

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2019



HEBA
FASTIGHETS AB

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2019

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 6,4 %, detta trots att flera fastigheter avyttras under året. Under tredje kvartalet har HEBA tillträtt nybyggnadsprojektet i Norrtälje om 83 hyreslägenheter och ett äldreboende om 84 lägenheter. Under årets tre kvartal har HEBA sålt fastigheter för 755 Mkr samt fortsatt arbetet med utvecklings- och ROT-projekt till en total investering om 534 Mkr.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 295,2 (283,8) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 201,0 (190,9) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 139,4 (131,0) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 157,7 (407,1) Mkr
- Periodens resultat uppgick till 259,3 (511,6) Mkr, vilket motsvarar 3,10 (6,20) kr per aktie.
- EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) uppgick till 75,91 (71,85) kr per aktie.

Tillträtt
nybyggnads-
projekt i
Norrtälje

Förbättrat
förvaltnings-
resultat

NYCKELTAL	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	295,2	283,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	250,0	249,6
Direktavkastning, %	2,8	2,8
Bokfört värde per m ² , kr	40 026	36 845
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	152,5	111,6
Investeringar, Mkr	538,2	257,3
Soliditet, %	49,8	50,0
Belåningsgrad, %	36,2	36,5
Överskottsgrad, %	68,1	67,3
Data per aktie:¹⁾		
Resultat efter skatt, kr	3,10	6,20
Utdelning, kr	1,10	0,90
Börskurs den 30 september, kr	81,70	58,00
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	75,91	71,85

¹⁾ Omräkning har skett under juni 2019 till följd av genomförd aktiesplit 2:1.

HEBA behåller den fina utvecklingen!



Vi kommer att kunna möta både efterfrågan och konkurrensen framgångsrikt

HEBA:s förvaltningsresultat för de tre första kvartalen 2019 uppgick till 139 Mkr (131) Mkr, en förbättring med 6,4% jämfört med motsvarande period föregående år. Vi behåller den fina utvecklingen trots att det under året avyttras sex fastigheter. Försäljningspriset för de sex fastigheterna motsvarar 755 Mkr vilket överstiger den externa värderingen med ca 8%. Hyresintäkterna ökade med 4 procent till 295,2 (283,8) Mkr. HEBA:s fastighetsbestånd kommer att utökas kommande år med fler nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter samtidigt som HEBA:s ROT-program av befintliga fastigheter fortsätter.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2019 uppgick till 9 888,4 Mkr vilket kan jämföras med 9 432,2 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under de tre första kvartalen 2019 till 158 (407) Mkr. Värdeutvecklingen ligger procentuellt sett i paritet med andra bostadsbolag i Stockholmsområdet.

Nyproduktion

HEBA har nästan 500 lägenheter i pågående nyproduktion, bestående av fyra hyresfastigheter och två äldreboenden. Under 2020 kommer tre av dessa att färdigställas. Det är ungdomsbostäder i Hökarängen, hyresfastigheter i Silverdal och Täby Park. Den samlade investeringsvolymen för pågående och kommande projekt är 1,5 mdkr. Dessa projekt kommer att generera ett driftöverskott om ca 60 Mkr/år.

Nya markanvisningar

Arbetet med att förtäta på egen mark löper på. Vi har under hösten fått positiva signaler på flera av de projekt som vi föreslagit.

Ombyggnadsprojekten

Våra så kallade ROT-projekt löper på enligt plan och vi kommer under hösten färdigställa tre projekt om cirka 100

lägenheter. Planering pågår för fullt för att starta igång ytterligare fyra projekt som färdigställs under 2020.

Finansiering

Vi har fortsatt att jobba aktivt med våra finansieringsfrågor. Vi har under hösten refinansierat lån, certifikat, tagit upp nya certifikat och dessutom tagit upp nya ränteswapar. Det gör att vi nu har en genomsnittlig ränta på 1,33 och har förlängt vår genomsnittliga räntebindningstid från 2,0 till 3,3 år.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Totalt under året har vi minskat den graddagskorrigerade energianvändningen med 8 procent.

Marknaden och HEBA

Marknadens efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter är större än någonsin både hos fastighetsägare och hyresgäster. Det gör att konkurrensen är stenhård. Med en organisation, som både förvaltar och utvecklar fastigheter kostnadseffektivt, samt en stark ekonomi kommer vi att kunna möta både efterfrågan och konkurrensen framgångsrikt.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2019

TREDJE KVARTALET 2019

Hyresintäkterna minskade till 96,5 (97,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 26,0 (26,5) Mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 50,6 (51,4) Mkr. Det något försämrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på avyttring av fastigheter under sommaren. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 16,9 (342,9) Mkr.

DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2019

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 295,2 (283,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 94,2 (92,9) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 139,4 (131,0) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med färdigställd nyproduktion av 155 ungdomslägenheter i Tullinge med inflyttning under november och december 2018. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 2,7 (0,0) Mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 97,1 (416,6) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 239,2 (547,6) Mkr eller 2,90 (6,64) kr/aktie och efter skatt till 259,3 (511,6) Mkr eller 3,14 (6,20) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 67 (68) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 59 fastigheter är bostadsfastigheter, 6 fastigheter är samhällsfastigheter och 2 projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 242 100 (249 600) m² innehållande 3 232 (3 326) bostäder och 345 (367) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

Per den 21 augusti har HEBA tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 95,4 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 484 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 Näs, 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 Näs i Österåker. Byggnaden i Norrtälje hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 m² BOA/LOA och byggnaden i Näs omfattar 4 700 m² LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje hamn och våren 2021 för Näs i Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till ca 706 Mkr.

HEBA har den 5 april 2019 av Salems kommun förvärvat samhällsfastigheten Parken 6 i Salem. Byggnaden färdigställdes 2015 och omfattar ett äldreboende i tre plan med 54 lägenheter och med en total area om 3 650 m² LOA. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgår till 162,3 Mkr. Hyresgäst är Salems kommun som tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

HEBA har i januari 2019 genom en bolagsaffär förvärvat fastigheten Sötmandeln 2 i Hökarängen och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 85 ungdomsbostäder omfattande

totalt 3 072 m² bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden planeras ske under våren 2020. Nedlagda kostnader uppgår till 102,1 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 m² 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 bedöms ske under hösten 2020. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 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 m² lokalyta omfattande totalt 14 500 m² 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. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Övriga nyinvesteringar under de tre kvartalen 2019 uppgick till 6,6 (1,1) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 167,8 (109,4) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre första kvartalen 2019 uppgick till 534,2 (251,4) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 4,0 (3,2) Mkr.

HEBA har i början av juni 2019 i bolagsform sålt fyra fastigheter till tre olika köpare för 465 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Datumblocket 1 i Vällingby, Sticksågen 1 och Skrubbyhveln 5 i Gubbängen samt Korsö 3 i Farsta. Alla upplåtna med tomträtt. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med ca 10 %. Reserverad skatteskuld återförs och innebär en skatteintäkt om 70 Mkr.

I juni 2019 har HEBA tecknat avtal om avyttring av två fastigheter i Farsta för 290 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Idö 1 och Svärdsö 1 som är upplåtna med tomträtt. Affären genomförs som en bolagsaffär med frånträde under oktober 2019. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med ca 5 %. Reserverad skatteskuld kommer att återföras och innebär en skatteintäkt om ca 37 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 9 888,4 Mkr jämfört med 9 655,5 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Savills Sweden AB. 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 marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,6 % i Stockholms innerstad till 4,5 % i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari - september uppgick till 1,6 (4,6) %. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	9 655,5	8 771,0	8 771,0
Förvärv och nybyggnation	366,4	144,7	174,0
Investeringar i befintliga fastigheter	167,8	109,4	153,3
Försäljningar	-459,0		
Värdeförändring	157,7	407,1	557,2
Bokfört värde vid periodens slut	9 888,4	9 432,2	9 655,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 16,9 (0,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 5 041,0 (4 730,5) Mkr motsvarande en soliditet om 49,8 (50,0) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 152,5 (111,6) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 579,0 (3 441,1) Mkr, varav 0,0 (63,7) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (120,0) Mkr och 955,0 (901,2) Mkr löper med rörlig ränta.

HEBA har under föregående år upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per periodens utgång har HEBA utestående certifikat om 750 Mkr. HEBA har utnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,33 (1,60) % exklusive och 1,42 % inklusive kostnader för utnyttjade kreditlöften, samt uppläggningsavgifter för lån. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 880 Mkr, varav 80 Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 186,8 (3 595,9) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventualförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2019 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2019-09-30

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	1 138,0	1,82	32
2 år	821,0	1,34	23
3 år	370,0	1,41	10
4 år	300,0	0,20	8
5 år	200,0	0,89	6
6-10 år	750,0	1,11	21
Summa	3 579,0	1,33	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 ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 250,0 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2019-09-30

Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2023-10-26	100,0	-3,0
2024-09-27	200,0	-0,1
2024-10-28	100,0	-4,3
2025-10-27	100,0	-5,7
2026-10-26	100,0	-7,2
2026-11-23	100,0	-6,9
2027-10-26	100,0	-8,5
2027-11-23	100,0	-8,2
2028-10-26	150,0	-14,8
2029-03-15	200,0	-13,7
Summa	1 250	-72,4

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -72,4 (-47,0) 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 31,1 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 30 september 2019 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2019-09-30

Löptid	Kreditavtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	750,0
< 1 år	1 122,0	1 122,0
1-2 år	1 361,0	1 081,0
2-3 år	534,0	134,0
3-4 år	692,0	492,0
Summa	5 709,0	3 579,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 1,9 (1,7) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (2,0) år.

Skatt

Riksdagen har beslutat om nya skatteregler för företag som bland annat innebär att bolagsskatten sänks och att ränteavdragen begränsas. Reglerna börjar gälla från och den 1 januari 2019 och skattesatsen sänks i två steg till 21,4 % år 2019 och 20,6 % år 2021. Uppskjuten skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen från 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 HEBA:s totala hyresintäkter kommer drygt 80 % 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. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Totalt sex fastigheter använder bergvärme som värmekälla. 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 2,0 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,4 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 68 % 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

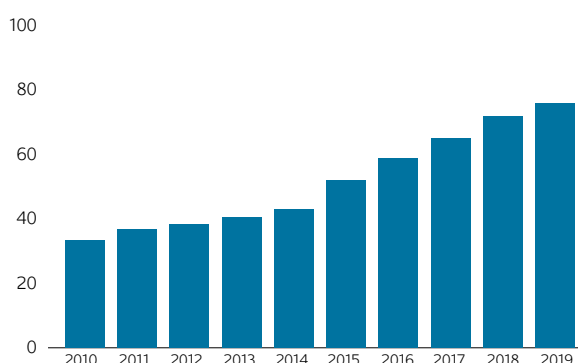
HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

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 förutom redovisning av leasingavtal inklusive tomträttsavtal som enligt IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 vilket innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning i koncernen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. HEBA:s 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 satts samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 30 september 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 157,7 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt.

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 HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

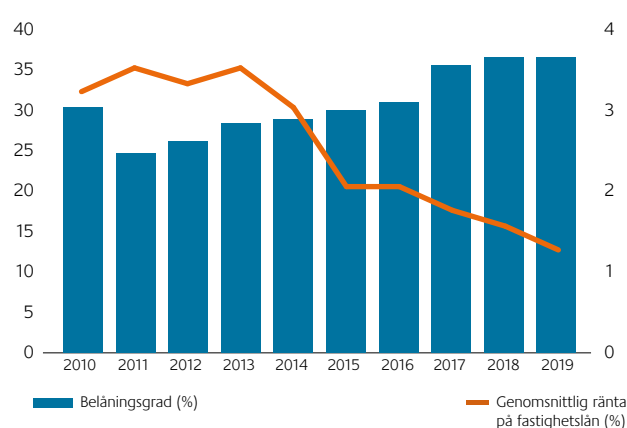
Substansvärde per aktie (kr)

jan–sep



Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

jan–sep



HEBA-aktien

HEBA:s B-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

Händelser efter delårsperiodens utgång

HEBA har den 1 oktober 2019 i bolagsform sålt fastigheterna Idö 1 och Svärdsö 1 i Farsta för 290 Mkr.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 178,6 (180,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -29,5 (65,9) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med -22,0 Mkr

Prognos 2019

Förvaltningsresultatet för 2019 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2018.

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2019 publiceras i februari 2020
- Årsredovisning 2019 publiceras i april 2020
- Årsstämma avhålls den 5 maj 2020
- Delårsrapport januari - mars 2020 publiceras den 4 maj 2020
- Delårsrapport januari - juni 2020 publiceras den 6 augusti 2020
- Delårsrapport januari - september 2020 publiceras den 5 november 2020

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 7 november 2019
HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Hysesintäkter	96,5	97,9	295,2	283,8	380,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-23,5	-22,3	-85,7	-80,2	-112,7
Underhållskostnader	-1,1	-1,3	-4,1	-4,0	-6,1
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-4,4	-4,1	-5,4
Tomträttsavgälder		-1,5		-4,6	-6,1
Driftsöverskott	70,5	71,4	201,0	190,9	250,2
Central administration	-6,2	-6,2	-21,4	-19,5	-29,6
Finansiella intäkter	-0,2		1,3	1,4	1,5
Räntekostnader	-12,2	-13,8	-37,2	-41,8	-53,7
Tomträttsavgäld	-1,3		-4,3		
Förvaltningsresultat	50,6	51,4	139,4	131,0	168,4
Resultat fastighetsförsäljning	-0,1		2,7		
Realiserad värdeförändring räntederivat					-46,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	35,1	334,5	157,7	407,1	557,2
Värdeförändring räntederivat	-18,2	8,4	-60,6	9,5	44,8
Resultat före skatt	67,4	394,3	239,2	547,6	724,4
Aktuell skatt	-0,6		-1,5		
Uppskjuten skatt	-13,5	-81,2	21,6	-36,0	-70,8
Periodens resultat	53,3	313,1	259,3	511,6	653,6
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	53,3	313,1	259,3	511,6	653,6
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,6	3,79	3,10	6,20	7,92

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	2,6	2,6
Förvaltningsfastigheter	9 888,4	9 432,2	9 655,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	157,7		
Materiella anläggningstillgångar	6,9	4,5	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	34,4		29,5
Omsättningstillgångar	20,3	25,5	24,9
Likvida medel	16,9	0,4	6,2
Summa tillgångar	10 127,0	9 465,2	9 724,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 041,0	4 730,5	4 872,5
Långfristiga räntebärande skulder	1 860,0	2 416,0	2 101,0
Räntederivat	72,4	47,0	11,8
Uppskjuten skatteskuld	1 153,3	1 154,5	1 189,2
Leasingskuld	157,7		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 719,0	1 025,1	1 437,4
Övriga kortfristiga skulder	123,6	92,1	112,1
Summa skulder	5 086,0	4 734,7	4 851,5
Summa eget kapital och skulder	10 127,0	9 465,2	9 724,0

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2018-01-01	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Periodens totalresultat			511,6	511,6
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2018-09-30	34,4	6,9	4 689,2	4 730,5
Periodens totalresultat			142,0	142,0
Ingående balans 2019-01-01	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Periodens totalresultat			259,3	259,3
Utdelning			-90,8	-90,8
Utgående balans 2019-09-30	34,4	6,9	4 999,7	5 041,0

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	70,5	71,4	201,0	190,9	250,2
Central administration	-6,2	-6,2	-21,4	-19,5	-29,6
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,6	-1,5	1,4	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,4	1,4	1,4
Erhållna räntor	-0,1			0,1	0,1
Betalda finansiella kostnader	-13,7	-14,9	-46,3	-45,0	-56,3
Betald skatt	-1,7	-0,9	-2,2	-3,7	-4,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	49,4	50,0	131,0	125,6	163,2
Förändring av rörelsekapital	-15,5	-1,7	21,5	-14,0	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,9	48,3	152,5	111,6	170,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-186,4	-31,8	-534,2	-254,1	-327,3
Övriga investeringar	-2,5	-0,9	-4,0	-3,2	-4,8
Försäljning förvaltningsfastigheter			450,5		
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,6	0,2	1,0	0,7	1,0
Realisation av räntederivat					-46,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188,3	-32,5	-86,7	-256,6	-377,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	150,0	-25,7	40,6	213,6	310,9
Förändring av långfristiga fordringar			-4,9		-29,5
Utbetald utdelning			-90,8	-74,3	-74,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150,0	-25,7	-55,1	139,3	207,1
Periodens kassaflöde	-4,4	-9,9	10,7	-5,7	0,1
Likvida medel vid periodens början	21,3	10,3	6,2	6,1	6,1
Likvida medel vid periodens slut	16,9	0,4	16,9	0,4	6,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari – sep 2019 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Salem, Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna, Norrtälje 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

Januari – sep 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna, och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	24,9	135,9	29,4	42,9	50,7	283,8
Fastighetskostnader	-7,6	-50,3	-9,6	-13,3	-12,1	-92,9
Driftsöverskott	17,3	85,6	19,8	29,6	38,6	190,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 022,3	4 603,0	870,2	1 295,0	1 641,7	9 432,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 201,0 (190,9) Mkr och resultat före skatt 239,2 (547,6) Mkr består av central administration -21,4 (-19,5) Mkr, finansnetto -35,9 (-40,4) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 2,7 (0,0) Mkr och värdeförändring 97,1 (416,6) 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 – september 2019 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	260,7	34,5	295,2
Fastighetskostnader	-88,9	-5,3	-94,2
Driftsöverskott	171,8	29,2	201,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	8 810,3	1 078,1	9 888,4

