

KV1 2020

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2020

Heba fortsätter redovisa ett förbättrat förvaltningsresultat med en ökning om 4,2 procent. Under perioden har Heba tillträtt en projektfastighet i Österåker och tecknat ett samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB. Vidare har hyresgästerna i ungdomsbostäderna i Hökarängen flyttat in. Heba har även fortsatt arbetet med utvecklings- och ROT-projekt. Den totala investeringen för perioden motsvarar 191,2 Mkr. Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 10 366,8 Mkr. Närmare 600 lägenheter är under produktion, varav cirka 200 kommer att färdigställas under 2020.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 95,4 (98,9) Mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 63,0 (61,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 42,3 (40,6) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 40,3 (95,5) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 48,1 (93,3) Mkr, vilket motsvarar 0,58 (1,13) kr per aktie¹⁾.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 82,88 (75,21) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 10,2 procent.

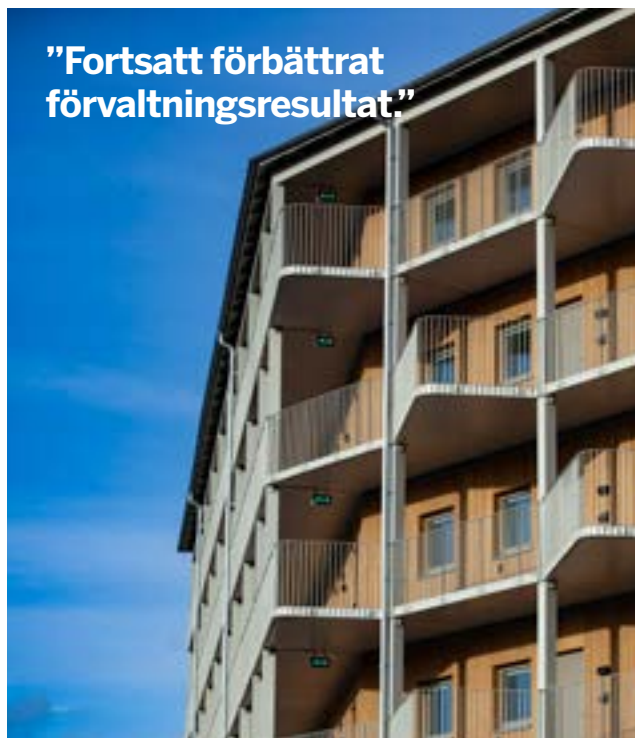
Nyckeltal	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	95,4	98,9
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	239,4	254,8
Direktavkastning, %	2,4	2,5
Bokfört värde per kvm, kr	43 002	38 381
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	61,3	37,9
Investeringar, Mkr	191,2	57,6
Soliditet, %	51,9	49,3
Belåningsgrad, %	34,3	36,2
Överskottsgrad, %	66,0	61,7
Data per aktie¹⁾		
Resultat efter skatt, kr	0,58	1,13
Utdelning, kr ²⁾	1,20	1,10
Börskurs den 31 mars, kr	83,80	71,75
Substansvärde (NAV), kr	82,88	75,21

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

²⁾ Utdelning avser föreslagen utdelning till årsstämman 2020.



”Fortsatt förbättrat förvaltningsresultat.”



Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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

HEBA
FASTIGHETS AB

Heba står stadigt i stormen

Hebas förvaltningsresultat för det första kvartalet 2020 uppgick till 42,3 (40,6) Mkr, en förbättring med 4 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror framför allt på förvärvet av äldreboendet i Salem. En stark prestation med tanke på att vi avyttrade sex fastigheter under 2019 och med det har hyresintäkterna minskat med cirka 3,5 Mkr.

Det senaste kvartalet har precis som för alla andra varit väldigt omtumlande. En stor del av vår personal har nu under en längre period jobbat hemifrån samtidigt som det mesta snurrat på som vanligt. Vår inriktning att jobba med hyresbostäder, samhällsfastigheter och i övrigt begränsat med lokalhyresgäster visar väldigt tydligt att vi står stadigt även när det stormar som värst. Nästan 80 procent av våra intäkter kommer från bostäder. Ungefär 20 procent kommer från lokaler, varav nästan 13 procent är våra äldreboenden och 7 procent från övriga lokaler. Merparten av övriga lokalhyresgästers verksamhet är inte i branscher som påverkas mest av covid-19. En handfull hyresgäster har fått övergå till månadsbetalningar i stället för kvartalsbetalningar. Hyresinbetalningarna har så här långt inte påverkats jämfört med tidigare års betalningar. Vår bedömning, i nuläget, är att bolagets lönsamhet inte i något väsentligt kommer påverkas av de nuvarande restriktionerna.

