

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2018



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2018

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 24 procent. Under andra kvartalet har HEBA tecknat avtal om förvärv av två nybyggnadsprojekt, dels 142 hyreslägenheter i Täby Park och dels 85 ungdomslägenheter i Hökarängen.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 185,9 (160,5) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 119,5 (98,9) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 79,6 (64,3) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 72,6 (125,2) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1,1 (9,4) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 198,5 (155,7) Mkr, vilket motsvarar 4,81 (3,77) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 134,0 (125,3) kr per aktie.

Ökat
förvaltnings-
resultat

Förvärv av
två nybygg-
nadsprojekt

NYCKELTAL

	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	185,9	160,5
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	249,6	231,9
Direktavkastning, %	2,7	2,5
Bokfört värde per kvm, kr	35 516	33 578
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	63,3	59,8
Investeringar, Mkr	224,6	179,6
Soliditet, %	48,5	51,7
Överskottsgrad, %	64,3	61,7
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	4,81	3,77
Utdelning, kr	1,80	1,60
Börskurs den 30 juni, kr	109,50	112,50
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	133,95	125,33

Flera nya förvärv och ökade hyresintäkter



”
Hösten för
HEBA ser
spännande ut.

HEBA:s förvaltningsresultat för det första halvåret 2018 uppgick till 79,6 (64,3) Mkr, en ökning med 24 procent. Det beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter till 185,9 (160,5) Mkr. HEBA:s fastighetsbestånd utökades under föregående år med fler nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter samtidigt som HEBA:s ROT-program av befintliga fastigheter fortsätter.

HEBA tillträder i november en nyproducerad bostadsfastighet i Tullinge med 155 lägenheter. Fastigheten ger en årshyra om cirka 13 Mkr.

Två fastigheter som för närvarande genomgår renovering färdigställs under andra halvåret 2018.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2018 uppgick till 9 065,9 Mkr vilket kan jämföras med 7 828,5 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under det första halvåret 2018 till 72,6 (125,2) Mkr.

Nyförvärv

HEBA tecknade avtal om förvärv i början av juni 2018 av en fastighet i Täby Park för 449 Mkr. Säljare var Skanska. Fastigheten ligger på gamla galoppfältet alldeles invid Roslagsbanans station Galoppfältet. Affären inkluderar uppförande av fyra hyreshus med sammantaget 142 lägenheter, 140 m² lokalyta och 61 garageplatser med totalt 14 500 m² BTA. Affären genomfördes som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet i december 2020.

I slutet av juni tecknade HEBA ett avtal med Wästbygg avseende förvärv av ungdomsbostäder i Hökarängen. Affären som är på 140 Mkr genomförs som en så kallad forward funding affär. HEBA förvärvar

samtliga aktier i bolaget Hökarängen Ungdomsbostäder AB, som innehar tomträtten för fastigheten och som tecknar ett totalentreprenadavtal med Wästbygg för uppförandet av bostäderna. Den planerade byggnationen består av totalt 85 lägenheter och omfattar totalt 3 072 m² bostadsarea. Projektet färdigställs under våren 2020.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första halvåret minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 9 procent.

I juni tecknade vi ett Samrådsavtal med Hyresgästföreningen för att säkerställa att våra hyresgäster får ett bra inflytande i våra ombyggnadsprojekt.

Under juni bidrog vi till att ca 40 000 lax- och havsöringar planterades ut i Stockolmsvattnen. Allt för ett levande lax- och havsöringsbestånd i Stockholm.

Marknaden och HEBA

I en tid där bostadsrättsmarknaden är mycket osäker, är efterfrågan på hyresrätter och hyresfastigheter mycket hög. Det är vår förhoppning att vi under hösten kan erhålla några nya markanvisningar, antingen egna eller genom samarbetsprojekt. Hösten för HEBA ser spännande ut.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2018

ANDRA KVARTALET 2018

Hysesintäkterna ökade till 93,4 (80,7) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 31,6 (29,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 42,7 (35,1) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på utökningar i fastighetsbeståndet. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -11,4 (108,5) Mkr.