Nyckeltal, koncernen

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	242	250	250	233	219	219
Direktavkastning, % ¹⁾	2,8	2,8	2,6	2,5	2,7	3,0
Hysesintäkter per m ² , kr	1 575	1 516	1 522	1 398	1 330	1 290
Fastighetskostnader per m ² , kr	504	496	521	500	501	476
Bokfört värde per m ² , kr	40 026	36 845	37 888	34 280	30 737	27 327
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	152,5	111,6	170,1	131,8	105,0	98,9
Investeringar, Mkr	538,2	257,3	332,1	666,2	470,7	239,8
Överskottsgrad, % ³⁾ ¹⁷⁾	68,1	67,3	65,7	64,2	62,3	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾ ¹⁷⁾	4,7	4,1	4,1	3,9	3,9	4,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁵⁾ ¹⁷⁾	1,3	1,6	1,4	1,8	2,1	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾ ¹⁷⁾	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
Belåningsgrad, % ⁷⁾ ¹⁷⁾	36,2	36,5	36,6	35,5	31,0	30,0
Soliditet, % ⁸⁾ ¹⁷⁾	49,8	50,0	50,1	49,7	53,3	53,9
Avkastning eget kapital, % ⁹⁾ ¹⁷⁾	7,0	15,1	14,3	9,7	6,7	25,2
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾ ¹⁷⁾	3,7	8,6	8,4	6,9	4,5	18,0
Data per aktie*						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	3,14	6,20	7,92	3,61	2,28	7,10
Kassaflöde, kr ¹²⁾ ¹⁷⁾	1,85	1,35	2,06	1,60	1,27	1,20
Eget kapital, kr ¹³⁾ ¹⁷⁾	61,06	57,30	59,02	51,15	46,11	40,75
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹⁴⁾ ¹⁷⁾	75,91	71,85	73,57	65,16	58,86	52,08
Börskurs, kr ¹⁵⁾	81,70	58,00	63,75	55,63	59,38	46,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾ ¹⁷⁾	119,77	114,25	116,95	102,39	85,84	74,93
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) 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 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 HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

* Omräkning har skett under juni 2019 till följd av genomförd aktiesplit 2:1.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Hysesintäkter	178,6	180,8	242,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-63,1	-59,4	-84,0
Underhållskostnader	-4,9	-5,0	-7,6
Fastighetsskatt	-3,2	-3,0	-3,9
Tomträttsavgälder	-2,9	-3,1	-4,2
Driftsöverskott	104,5	110,3	142,5
Avskrivningar på fastigheter	-16,9	-16,5	-22,1
Bruttoresultat	87,6	93,8	120,4
Central administration	-20,6	-18,7	-28,5
Resultat fastighetsförsäljning	-22,0		
Realiserad värdeförändring räntederivat			-46,0
Finansiella intäkter	17,6	16,4	20,6
Räntekostnader	-31,5	-35,2	-44,8
Värdeförändring derivatinstrument	-60,6	9,6	44,7
Resultat efter finansiella poster	-29,5	65,9	66,4
Bokslutsdispositioner			31,3
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	6,2	-0,7	-7,4
Resultat efter skatt	-23,3	65,2	90,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	2,6	2,6
Materiella anläggningstillgångar	2 211,5	2 134,9	2 168,7
Finansiella anläggningstillgångar	1 697,9	1 361,6	1 426,6
Kortfristiga fordringar	12,0	14,1	14,1
Likvida medel	15,7		5,5
Summa tillgångar	3 939,5	3 513,2	3 617,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	613,7	702,7	727,8
Obeskattade reserver	0,9	0,4	0,9
Avsättningar	115,6	115,1	121,8
Långfristiga skulder	1 464,2	1 683,6	1 431,0
Finansiella derivatinstrument	72,4	47,0	11,8
Kortfristiga skulder	1 672,7	964,4	1 324,2
Summa skulder	3 325,8	2 810,5	2 889,7
Summa eget kapital och skulder	3 939,5	3 513,2	3 617,5

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 2019 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 7 november 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

Detta är HEBA

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 67 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antalet bostäder är 3 232 och antal lokaler är 345. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

**HEBA,
tryggt boende
sedan 1952.**

242 100

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 242 100 m².

3 232

Koncernen har 3 232 bostadslägenheter.

205 300

Koncernens bostadslägenheter omfattar 205 300 m².

49,8%

Soliditet

36,2%

Belåningsgrad

9,9 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt
ägande**

**God aktie-
utveckling**

**Stabil
ekonomi**

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	april 2020
Årsstämma	5 maj 2020
Delårsrapport januari – mars 2020	4 maj 2020
Delårsrapport januari – juni 2020	6 augusti 2020
Delårsrapport januari – september 2020	5 november 2020

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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