Trots den speciella situationen har Heba varit mycket aktiva under årets första kvartal. I februari tecknade vi ett samarbetsavtal med Åke Sundvalls Byggnads AB, där vi nu samäger ett bolag 50/50 och ska bygga cirka 200 bostadsrätter i Bredäng, projektet Panorama. Under mars tillträdde fastigheten Näs i Österåker, en projektfastighet bestående av ett äldreboende och en förskola. Under mars flyttade alla hyresgäster in i ungdomsboendet Sötmandeln i Hökarängen. Vi har dessutom haft inflyttning i två färdigställda ROT-projekt: Veken 8 på Södermalm och Borrsvängen 8 i Gubbäng. Uthyrning pågår för fullt i första etappen avseende Opalen i Täby Park, där succesiv inflyttning sker från juni till december. Under kvartal två påbörjas uthyrningen av fastigheten Murklan i Silverdal, Sollentuna.

På skärtorsdagen, och efter delårsperiodens utgång, tecknade vi avtal med Slättö om att förvärva ytterligare en fastighet i Norrtälje, kvarteret Gråalen som gränsar till vårt andra pågående bostadsprojekt kvarteret Alen 3 i Norrtäljehamn. Projektet i kvarteret Gråalen som ska vara klart kvartal två 2021 omfattar 143 lägenheter.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2020 uppgick till 10 367 Mkr vilket kan jämföras med 9 808 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första kvartalet 2020 uppgick till 0,4 procent.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första kvartalet minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 3 procent. I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing. Vi har idag en total energianvändning motsvarande 105 kvh/kvm och om nuvarande trend fortsätter går vi under 100 kvh/kvm under året. Detta motsvarar fyra år före vår måltidplan.

Stabil ekonomi

Förutom en fortsatt stabil utveckling av vårt förvaltningsresultat har vi en soliditet på 51,9 procent och en belåningsgrad på 34,3 procent. Vi har det senaste halvåret jobbat intensivt med att förlänga vår ränte- och kapitalbindningstid. Det gör att räntebindningstiden nu är 3,8 (3,2) år och kapitalbindningstiden är 3,9 (1,9) år och vi har samtidigt lyckats bibehålla vår genomsnittliga låneränta på 1,32 procent.

Marknaden och HEBA

I ett läge där hela världen står stilla och håller andan fylls vår projektportfölj på löpande, både i form av förvärv och egna markanvisningar. Vid skrivande stund har vi en egen pågående projektportfölj om 1,8 mdkr med ett bedömt driftnetto på 75 Mkr. Arbetet med att fylla på vår portfölj med förvärv, egna markanvisningar löper på bra och diskussionerna med vår samarbetspartner om nya gemensamma projekt är inne i en intensiv fas. Trots den brutala verkligheten vi har runt omkring oss ser framtiden för Heba ljus ut.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2020

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna minskade till 95,4 (98,9) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 32,4 (37,9) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 42,3 (40,6) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förvärvet av äldreboendet i Salem. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och rättederivat uppgick till 20,3 (77,0) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 62,6 (117,6) Mkr eller 0,76 (1,42) kr/aktie och efter skatt till 48,1 (93,3) Mkr eller 0,58 (1,13) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 66 (69) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 58 (63) fastigheter är bostadsfastigheter, 6 (5) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (1) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 240 000 (254 800) kvm innehållande 3 174 (3 481) bostäder och 348 (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 funding affär där Heba förvärfvar 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 kvm BOA/LOA och byggnaden i Näs omfattar 4 700 kvm 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 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader för perioden uppgår till 116,8 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 222 Mkr. Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 4,2 Mkr för första kvartalet 2020. Totalt har 115,9 Mkr investerats. Investeringen beräknas totalt uppgå till 484 Mkr.

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 kvm bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden har skett under mars månad. Nedlagda kostnader uppgår till 23,7 Mkr för första kvartalet 2020. Totalt har 136,8 Mkr investerats. Investeringen beräknas totalt uppgå till 140 Mkr.

Heba har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 kvm bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket 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 kvm lokalyta omfattande totalt 14 500 kvm bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske i december 2020. 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 perioden uppgick till 2,5 (1,4) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 44,1 (28,6) Mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2020 uppgick till 191,2 (56,6) Mkr.