FÖRSTA HALVÅRET 2018

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 185,9 (160,5) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 66,4 (61,6) Mkr.

Förvaltningsresultatet ökade till 79,6 (64,3) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 samt förvärv av ett äldreboende i Täby den 1 december 2017. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 73,7 (134,6) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 153,3 (198,9) Mkr eller 3,71 (4,82) kr/aktie och efter skatt till 198,5 (155,7) Mkr eller 4,81 (3,77) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (66) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 62 fastigheter är bostadsfastigheter, 5 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 249 600 (232 100) m² innehållande 3 320 (3 128) bostäder och 371 (299) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 28 juni 2018 tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om uppförande av 85 ungdomslägenheter omfattande totalt 3 072 m² bostadsarea. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där HEBA förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadavtal med Wästbygg om uppförande av bostäderna. Tillträdet avser tomträtt och är villkorat av att bygglov erhålls och att upphandling av entreprenör äger rum, vilket bedöms ske under september 2018. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske under våren 2020. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 140 Mkr.

HEBA har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 m² lokalyta omfattande totalt 14 500 m² bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet. Vilket bedöms ske i december 2020. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska. Affären är villkorad av godkänt bygglov.

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m² bostadsarea och

52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i november 2018. Nedlagd kostnad uppgår till 136,0 Mkr för första halvåret 2018, Totalt har 202,5 Mkr investerats, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

Övriga nyinvesteringar under första halvåret 2018 uppgick till 0,3 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 86,0 (120,0) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2018 uppgick till 222,3 (178,8) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,3 (0,8) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni ett bedömt marknadsvärde om 9 065,9 Mkr jämfört med 8 771,0 Mkr vid årsskiftet. HEBA har från och med detta kvartal bytt externt värderingsföretag från Forum Fastighetsekonomi AB till Savills Sweden AB. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Savills Sweden AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsboks slut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsboks slutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk 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 1,8% på Lidingö till 4,5% i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari – juni uppgick till 0,8 (1,7) %.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2018	2017	2017
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	8 771,0	7 524,5	7 524,5
Förvärv och nybyggnation	136,3	58,8	718,9
Investeringar i befintliga fastigheter	86,0	120,0	208,3
Försäljningar			
Värdeförändring	72,6	125,2	319,3
Bokfört värde vid periodens slut	9 065,9	7 828,5	8 771,0

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 10,3 (6,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 417,4 (4 081,0) Mkr motsvarande en soliditet om 48,5 (51,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 63,3 (59,8) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 466,8 (2 591,4) Mkr, varav 92,9 (55,3) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (120,0) Mkr och 926,9 (591,5) Mkr löper

med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,6 (1,9) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 595,9 (2 924,1) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2018 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2018-06-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2018	926,9	0,8	27
2019	477,0	1,2	14
2020	497,0	2,0	14
2021	844,0	1,7	24
2022 och framåt	721,9	2,4	21
Summa	3 466,8	1,6	100

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

Räntederivat 2018-06-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-5,7
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-4,8
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-9,3
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-6,1
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-6,0
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,8
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,8
Summa		993,9	-55,5

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -55,5 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 49,0 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 30 juni 2018 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2018-06-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2018	365,8	10
2019	1 000,0	29
2020	937,0	27
2021	830,0	24
2022	334,0	10
Summa	3 466,8	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,9 (1,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 (2,5) 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 men får påverkan på periodens resultat då uppskjutna skattefordringar och skatteskulder räknas om till den nya lägre skattesatsen 20,6%. Skattesatsen sänks i två steg med 21,4% år 2019 och 20,6% år 2021. HEBA har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under åren 2019 och 2020.

Förändringen av skattesatsen får en positiv engångspåverkan på resultatet med 72,9 Mkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer cirka 80% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter och två samhällsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. Två samhällsfastigheter använder bergvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,7 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,2 miljarder kronor.

