

KV4 2019

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2019

HEBA fortsätter redovisa ett förbättrat förvaltningsresultat med en ökning om 6,2 procent. Under året har HEBA sålt fastigheter för 755 Mkr. HEBA har förvärvat nyproduktion i Salem, tillträtt ett nybyggnadsprojekt i Norrtälje samt fortsatt arbetet med utvecklings- och ROT-projekt, allt till en total investering om 606 Mkr. Per utgång av 2019 har fastighetsbeståndet ett värde om 10 135,3 Mkr. Närmare 500 lägenheter är under produktion, varav cirka 300 kommer att färdigställas under 2020.

HELÅRSRESULTAT

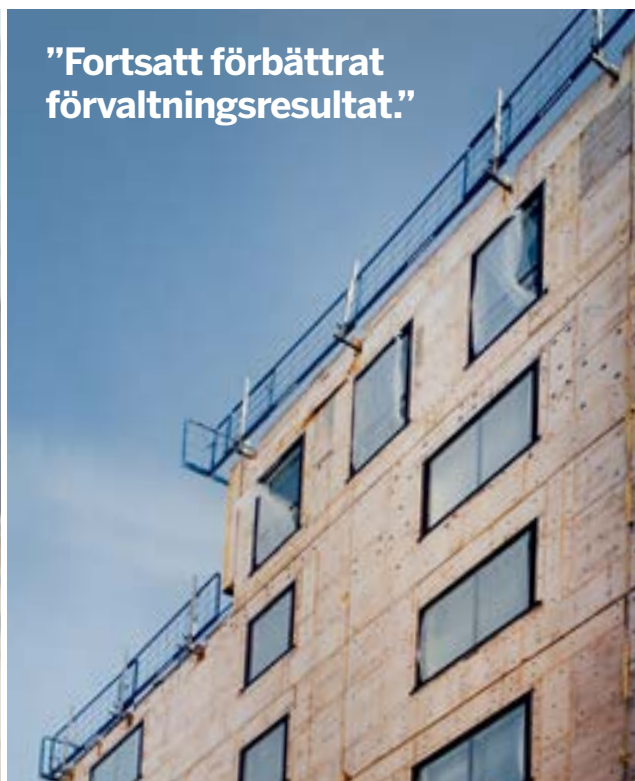
- Hyresintäkterna uppgick till 388,4 (380,5) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 261,1 (250,2) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 178,8 (168,4) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 620,7 (557,2) Mkr.
- Årets resultat uppgick till 724,1 (653,6) Mkr, vilket motsvarar 8,77 (7,92) kr per aktie.
- EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) uppgick till 81,87 (73,57) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 11,3 %.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 (1,10) kr per aktie.

Nyckeltal	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	388,4	380,5
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	244,5	250,0
Direktavkastning, %	2,6	2,6
Bokfört värde per kvm, kr	42 761	37 888
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	172,7	170,1
Investeringar, Mkr	610,5	332,1
Soliditet, %	52,9	50,1
Belåningsgrad, %	33,1	36,6
Överskottsgrad, %	67,2	65,7
Data per aktie *)		
Resultat efter skatt, kr	8,77	7,92
Utdelning (2019 förslag), kr	1,20	1,10
Börskurs den 31 december, kr	86,20	63,75
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	81,87	73,57

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



”Fortsatt förbättrat förvaltningsresultat.”



Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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

HEBA
FASTIGHETS AB

2019 – Ytterligare ett starkt år för HEBA

HEBA:s förvaltningsresultat för 2019 uppgick till 179 (168) Mkr, en förbättring med 6,2 procent jämfört med föregående år. Vi behåller den fina utvecklingen trots att det under året avyttrats sex fastigheter (>10 procent av totala ytan). Försäljningspriset för de sex fastigheterna motsvarar 755 Mkr vilket överstiger den externa värderingen med cirka 8 procent. HEBA:s fastighetsbestånd kommer att utökas kommande år med flera nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter samtidigt som HEBA:s ROT-program av befintliga fastigheter fortsätter. Fastighetsvärdet passerade för första gången 10 miljarder och dessutom fick vi vårt högsta NKI någonsin med 84,4 procent nöjda kunder. Tillträde har ägt rum till äldreboende i Salem med 54 lägenheter.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 december 2019 uppgick till 10 135,3 Mkr vilket kan jämföras med 9 655,5 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under 2019 till 621 (557) Mkr.

Resultat och utdelning

Årets resultat blev 724,1 (653,6) Mkr.

Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 81,87 (73,57) kr per aktie, en utveckling med 11,3 procent.

Styrelsen föreslår en utdelning på 1,20 (1,10) kr per aktie.

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 och hyresfastigheter i Silverdal och Täby Park. Den samlade investeringsvolymen för pågående projekt är 1,5 Mdkr. Projekten som färdigställs efter 2020 är ett äldreboende och en förskola i Österåker och ett äldreboende och hyresbostäder i Norrtälje hamn. Dessa projekt kommer att generera ett driftsöverskott om cirka 70 Mkr per år.

Nya markanvisningar

Arbetet med att förtäta på och i anslutning till egen mark löper på mycket framgångsrikt. Under året har vi erhållit två markanvisningar på cirka 200 lägenheter i Västertorp och Hägersten. Vi har dessutom fått positiva signaler på flera av de projekt som vi föreslagit. Markanvisningsportföljen är cirka 20 projekt med en potential på nästan 2 000 lägenheter.

Samarbetspartner

I februari 2020 tecknade vi ett avtal med Åke Sundvall Byggnads AB om att tillsammans uppföra bostadsrätter i Bredäng. Bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus med ett underliggande gemensamt garage om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Planerad byggstart är hösten 2020.

Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet.

För HEBA:s del uppnår vi två strategiska mål med detta, vårt första formella samarbetsprojekt och våra första bostadsrätter.

Ombyggnadsprojekten

Våra så kallade ROT-projekt löper på enligt plan och vi har under 2019 färdigställt tre projekt om cirka 100 lägenheter. Under 2020 ökar vi takten till fyra ROT-projekt per år. Vi kommer dessutom prova en ny metod med trapphusvisa renoveringar för att korta evakueringstiden.

Finansiering

Finansieringsfrågorna blir allt viktigare. Vi har under året refinansierat lån motsvarande 1 437 Mkr, fortsatt att ta ut nya certifikat och dessutom tagit upp nya ränteswapar. Det gör att vi nu har en genomsnittlig ränta på 1,34 (1,36) procent, räntebindningstid på 3,3 (2,8) år och kapitalbindningstid på 2,5 (1,8) år.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Totalt under året har vi minskat den graddags-korrigerade energianvändningen med 7,3 procent. Vår genomsnittliga förbrukning är 106 kWh/kvm vilket är flera år före vår målplan. Vi har under året tagit ett helhetsgrepp kring hållbarhetsfrågan och matchar nu åtta av FN:s globala mål som en tydlig integrerad del av vår kärnverksamhet.

Marknaden och HEBA

Marknadens efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter är större än någonsin, både hos fastighetsägare och hyresgäster. Under året har två nya bolag med likartad verksamhet som HEBA børsintroducerats. Vi välkomnar de två nya börsbolagen, som inte bara öppnar upp för en ökad konkurrens utan även möjliggör jämförelser mellan bolagens nyckeltal avseende ekonomi, hållbarhet och kundnöjdhet. Vi följer lagd strategi med full kraft och ska utveckla många nya spännande projekt.

Jag ser med stor tillförsikt fram emot 2020.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2019

FJÄRDE KVARTALET 2019

Hysesintäkterna minskade till 93,2 (96,7) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 33,1 (37,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 39,4 (37,4) Mkr. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 501,4 (139,4) Mkr.

RÅKENSKAPSÅRET 2019

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 388,4 (380,5) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 127,3 (130,3) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 178,8 (168,4) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bland annat med färdigställd nyproduktion av 155 ungdomslägenheter i Tullinge med inflyttning under november och december 2018. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 3,2 (0,0) Mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 598,5 (556,0) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 780,5 (724,4) Mkr eller 9,45 (8,78) kr per aktie och efter skatt till 724,1 (653,6) Mkr eller 8,77 (7,92) kr per aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 65 (68) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 57 (63) fastigheter är bostadsfastigheter, 6 (5) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (0) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 231 800 (254 800) m² innehållande 3 077 (3 481) bostäder och 337 (367) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

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 fundingaffär 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 cirka 706 Mkr.

Per den 21 augusti har HEBA tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 111,7 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 484 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 113,1 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 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 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 cirka 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Övriga nyinvesteringar under 2019 uppgick till 5,9 (0,0) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 212,6 (153,3) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2019 uppgick till 605,6 (327,3) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 4,9 (4,8) 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 Skrubbyveln 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 procent. 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 genomfördes som en bolagsaffär med frånträde under oktober 2019. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med cirka 5 procent. Reserverad skatteskuld kommer att återföras och innebär en skatteintäkt om cirka 37 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett marknadsvärde om 10 135,3 Mkr jämfört med 9 655,5 Mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB per årsbokslutet. 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 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Sett till att samtliga fastigheter externvärderas per årsbokslutet innebär detta 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 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,0 procent i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari – december uppgick till 6,4 (6,4) 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)	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Bokfört värde vid periodens början	9 655,5	8 771,0
Förvärv och nybyggnation	393,0	174,0
Investeringar i befintliga fastigheter	212,6	153,3
Försäljningar	-746,5	
Värdeförändring	620,7	557,2
Bokfört värde vid periodens slut	10 135,3	9 655,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 24,9 (6,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 5 505,8 (4 872,5) Mkr motsvarande en soliditet om 52,9 (50,1) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 172,7 (170,1) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 3 359,0 (3 538,4) Mkr, varav 0,0 (0,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (80,0) Mkr och 870,0 (742,4) Mkr löper med rörlig ränta.

HEBA har under föregående år upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per räkenskapsårets utgång har HEBA utestående certifikat om 675 Mkr. HEBA har utnyttjade kreditlöften, som vid varje tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid räkenskapsårets utgång till 1,34 (1,36) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 080 Mkr, varav 80 Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 011,7 (3 388,7) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2019 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2019-12-31

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	918,0	1,96	27
2 år	821,0	1,34	25
3 år	200,0	1,50	6
4 år	270,0	1,06	8
5 år	300,0	0,26	9
7 år	300,0	1,04	9
8 år – 10 år	550,0	1,13	16
Summa	3 359,0	1,34	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 (850,0) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid räkenskapsårets utgång.

Räntederivat 2019-12-31

Förfallodag	Nominellt belopp(Mkr)	Verkligt värde(Mkr)
2023-10-26	100,0	-1,3
2024-09-27	200,0	3,7
2024-10-28	100,0	-2,1
2025-10-27	100,0	-3,0
2026-10-26	100,0	-4,0
2026-11-23	100,0	-3,6
2027-10-26	100,0	-4,9
2027-11-23	100,0	-4,5
2028-10-26	150,0	-8,8
2029-03-15	200,0	-5,4
Summa	1 250,0	-33,9

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -33,9 (-11,8) 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 20,1 Mkr.

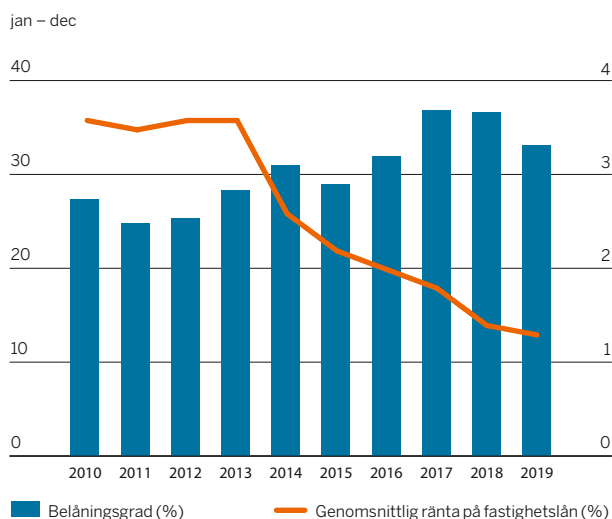
Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2019 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31

Löptid	Kreditvtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	675,0
< 1 år	937,0	937,0
1-2 år	1 001,0	921,0
2-3 år	934,0	334,0
3-4 år	292,0	292,0
4-5 år	200,0	0,0
6-7 år	400,0	200,0
Summa	5 764,0	3 359,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 2,5 (1,8) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,3 (2,8) år.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



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 med 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 HEBA:s totala hyresintäkter kommer drygt 79 procent 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 räntebindingstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 73 procent 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. Dock inte 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 äsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 31 december 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 157,7 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt. Vidare har en översyn gjorts av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkats av IFRS 16, varvid HEBA konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

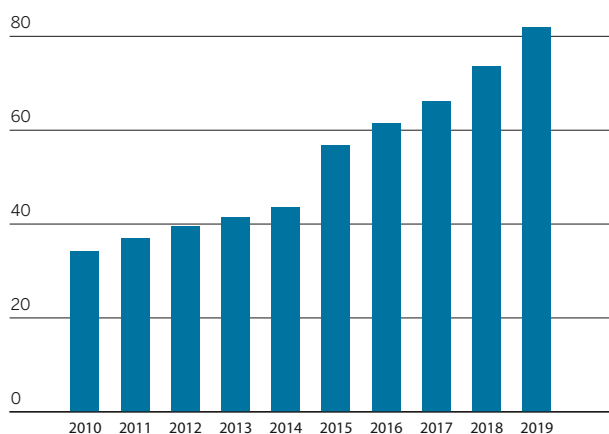
HEBA följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnande alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge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

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

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie (kr)

jan – dec



Händelser efter räkenskapsårets utgång

HEBA har tecknat ett avtal med Åke Sundvall Byggnads AB om att tillsammans uppföra bostadsrätter i Bredäng. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera i projektet.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 232,6 (242,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 611,7 (66,4) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med -47,1 Mkr samt en anteciperad utdelning från dotterbolag med 617,4 Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2019 om 1,20 (1,10) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 7 maj 2020. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelning komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 12 maj 2020. Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat 2019 finner styrelsen den föreslagna utdelning försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

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

Information i denna delårsrapport är sådan som HEBA Fastighets AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående persons försorg, för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 13 februari 2020

HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Hyresintäkter	93,2	96,7	388,4	380,5
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-30,9	-32,5	-116,6	-112,7
Underhållskostnader	-0,9	-2,1	-5,0	-6,1
Fastighetsskatt	-1,3	-1,3	-5,7	-5,4
Tomträttsavgälder		-1,5		-6,1
Driftsöverskott	60,1	59,3	261,1	250,2
Central administration	-7,8	-10,1	-29,2	-29,6
Finansiella intäkter	0,1	0,1	1,4	1,5
Räntekostnader	-11,8	-11,9	-49,0	-53,7
Tomträttsavgäld	-1,2		-5,5	
Förvaltningsresultat	39,4	37,4	178,8	168,4
Resultat fastighetsförsäljning	0,5		3,2	
Realiserad värdeförändring räntederivat		-46,0		-46,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	463,0	150,1	620,7	557,2
Värdeförändring räntederivat	38,4	35,3	-22,2	44,8
Resultat före skatt	541,3	176,8	780,5	724,4
Aktuell skatt	0,1		-1,4	
Uppskjuten skatt	-76,6	-34,8	-55,0	-70,8
Periodens resultat	464,8	142,0	724,1	653,6
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för perioden	464,8	142,0	724,1	653,6
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	5,63	1,72	8,77	7,92
Utdelning (2019 förslag), kr			1,20	1,10
Total utdelning (2019 förslag), Kkr			99 072	90 816

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 30 dec	2019 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,4	2,6
Förvaltningsfastigheter	10 135,3	9 888,4	9 655,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	157,7	157,7	
Materiella anläggningstillgångar	6,9	6,9	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	34,4	34,4	29,5
Omsättningstillgångar	37,0	20,3	24,9
Likvida medel	24,9	16,9	6,2
Summa tillgångar	10 398,5	10 127,0	9 724,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 505,8	5 041,0	4 872,5
Långfristiga räntebärande skulder	1 612,0	1 860,0	2 101,0
Räntederivat	33,9	72,4	11,8
Uppskjuten skatteskuld	1 219,7	1 153,3	1 189,2
Leasingskuld	157,7	157,7	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 747,0	1 719,0	1 437,4
Övriga kortfristiga skulder	122,4	123,6	112,1
Summa skulder	4 892,7	5 086,0	4 851,5
Summa eget kapital och skulder	10 398,5	10 127,0	9 724,0

