3,7	6,8	22,1	4,4	5,2
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	3,77	2,69	9,02	11,47	1,65	1,91
Kassaflöde, kr ^{12,17)}	1,45	1,77	3,66	1,77	1,27	0,49
Eget kapital, kr ^{13,17)}	98,86	90,36	96,69	78,77	67,21	64,21
Substansvärde, kr ^{14,17)}	125,33	114,08	122,01	99,53	84,12	79,92
Börskurs, kr ¹⁵⁾	112,50	107,50	113,75	86,75	84,75	71,75
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16,17)}	189,65	168,40	182,28	144,70	121,30	113,29
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 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) Fastighetslånens 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 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.
- 17) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Hysesintäkter	113,7	111,9	228,8
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-43,1	-42,7	-83,3
Underhållskostnader	-3,8	-5,1	-9,1
Fastighetsskatt	-2,1	-2,2	-4,5
Tomträttsavgälder	-2,1	-1,6	-3,3
Driftsöverskott	62,6	60,3	128,6
Avskrivningar på fastigheter	-10,0	-8,4	-18,1
Bruttoresultat	52,6	51,9	110,5
Central administration	-11,9	-9,7	-19,4
Resultat fastighetsförsäljning	-40,9		
Finansiella intäkter	10,9	8,1	149,2
Räntekostnader	-21,9	-18,4	-39,0
Resultat efter finansiella poster	-11,2	31,9	201,3
Bokslutsdispositioner			4,4
Uppskjuten skatt	2,6	-6,8	-15,8
Resultat efter skatt	-8,6	25,1	189,9

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,2	2,3	2,3
Materiella anläggningstillgångar	1 980,0	1 954,8	2 084,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 160,6	652,8	961,5
Kortfristiga fordringar	8,0	6,9	4,5
Summa tillgångar	3 150,8	2 616,8	3 052,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	728,6	638,5	803,3
Obeskattade reserver	0,6	0,4	0,6
Avsättningar	119,0	112,6	121,6
Långfristiga skulder	1 597,7	1 606,4	1 547,0
Kortfristiga skulder	704,9	258,9	580,3
Summa skulder	2 422,2	1 978,3	2 249,5
Summa eget kapital och skulder	3 150,8	2 616,8	3 052,8

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra 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 10 augusti 2017
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB