

KV2 2020

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2020

Heba fortsätter redovisa ett förbättrat förvaltningsresultat med en ökning om 1,7 procent. Heba har under april tecknat ett avtal med Slättö VI AB avseende förvärv av hyresbostäder i Norrtälje hamn. Den pågående nybyggnationen består av 143 hyresbostäder. Heba har även fortsatt arbetet med utvecklings- och ROT-projekt. Den totala investeringen för perioden motsvarar 419,9 Mkr. Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 10 490,7 Mkr. Närmare 600 lägenheter är under produktion, varav cirka 200 kommer att färdigställas under 2020. Under kvartal två genomfördes en rating av Heba utförd av Nordic Credit Rating. I den ratingen erhöll Heba en long term rating A- med stable outlook. Det gör att Heba erhållit den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag har i Sverige.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 193,5 (198,7) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 133,3 (130,5) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 90,3 (88,8) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 36,2 (122,6) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 72,8 (206,0) Mkr, vilket motsvarar 0,88 (2,50) kr per aktie.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 82,21 (74,88) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 9,8 procent.

Nyckeltal	2020 jan–jun	2019 jan–jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	193,5	198,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	239,4	253,9
Direktavkastning, %	2,6	2,7
Bokfört värde per kvm, kr	43 263	39 611
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	106,3	118,6
Investeringar, Mkr	419,9	349,3
Soliditet, %	50,1	50,3
Belåningsgrad, %	36,7	35,5
Överskottsgrad, %	68,9	65,7
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	0,88	2,50
Utdelning, kr	1,20	1,10
Börskurs den 30 juni, kr	86,00	84,00
Substansvärde (NAV), kr	82,21	74,88



”Fortsatt förbättrat förvaltningsresultat.”



Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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

HEBA
FASTIGHETS AB

Stable outlook

Hebas förvaltningsresultat för det första halvåret 2020 uppgick till 90,3 (88,8) Mkr, en förbättring med knappt 2 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror framför allt på förvärvet av äldreboendet i Salem och tillträdet av vårt ungdomsboende i Hökarängen. Heba visar styrka trots att vi avyttrade sex fastigheter under 2019 och med det har hyresintäkterna minskat med cirka 5 Mkr. Förnygringen av beståndet löper enligt plan med högt tempo i ROT-projekten och nyproduktionen. Pågående projektportfölj möter upp fjolårets försäljningar och kommer få full verkningssgrad från 2021 och framåt.

Även andra kvartalet var väldigt speciellt på grund av pandemin och stor del av vår administrativa personal har under en längre period jobbat hemifrån. Trots det har vi bibehållit den fina service som vi levererar till våra hyresgäster. Även våra projekt har kunnat fortgå utan några speciella avvikelser. Personal, hyresgäster och entreprenörer har samarbetat på ett fantastiskt sätt. Vi har som mål att från augusti försiktigt arbeta enligt normala rutiner och med hänsyn tagen till alla myndighetsriktlinjer.

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 från våra äldreboenden och 7 procent från övriga lokaler. Hyresbetalningarna har så här långt inte påverkats jämfört med tidigare års betalningar. Fyra lokalhyresgäster har erhållit den statliga hyresrabatten. Det motsvarar 45 000 kr i förloerade intäkter. Vi ser inga tecken på att bostadshyresgästerna har svårt att betala sin hyra.

Vakansgraden är låga 0,23 procent.

Vår bedömning alltså, är att bolagets lönsamhet inte i något väsentligt kommer påverkas av de nuvarande restriktionerna.

Trots den speciella situationen har Heba fortsatt varit mycket aktiva under kvartal två. Under juni hade vi första inflyttningen i nyproduktionen av bostäder i Täby Park. Uthyrning pågår för fullt av bostäderna i Silverdal, Sollentuna. Under kvartal tre kommer uthyrning av bostäder i fastigheten Gråalen i Norrtälje påbörjas och med första inflyttning i januari.

I maj rekryterades Eva Wase som ny kommunikationschef. Eva tillträder i början av augusti.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2020 uppgick till 10 491 Mkr vilket kan jämföras med 9 667 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första halvåret 2020 uppgick till 0,4 procent. Även under andra kvartalet har det varit låg aktivitet på marknaden avseende hyresbostäder. Min bedömning är att detta är en tillfällig andhämtning där nu allt fler aktörer

ser stabiliteten med hyresbostäder och samhällsfastigheter och kommer med det styra om sina investeringar från kommersiella lokaler till förmån för hyresbostäder och samhällsfastigheter. Även många utländska investerare har visat stort intresse i framför allt svenska hyresbostäder. Detta sammantaget kommer rimligen generera substantiell värdeökning på bostäder och samhällsfastigheter framöver.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första halvåret minskade den graddagskorrigerade energianvändningen i våra fastigheter med ytterligare 3 procent.

I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing. Vi har idag en total energianvändning motsvarande 105 kWh/kvm och om nuvarande trend fortsätter går vi under 100 kWh/kvm under året. ROT-projekten, nyproduktionen och våra bergvärme- och solenergiprojekt fungerar som hävstång för att fortsätta den ambitiösa plan vi har för att sänka vår energianvändning. Vi ligger idag fyra år före vår måltidplan som löper fram till 2028.

Stabil ekonomi och rating

Förutom en fortsatt stabil utveckling av vårt förvaltningsresultat har vi en soliditet på 50,1 procent och en belåningsgrad på 36,7 procent. Vi har det senaste halvåret arbetat intensivt med att förlänga räntebindningstiden som nu är 3,7 (3,4) år och kapitalbindningstiden som nu är 4,4 (2,0) år. Den genomsnittliga låneräntan är 1,37 (1,38) procent.

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

Marknaden och HEBA

Heba har nu under ett antal år jobbat med tillväxt och förnyelse av beståndet. Med den investeringstakten och redan befintlig projektportfölj bör vi inom en femårsperiod passera 5 000 lägenheter, öka förvaltningsresultatet med 70 procent, erhålla en överskottgrad en bit över 70 procent och en direktavkastning på över 3 procent. Om marknaden fortsätter att ha samma genomsnittliga värdetillväxt som de senaste 15 åren kommer vi att kunna passera ett fastighetsvärde på över 20 miljarder 2025, det vill säga en fördubbling mot idag.

Med det som ingångsvärde och många pågående spännande diskussioner om ytterligare nya markanvisningar och samarbetsprojekt med Åke Sundvall Byggnads AB ser framtiden för Heba onekligen ljus ut.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2020

ANDRA KVARTALET 2020

Hysesintäkterna minskade till 98,1 (99,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 27,8 (30,3) Mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 48,0 (48,2) Mkr. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 0,0 (2,8) Mkr. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -4,1 (27,1) och räntederivat till -10,3 (-23,9) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2020

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna minskade till 193,5 (198,7) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 60,3 (68,2) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 90,3 (88,8) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av minskade hyresintäkter sett till sålda fastigheter 2019, tillkommande hyresintäkter första halvåret 2020 sett till förvärv i Salem och ungdomsboendet i Hökarängen samt totalt sett minskade fastighetskostnader. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 0,0 (2,8) Mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 5,9 (80,2) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 96,2 (171,8) Mkr eller 1,17 (2,08) kr/aktie och efter skatt till 72,8 (206,0) Mkr eller 0,88 (2,50) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 66 (66) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 58 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 6 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (1) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 240 000 (242 100) kvm innehållande 3 174 (3 232) bostäder och 347 (345) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

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

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

våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och byggnaden i Näs omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje hamn och våren 2021 för Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 Mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 133,3 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 50,1 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 484 Mkr.

Heba har i januari 2019 genom en bolagsaffär förvärvat en fastighet i Hökarängen och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 84 ungdomsbostäder omfattande totalt 3 072 kvm bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden har skett under mars 2020. Nedlagda kostnader uppgår till 136,9 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 140 Mkr.

Heba har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 kvm bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket 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. Första inflytt har skett under juni 2020. Heba ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2020 uppgår till 7,1 (4,2) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 105,0 (105,3) Mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2020 uppgår till 419,3 (347,8) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 0,6 (1,5) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett marknadsvärde om 10 490,7 Mkr jämfört med 10 135,3 Mkr vid årsskiftet. En tredjedel av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Savills Sweden AB. Savills bedömning,

sett till Corona – covid 19, är att en högre grad av försiktighet ska vara förenat med värderingen detta kvartal jämfört med i normala fall. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 2,0 procent i Söderort till 4,0 procent i Södertörn. Värdeökningen totalt under januari–juni uppgick till 0,4 (1,3) 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–jun	jan–jun	jan–dec
Bokfört värde vid periodens början	10 135,3	9 655,5	9 655,5
Förvärv och nybyggnation	214,2	242,5	393,0
Investeringar i befintliga fastigheter	105,0	105,3	212,6
Försäljningar	–	–459,0	–746,5
Värdetförändring	36,2	122,6	620,7
Bokfört värde vid periodens slut	10 490,7	9 666,9	10 135,3

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,5 (21,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 5 479,5 (4 987,8) Mkr motsvarande en soliditet om 50,1 (50,3) procent. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 106,3 (118,6) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 847,4 (3 429,0) Mkr, varav 52,4 (0,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (80,0) Mkr och 1 017,4 (1 005,0) Mkr löper med rörlig ränta.

Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per periodens utgång har Heba utestående certifikat om 675 (600) Mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,37 (1,38) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 012,6 (880) Mkr, varav 87,6 (80) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 772,0 (3 389,4) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

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

Räntebindningsstruktur 2020-06-30

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	1 262,4	2,05	33
2 år	485,0	1,24	12
3 år	370,0	1,41	10
4 år	100,0	0,65	2
5 år	300,0	0,26	8
7 år	300,0	1,04	8
8 år – 10 år	1 030,0	1,05	27
Summa	3 847,4	1,37	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 1 450,0 (1 050,0) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Räntederivat 2020-06-30

Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2023-10-26	100,0	–2,1
2024-09-27	200,0	0,5
2024-10-28	100,0	–3,3
2025-10-27	100,0	–4,7
2026-10-26	100,0	–6,1
2026-11-23	100,0	–5,8
2027-10-26	100,0	–7,6
2027-11-23	100,0	–7,2
2028-04-10	200,0	–2,3
2028-10-26	150,0	–13,4
2029-03-15	200,0	–12,3
Summa	1 450,0	–64,3

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till –64,3 (–54,2) Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivatet 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 56,2 Mkr.

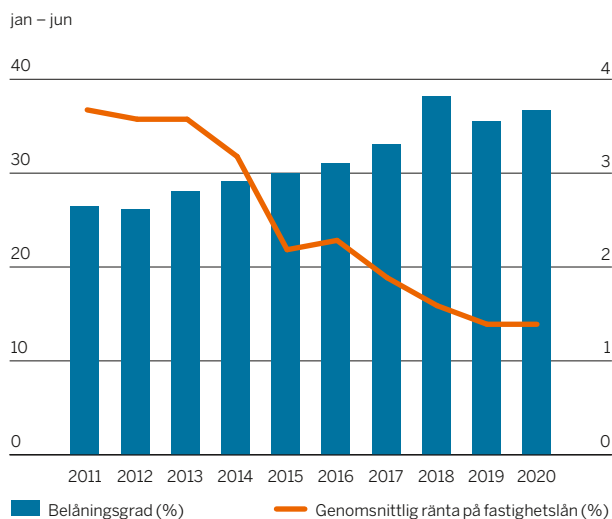
Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2020 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2020-06-30

Löptid	Kreditavtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	675,0
< 1 år	823,4	823,4
1–2 år	906,6	619,0
2–3 år	817,0	492,0
3–4 år	200,0	0,0
4–5 år	200,0	0,0
6–7 år	200,0	200,0
8–10 år	1 038,0	1 038,0
Summa	6 185,0	3 847,4

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,4 (2,0) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,7 (3,4) 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 började gälla från och den 1 januari 2019 och skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen från och med 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Totalt sex fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,2 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 koncer-

nen 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 67 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. Heba arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindingstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

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.

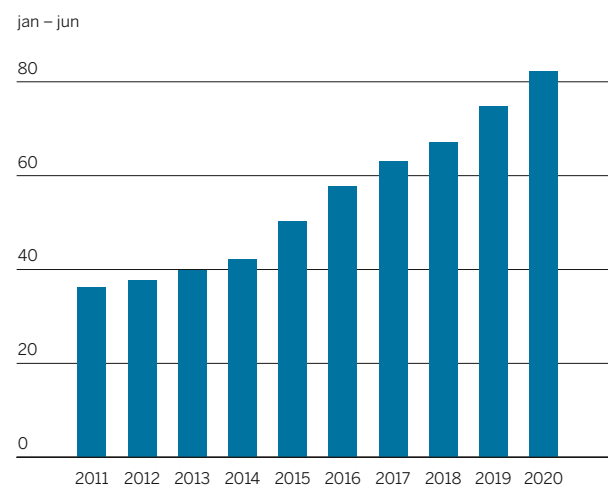
Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har äsatts samma värde som den redovisade leasingskulden. Per 30 juni 2020 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder till 166,9 Mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder 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)



Händelser efter delårsperiodens utgång

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 verksamhet under 2020.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 111,5 (121,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 4,2 (-30,3) 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.

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

Stockholm den 6 augusti 2020

Heba Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseordförande

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2020 apr–jun	2019 apr–jun	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Hysesintäkter	98,1	99,8	193,5	198,7	388,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-25,7	-27,1	-54,8	-62,2	-116,6
Underhållskostnader	-0,8	-1,7	-2,7	-3,0	-5,0
Fastighetsskatt	-1,3	-1,5	-2,7	-3	-5,7
Driftsöverskott	70,3	69,5	133,3	130,5	261,1
Central administration	-9,8	-8,3	-17,7	-15,2	-29,2
Finansiella intäkter	2,0	1,5	2,0	1,5	1,4
Räntekostnader	-13,3	-13,0	-24,9	-25,0	-49,0
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,5	-2,4	-3,0	-5,5
Förvaltningsresultat	48,0	48,2	90,3	88,8	178,8
Resultat fastighetsförsäljning		2,8		2,8	3,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4,1	27,1	36,2	122,6	620,7
Värdeförändring räntederivat	-10,3	-23,9	-30,3	-42,4	-22,2
Resultat före skatt	33,6	54,2	96,2	171,8	780,5
Aktuell skatt	0,2	-0,9	0,2	-0,9	-1,4
Uppskjuten skatt	-9,1	59,4	-23,6	35,1	-55,0
Periodens resultat	24,7	112,7	72,8	206,0	724,1
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	24,7	112,7	72,8	206,0	724,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,30	1,37	0,88	2,50	8,77

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,0	2,6	2,3
Förvaltningsfastigheter	10 490,7	9 666,9	10 135,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	166,9	162,6	157,7
Materiella anläggningstillgångar	5,8	5,5	6,9
Finansiella anläggningstillgångar	134,0	34,5	34,4
Omsättningstillgångar	131,4	24,5	37,4
Likvida medel	1,5	21,3	24,9
Summa tillgångar	10 932,3	9 917,9	10 398,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 479,5	4 987,7	5 505,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 349,0	1 707,0	1 747,0
Räntederivat	64,3	54,2	33,9
Uppskjuten skatteskuld	1 243,3	1 139,8	1 219,7
Leasingskuld	166,9	162,6	157,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 498,4	1 722,0	1 612,0
Övriga kortfristiga skulder	130,9	144,6	122,8
Summa skulder	5 452,8	4 930,2	4 893,1
Summa eget kapital och skulder	10 932,3	9 917,9	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			206,0	206,0
Transaktion med ägare				
Utdelning			-90,8	-90,8
Utgående balans 2019-06-30	34,4	6,9	4 946,4	4 987,7
Ingående balans 2019-07-01	34,4	6,9	4 946,4	4 987,7
Periodens totalresultat			518,1	518,1
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			72,8	72,8
Transaktion med ägare				
Utdelning			-99,1	-99,1
Utgående balans 2020-06-30	34,4	6,9	5 438,2	5 479,5

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	70,3	69,5	133,3	130,5	261,1
Central administration	-9,9	-8,3	-17,7	-15,2	-29,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	-2,6	1,6	-2,2	-2,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,5	1,4	1,5	1,4	1,4
Erhållna räntor	0,5	0,1	0,5	0,1	
Betalda finansiella kostnader	-14,5	-16,4	-28,8	-32,5	-59,5
Betald skatt	-1,1	0,2	-1,9	-0,5	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	47,4	43,9	88,5	81,6	170,4
Förändring av rörelsekapital	-2,4	36,8	17,8	37,0	2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45,0	80,7	106,3	118,6	172,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-228,1	-291,2	-419,3	-347,8	-605,6
Övriga investeringar	-0,6	-0,5	-0,6	-1,5	-4,9
Försäljning förvaltningsfastigheter	0,0	450,5		450,5	730,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,5	0,1	0,5	0,4	1,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228,2	158,9	-419,4	101,6	121,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	339,6	336,0	627,4	990,9	1 340,9
Amortering av lån	-52,0	-459,8	-139,0	-1 100,3	-1 520,3
Förändring av långfristiga fordringar	-5,7	-4,9	-99,6	-4,9	-5,0
Utbetald utdelning	-99,1	-90,8	-99,1	-90,8	-90,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	182,8	-219,5	289,7	-205,1	-275,2
Periodens kassaflöde	-0,4	20,1	-23,4	15,1	18,7
Likvida medel vid periodens början	1,9	1,2	24,9	6,2	6,2
Likvida medel vid periodens slut	1,5	21,3	1,5	21,3	24,9

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–juni 2020

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	24,4	78,8	16,7	38,8	34,8	193,5
Fastighetskostnader	-6,7	-27,9	-4,3	-11,7	-9,6	-60,2
Driftsöverskott	17,7	50,9	12,4	27,1	25,2	133,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 482,1	4 225,6	764,3	1 868,8	2 149,9	10 490,7

Januari–juni 2019

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	16,0	92,5	19,4	36,3	34,5	198,7
Fastighetskostnader	-5,5	-36,6	-6,0	-11,2	-8,9	-68,2
Driftsöverskott	10,5	55,9	13,4	25,1	25,6	130,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 088,5	4 526,9	721,5	1 621,1	1 708,9	9 666,9

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 133,3 (130,5) Mkr och resultat före skatt 96,2 (171,8) Mkr består av central administration -17,7 (-15,2) Mkr, räntekostnad leasing -2,4 (-3,0) Mkr, finansnetto -22,9 (-26,5) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 0,0 (2,8) Mkr och värdeförändring 5,9 (80,2) 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–juni 2020 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	168,8	24,7	193,5
Fastighetskostnader	-55,9	-4,3	-60,2
Driftsöverskott	112,9	20,4	133,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	9 359,3	1 131,4	10 490,7

Nyckeltal, koncernen

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	239	254	245	250	232	218
Direktavkastning, % ¹⁾	2,6	2,7	2,6	2,7	2,5	2,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 617	1 565	1 588	1 490	1 384	1 318
Fastighetskostnader per kvm, kr	503	537	523	532	531	538
Bokfört värde per kvm, kr	43 263	39 611	42 761	35 516	33 578	30 296
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	106,3	118,6	172,7	63,3	59,8	73,1
Investeringar, Mkr	319,9	349,3	610,5	224,6	179,6	401,2
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	68,9	65,7	67,2	64,3	61,7	59,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	4,6	4,6	4,6	3,8	3,7	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,4	1,4	1,3	1,6	1,9	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,7	0,7	0,6	0,8	0,6	0,6
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	36,7	35,5	33,1	38,2	33,1	31,1
Soliditet, % ^{8) 17)}	50,1	50,3	52,9	48,5	51,7	53,2
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	2,6	8,4	14,0	9,1	7,7	6,0
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	2,3	4,0	8,2	4,0	5,8	3,7
DATA PER AKTIE						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	0,88	2,50	8,77	2,40	1,89	1,35
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	1,29	1,44	2,09	0,77	0,72	0,89
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	66,37	60,41	66,69	53,51	49,43	45,18
Substansvärde (NAV), kr ^{14) 17)}	82,21	74,88	81,87	67,18	63,00	57,64
Börskurs, kr ¹⁵⁾	86,00	84,00	86,20	54,75	56,25	53,75
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	127,07	117,09	122,76	109,81	94,82	84,20
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

Definitioner

- ¹⁾ Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- ²⁾ Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- ³⁾ Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- ⁴⁾ Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- ⁵⁾ Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- ⁶⁾ Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- ⁷⁾ Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- ⁸⁾ Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- ⁹⁾ Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- ¹⁰⁾ Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- ¹¹⁾ Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- ¹²⁾ Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- ¹³⁾ Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- ¹⁴⁾ Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- ¹⁵⁾ Börskurs vid periodens utgång.
- ¹⁶⁾ Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- ¹⁷⁾ Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.Hebafast.se

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter	111,5	121,6	232,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-38,1	-45,9	-85,3
Underhållskostnader	-2,3	-3,4	-5,7
Fastighetsskatt	-1,9	-2,1	-4,1
Tomträttsavgälder	-1,4	-2,0	-3,5
Driftsöverskott	67,8	68,2	134,0
Avskrivningar på fastigheter	-11,2	-10,9	-22,5
Bruttoresultat	56,6	57,3	111,5
Central administration	-17,0	-14,6	-28,1
Resultat fastighetsförsäljning		-22,0	-47,1
Finansiella intäkter	14,6	12,0	640,5
Räntekostnader	-19,7	-20,5	-42,9
Värdeförändring derivatinstrument	-30,3	-42,5	-22,2
Resultat efter finansiella poster	4,2	-30,3	611,7
Bokslutsdispositioner			35,9
Aktuell skatt	0,2		-1,1
Uppskjuten skatt	-7,0	6,4	-6,2
Resultat efter skatt	-2,6	-23,9	640,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,0	2,6	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 187,6	2 169,3	2 153,0
Finansiella anläggningstillgångar	1 774,6	1 539,9	1 736,3
Kortfristiga fordringar	11,4	14,9	29,3
Likvida medel	0,6	20,2	23,3
Summa tillgångar	3 976,2	3 746,9	3 944,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 175,6	613,1	1 277,3
Obeskattade reserver	1,4	0,9	1,4
Avsättningar	134,9	115,4	128,0
Långfristiga skulder	1 252,1	1 443,6	1 151,0
Finansiella derivatinstrument	64,3	54,2	33,9
Kortfristiga skulder	1 347,9	1 519,7	1 352,6
Summa skulder	2 800,6	3 133,8	2 666,9
Summa eget kapital och skulder	3 976,2	3 746,9	3 944,2

Granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 juni 2020 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör

det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 6 augusti 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 347. 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

50,1%

Soliditet

36,7%

Belåningsgrad

10,5 Mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i Heba

Långsiktigt ägande

God aktieutveckling

Stabil ekonomi

Kalendarium

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