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2018-01-01	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Årets totalresultat			653,6	653,6
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2018-12-31	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Ingående balans 2019-01-01	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Årets totalresultat			724,1	724,1
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-90,8	-90,8
Utgående balans 2019-12-31	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	60,2	59,3	261,1	250,2
Central administration	-7,8	-10,1	-29,2	-29,6
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,4	0,6	-2,8	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,4	1,4
Erhållna räntor				0,1
Betalda finansiella kostnader	-13,2	-11,3	-59,5	-56,3
Betald skatt	1,5	-0,9	-0,6	-4,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	39,3	37,6	170,4	163,2
Förändring av rörelsekapital	-19,2	20,9	2,3	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,1	58,5	172,7	170,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-71,5	-73,2	-605,6	-327,3
Övriga investeringar	-0,9	-1,6	-4,9	-4,8
Försäljning förvaltningsfastigheter	280,0		730,5	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3	0,3	1,2	1,0
Realisation av räntederivat		-46,0		-46,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	207,9	-120,5	121,2	-377,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	200,0	433,9	1 340,9	573,9
Amortering av lån	-420,0	-336,6	-1 520,3	-263,0
Förändring av långfristiga fordringar		-29,5	-5,0	-29,5
Utbetald utdelning			-90,8	-74,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220,0	67,8	-275,2	207,1
Periodens kassaflöde	8,0	5,8	18,7	0,1
Likvida medel vid periodens början	16,9	0,4	6,2	6,1
Likvida medel vid periodens slut	24,9	6,2	24,9	6,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari – december 2019 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka, Huddinge och Salem	Lidingö Sollntuna, Norrälja och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	32,0	177,1	35,5	74,7	69,1	388,4
Fastighetskostnader	-10,4	-66,0	-9,9	-22,8	-18,2	-127,3
Driftsöverskott	21,6	111,1	25,6	51,9	50,9	261,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 141,4	4 485,3	761,0	1 942,6	1 805,0	10 135,3

Januari – december 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka, Huddinge och Salem	Lidingö Sollntuna, Norrälja och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	33,3	182,2	39,2	58,1	67,7	380,5
Fastighetskostnader	-10,6	-71,2	-13,4	-18,0	-17,1	-130,3
Driftsöverskott	22,7	111,0	25,8	40,1	50,6	250,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 056,8	4 624,7	876,7	1 411,8	1 685,5	9 655,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 261,1 (250,2) Mkr och resultat före skatt 780,5 (724,4) Mkr består av central administration -29,2 (-29,6) Mkr, finansnetto -47,6 (-52,2) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 3,2 (0,0) Mkr och värdeförändring 598,5 (556,0) 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 förändrats sett till avyttringar och förvärv jämfört med senaste årsredovisningen. Inom segment Söderort har fem fastigheter avyttrats motsvarande ett bokfört värde om 536,8 Mkr och i segment Västerort har en fastighet avyttrats motsvarande ett bokfört värde om 164,5 Mkr. Vidare har en investering om 162,3 Mkr skett i den förvärvade fastigheten Parken 6 i segment Botkyrka, Huddinge och Salem samt en investering om 111,7 Mkr i den under året förvärvade fastigheten Alen 3 i segment Lidingö, Sollentuna, Norrälja och Täby.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari – december 2019 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	341,6	46,8	388,4
Fastighetskostnader	-119,4	-7,9	-127,3
Driftsöverskott	222,2	38,9	261,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	9 010,4	1 124,9	10 135,3

Nyckeltal, koncernen

	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	245	250	237	221	219
Direktavkastning, % ¹⁾	2,6	2,6	2,5	2,4	2,8
Hysesintäkter per m ² , kr	1 588	1 522	1 413	1 338	1 292
Fastighetskostnader per m ² , kr	521	521	506	515	493
Bokfört värde per m ² , kr	42 761	37 888	34 844	32 497	28 911
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	172,7	170,1	172,5	150,9	115,1
Investeringar, Mkr	610,5	332,1	929,5	720,7	313,1
Överskottsgrad, % ³⁾ ¹⁷⁾	67,2	65,7	64,2	61,5	61,9
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾ ¹⁷⁾	4,6	4,1	3,7	3,8	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁵⁾ ¹⁷⁾	1,3	1,4	1,8	2,0	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾ ¹⁷⁾	0,6	0,7	0,8	0,6	0,5
Belåningsgrad, % ⁷⁾ ¹⁷⁾	33,1	36,6	36,8	31,9	28,9
Soliditet, % ⁸⁾ ¹⁷⁾	52,9	50,1	48,8	52,6	55,0
Avkastning eget kapital, % ⁹⁾ ¹⁷⁾	14,0	14,3	8,9	9,7	27,7
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾ ¹⁷⁾	8,2	8,4	6,4	6,8	19,9
Data per aktie ^{*)}					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	8,77	7,92	4,46	4,51	10,94
Kassaflöde, kr ¹²⁾ ¹⁷⁾	2,09	2,06	2,09	1,83	1,40
Eget kapital, kr ¹³⁾ ¹⁷⁾	66,69	59,02	52,00	48,35	44,59
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹⁴⁾ ¹⁷⁾	81,87	73,57	66,23	61,50	56,88
Börskurs, kr ¹⁵⁾	86,20	63,75	55,38	56,88	49,88
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾ ¹⁷⁾	122,76	116,95	106,24	91,14	80,28
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

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

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) Fastighetslånen 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	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Hysesintäkter	54,0	61,4	232,6	242,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-22,2	-24,6	-85,3	-84,0
Underhållskostnader	-0,8	-2,6	-5,7	-7,6
Fastighetsskatt	-0,9	-0,9	-4,1	-3,9
Tomträttsavgälder	-0,6	-1,1	-3,5	-4,2
Driftsöverskott	29,5	32,2	134,0	142,5
Avskrivningar på fastigheter	-5,6	-5,6	-22,5	-22,1
Bruttoresultat	23,9	26,6	111,5	120,4
Central administration	-7,5	-9,8	-28,1	-28,5
Resultat fastighetsförsäljning	-25,1		-47,1	
Realiserad värdeförändring räntederivat		-46,0		-46,0
Finansiella intäkter	622,9	4,2	640,5	20,6
Räntekostnader	-11,4	-9,6	-42,9	-44,8
Värdeförändring derivatinstrument	38,4	35,1	-22,2	44,7
Resultat efter finansiella poster	641,2	0,5	611,7	66,4
Bokslutsdispositioner	35,9	31,3	35,9	31,3
Aktuell skatt	-1,1		-1,1	
Uppskjuten skatt	-12,4	-6,7	-6,2	-7,4
Resultat efter skatt	663,6	25,1	640,3	90,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2019 31 dec	2019 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,4	2,6
Materiella anläggningstillgångar	2 153,0	2 211,5	2 168,7
Finansiella anläggningstillgångar	1 736,3	1 697,9	1 426,6
Kortfristiga fordringar	28,5	12,0	14,1
Likvida medel	23,3	15,7	5,5
Summa tillgångar	3 943,4	3 939,5	3 617,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 277,3	613,7	727,8
Obeskattade reserver	1,4	0,9	0,9
Avsättningar	128,0	115,6	121,8
Långfristiga skulder	889,7	1 464,2	1 431,0
Finansiella derivatinstrument	33,9	72,4	11,8
Kortfristiga skulder	1 613,1	1 672,7	1 324,2
Summa skulder	2 666,1	3 325,8	2 889,7
Summa eget kapital och skulder	3 943,4	3 939,5	3 617,5

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 65 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antalet bostäder är 3 077 och antal lokaler är 337. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.



231 800 m²

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 231 800 m²

3 077

Koncernen har 3 077 bostadslägenheter

194 900 m²

Koncernens bostadslägenheter omfattar 194 900 m²

52,9%

Soliditet

33,1%

Belåningsgrad

10,1 Mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

Långsiktigt ägande

God aktieutveckling

Stabil ekonomi

Kalendarium

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
Bokslutskommuniké 2020	februari 2021
Årsredovisning 2020	april 2021

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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