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

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett marknadsvärde om 10 366,8 Mkr jämfört med 10 135,3 Mkr vid årsskiftet. 1/3 av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Savills Sweden AB. 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. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. 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–mars uppgick till 0,4 (1,0) procent. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2020	2019	2019
	jan–mar	jan–mar	jan–dec
Bokfört värde vid periodens början	10 135,3	9 655,5	9 655,5
Förvärv och nybyggnation	147,1	28,0	393,0
Investeringar i befintliga fastigheter	44,1	28,6	212,6
Försäljningar	–	–	–746,5
Värdeförändring	40,3	95,5	620,7
Bokfört värde vid periodens slut	10 366,8	9 807,6	10 135,3

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,9 (1,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 5 553,9 (4 965,8) Mkr motsvarande en soliditet om 51,9 (49,3) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 63,1 (37,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 559,8 (3 552,9) Mkr, varav 37,8 (4,9) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (80,0) Mkr och 878,8 (1 176,9) 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 875 (525) Mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,32 (1,39) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 992,2 (600,1) Mkr, varav 42,2 (75,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 090,7 (3 231,3) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2020 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2020-03-31

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	838,8	1,93	24
2 år	821,0	1,34	23
3 år	200,0	1,50	6
4 år	270,0	1,06	8
5 år	300,0	0,26	8
7 år	300,0	1,04	8
8 år – 10 år	830,0	1,22	23
Summa	3 559,8	1,32	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 (1 050,0) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid räkenskapsårets utgång.

Räntederivat 2020-03-31

Förfalldag	Nominellt belopp(Mkr)	Verkligt värde(Mkr)
2023-10-26	100,0	-1,8
2024-09-27	200,0	1,8
2024-10-28	100,0	-2,9
2025-10-27	100,0	-4,1
2026-10-26	100,0	-5,5
2026-11-23	100,0	-5,2
2027-10-26	100,0	-6,8
2027-11-23	100,0	-6,6
2028-10-26	150,0	-12,2
2029-03-15	200,0	-10,7
Summa	1 250,0	-54,0

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till -54,0 (-30,2) Mkr.

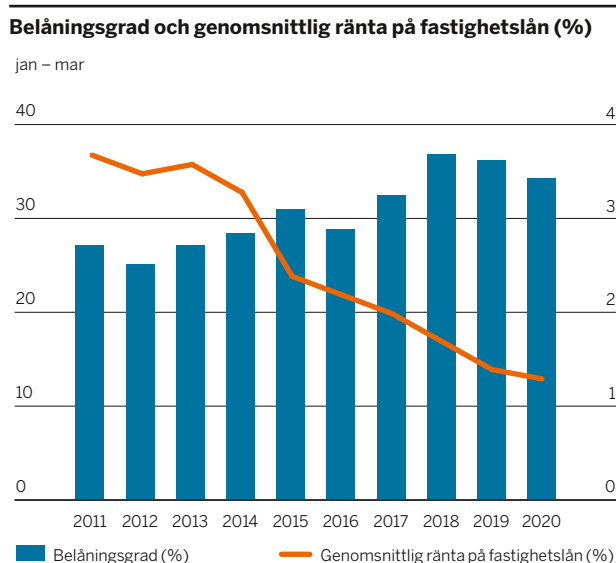
Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Heba bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 58,7 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 mars 2020 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2020-03-31

Löptid	Kreditvtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	875,0
< 1 år	299,8	299,8
1–2 år	1 247,2	1 055,0
2–3 år	600,0	200,0
3–4 år	492,0	292,0
4–5 år	200,0	0,0
6–7 år	200,0	200,0
7–10 år	638,0	638,0
Summa	5 667,0	3 559,8

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,9 (1,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (3,2) 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 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen från och med 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till 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 2,4 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,6 miljarder kronor. Savills bedömning, sett till Corona – covid 19,

är att en högre grad av försiktighet ska vara förenat med värderingen detta kvartal jämfört med i normala fall.

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 76 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. Hebas tomtträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 31 mars 2020 uppgår leasingkulden för tomtträttsavgälder till 157,7 Mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomtträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

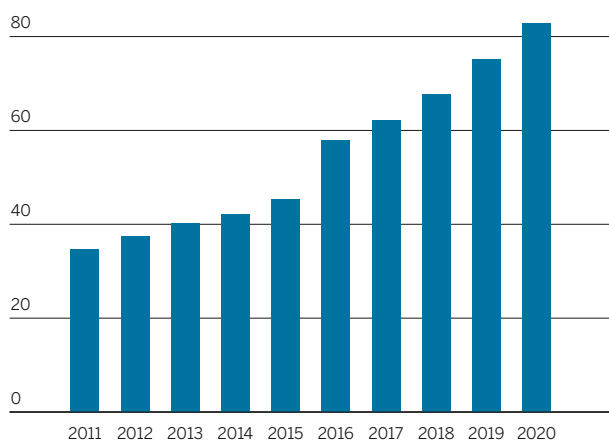
Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnande alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge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

Heba-aktien

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

Sustansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan – mar

**Händelser efter delårsperiodens utgång**

Heba har tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv av hyresbostäder i Norrtälje hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under kv 2, 2021.

Under februari drabbades världen av viruset Corona – covid 19. Världen upplever nu en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Bedömning, i nuläget, är att virusangreppet inte i något väsentligt avseende kommer påverka Hebas lönsamhet under 2020.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 55,6 (61,4) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -4,3 (-3,0) Mkr.

Prognos 2020

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

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per e-post; info@hebafast.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Heba ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 4 maj 2020

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hysesintäkter	95,4	98,9	388,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-29,1	-35,1	-116,6
Underhållskostnader	-1,9	-1,3	-5,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,5	-5,7
Driftsöverskott	63,0	61,0	261,1
Central administration	-7,9	-6,9	-29,2
Finansiella intäkter			1,4
Räntekostnader	-11,6	-12,0	-49,0
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,5	-5,5
Förvaltningsresultat	42,3	40,6	178,8
Resultat fastighetsförsäljning			3,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	40,3	95,5	620,7
Värdeförändring räntederivat	-20,0	-18,5	-22,2
Resultat före skatt	62,6	117,6	780,5
Aktuell skatt			-1,4
Uppskjuten skatt	-14,5	-24,3	-55,0
Periodens resultat	48,1	93,3	724,1
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för perioden	48,1	93,3	724,1
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,58	1,13	8,77

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,1	2,7	2,3
Förvaltningsfastigheter	10 366,8	9 807,6	10 135,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	157,7	206,4	157,7
Materiella anläggningstillgångar	6,0	5,6	6,9
Finansiella anläggningstillgångar	128,4	29,5	34,4
Omsättningstillgångar	34,8	26,5	37,4
Likvida medel	1,9	1,2	24,9
Summa tillgångar	10 697,7	10 079,5	10 398,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 553,9	4 965,8	5 505,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 385,0	2 101,0	1 747,0
Räntederivat	54,0	30,2	33,9
Uppskjuten skatteskuld	1 234,2	1 213,5	1 219,7
Leasingskuld	157,7	206,4	157,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 174,8	1 451,9	1 612,0
Övriga kortfristiga skulder	138,1	110,7	122,8
Summa skulder	5 143,6	5 113,7	4 893,1
Summa eget kapital och skulder	10 697,7	10 079,5	10 398,9

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2019-01-01	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Periodens totalresultat			93,3	93,3
Utgående balans 2019-03-31	34,4	6,9	4 924,5	4 965,8
Ingående balans 2019-04-01	34,4	6,9	4 924,5	4 965,8
Periodens totalresultat			630,8	630,8
<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
Ingående balans 2020-01-01	34,4	6,9	5 464,5	5 505,8
Periodens totalresultat			48,1	48,1
Utgående balans 2020-03-31	34,4	6,9	5 512,8	5 553,9

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	63,0	61,0	261,1
Central administration	-7,8	-6,9	-29,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1,0	0,4	-2,8
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,4
Erhållna räntor			
Betalda finansiella kostnader	-14,3	-16,1	-59,5
Betald skatt	-0,8	-0,7	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	41,1	37,7	170,4
Förändring av rörelsekapital	20,2	0,2	2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61,3	37,9	172,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-191,2	-56,6	-605,6
Övriga investeringar		-1,0	-4,9
Försäljning förvaltningsfastigheter			730,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,3	1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191,2	-57,3	121,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	287,8	654,9	1 340,9
Amortering av lån	-87,0	-640,4	-1 520,3
Förändring av långfristiga fordringar	-93,9		-5,0
Utbetald utdelning			-90,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	106,9	14,4	-275,2
Periodens kassaflöde	-23,0	-5,0	18,7
Likvida medel vid periodens början	24,9	6,2	6,2
Likvida medel vid periodens slut	1,9	1,2	24,9

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–mars 2020

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	12,0	38,1	8,3	19,4	17,6	95,4
Fastighetskostnader	-3,5	-15,1	-2,2	-6,4	-5,2	-32,4
Driftsöverskott	8,5	23,0	6,1	13,0	12,4	63,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 481,3	4 209,7	764,0	2 074,4	1 837,4	10 366,8

Januari–mars 2019

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,1	46,5	9,9	17,1	17,3	98,9
Fastighetskostnader	-3,1	-20,6	-3,4	-5,8	-5,0	-37,9
Driftsöverskott	5,0	25,9	6,5	11,3	12,3	61,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 064,9	4 721,9	895,2	1 426,4	1 699,2	9 807,6

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 63,0 (61,0) Mkr och resultat före skatt 62,6 (117,6) Mkr består av central administration -7,8 (-6,9) Mkr, räntekostnad leasing -1,2 (-1,5), finansnetto -11,6 (-13,5) Mkr och värdeförändring 20,3 (77,0) Mkr.

Hebas 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.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–mars 2020 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	83,1	12,3	95,4
Fastighetskostnader	-30,2	-2,2	-32,4
Driftsöverskott	52,9	10,1	63,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	9 236,2	1 130,6	10 366,8

Nyckeltal, koncernen

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	239	255	245	250	232	218
Direktavkastning, % ¹⁾	2,4	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 594	1 552	1 588	1 480	1 378	1 300
Fastighetskostnader per kvm, kr	542	594	523	557	555	580
Bokfört värde per kvm, kr	43 002	38 381	42 761	35 347	32 881	29 331
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	61,3	37,9	172,7	83,8	34,1	31,3
Investeringar, Mkr	191,2	57,6	610,5	174,1	104,0	59,7
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	66,0	61,7	67,2	62,4	59,7	55,4
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	4,6	4,4	4,6	3,6	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,3	1,4	1,3	1,7	2,0	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,6	0,7	0,6	0,8	0,6	0,5
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	34,3	36,2	33,1	36,8	32,4	28,8
Soliditet, % ^{8) 17)}	51,9	49,3	52,9	48,4	52,3	54,8
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	3,5	7,6	14,0	8,8	4,3	5,1
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	2,8	5,2	8,2	6,1	3,5	4,2
Data per aktie^{*)}						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	0,58	1,13	8,77	1,15	0,53	0,58
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	0,74	0,46	2,09	1,02	0,41	0,38
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	67,27	60,15	66,69	53,15	48,87	45,16
Substansvärde (NAV), kr ^{14) 17)}	82,88	75,21	81,87	67,69	62,12	57,80
Börskurs, kr ¹⁵⁾	83,80	71,75	86,20	54,50	55,88	55,50
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	125,57	118,80	122,76	109,35	92,65	81,61
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

*) 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) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hysesintäkter	55,6	61,4	232,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-19,8	-25,7	-85,3
Underhållskostnader	-1,1	-1,5	-5,7
Fastighetsskatt	-1,0	-1,1	-4,1
Tomträttsavgälder	-0,7	-1,0	-3,5
Driftsöverskott	33,0	32,1	134,0
Avskrivningar på fastigheter	-5,5	-5,4	-22,5
Bruttoresultat	27,5	26,7	111,5
Central administration	-7,4	-6,7	-28,1
Resultat fastighetsförsäljning			-47,1
Finansiella intäkter	5,9	5,3	640,5
Räntekostnader	-10,3	-9,8	-42,9
Värdeförändring derivatinstrument	-20,0	-18,5	-22,2
Resultat efter finansiella poster	-4,3	-3,0	611,7
Bokslutsdispositioner			35,9
Aktuell skatt			-1,1
Uppskjuten skatt	-1,7	0,6	-6,2
Resultat efter skatt	-6,0	-2,4	640,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,1	2,7	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 169,1	2 182,9	2 153,0
Finansiella anläggningstillgångar	1 847,2	1 508,0	1 736,3
Kortfristiga fordringar	12,8	15,8	29,3
Likvida medel	0,7	0,6	23,3
Summa tillgångar	4 031,9	3 710,0	3 944,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 271,3	725,3	1 277,3
Obeskattade reserver	1,4	0,9	1,4
Avsättningar	129,6	121,2	128,0
Långfristiga skulder	1 506,2	1 440,7	1 151,0
Finansiella derivatinstrument	54,0	30,3	33,9
Kortfristiga skulder	1 069,4	1 391,6	1 352,6
Summa skulder	2 760,6	2 984,7	2 666,9
Summa eget kapital och skulder	4 031,9	3 710,0	3 944,2

Granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Heba Fastighets AB (publ) per 31 mars 2020 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och 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 4 maj 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Tryggt boende sedan 1952

Hebas affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. Heba-koncernen omfattar 66 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antalet bostäder är 3 174 och antal lokaler är 348. Heba är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se



240 000 kvm

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 240 000 kvm

3 174

Koncernen har 3 174 bostadslägenheter

199 300 kvm

Koncernens bostadslägenheter omfattar 199 300 kvm

51,9%

Soliditet

34,3%

Belåningsgrad

10,4 Mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i Heba

Långsiktigt ägande

God aktieutveckling

Stabil ekonomi

Kalendarium

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