HEBA:s finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 63% av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen förutom moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument som enligt IFRS 9 redovisas i den legala enheten från 1 januari 2018.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen träder i kraft den 1 januari 2018:

IFRS 9 Finansiella instrument – Standarden innehåller bland annat nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången får inte någon väsentlig påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktsransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. HEBA äger fem samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag. Intäkterna består till helt övervägande del av hyresintäkter och förändringen får inte någon materiell påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasing – träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt HEBA:s innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

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

Substansvärdet per aktie beräknas till 134 (125) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 117,9 (113,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 32,9 (-11,2) Mkr. I föregående års resultat ingår förlust från intern aktieförsäljning med 40,9 Mkr.

Prognos 2018

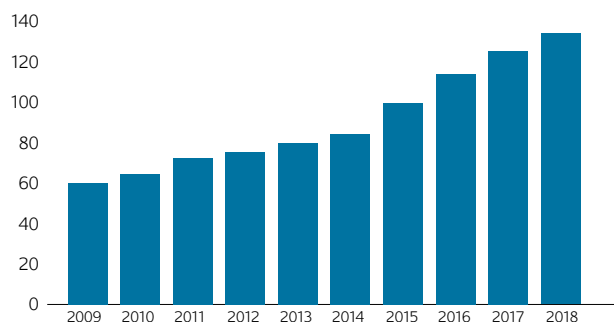
Förvaltningsresultatet för 2018 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2017.

Ekonomisk information

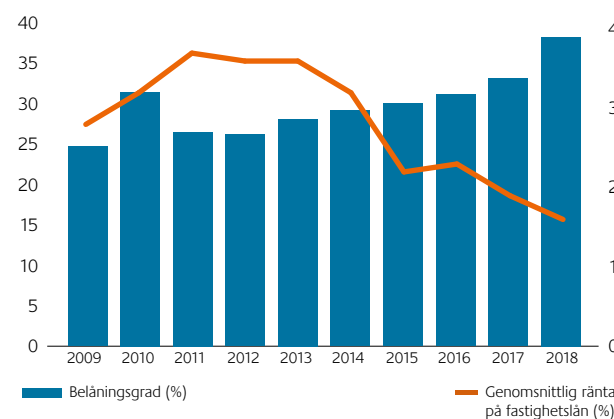
- Delårsrapport januari – september 2018 publiceras den 8 november 2018.
- Bokslutskommuniké 2018 publiceras i februari 2019.
- Årsredovisning 2018 publiceras i april 2019.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Substansvärde per aktie (kr)



Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



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 9 augusti 2018
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 apr – jun	2017 apr – jun	2018 jan – jun	2017 jan – jun	2017 jan – dec
Hyresintäkter	93,4	80,7	185,9	160,5	334,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-26,9	-25,1	-57,9	-53,4	-103,4
Underhållskostnader	-1,8	-1,7	-2,7	-2,7	-5,3
Fastighetskatt	-1,3	-1,1	-2,7	-2,6	-5,3
Tomträttsavgälder	-1,6	-1,5	-3,1	-2,9	-6,0
Driftsöverskott	61,8	51,3	119,5	98,9	214,8
Central administration	-6,7	-5,5	-13,3	-12,0	-28,0
Finansiella intäkter	1,3	1,2	1,4	1,2	1,2
Räntekostnader	-13,7	-11,9	-28,0	-23,8	-50,5
Förvaltningsresultat	42,7	35,1	79,6	64,3	137,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10,8	103,8	72,6	125,2	319,3
Värdeförändring räntederivat	-0,6	4,7	1,1	9,4	14,3
Resultat före skatt	31,3	143,6	153,3	198,9	471,1
Aktuell skatt	-	0,3	-	0,3	0,4
Uppskjuten skatt	72,1	-31,5	45,2	-43,5	-103,6
Periodens resultat	103,4	112,4	198,5	155,7	367,9
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat för perioden	103,4	112,4	198,5	155,7	367,9
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,51	2,72	4,81	3,77	8,91

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	2,2	2,3
Förvaltningsfastigheter	9 065,9	7 828,5	8 771,0
Materiella anläggningstillgångar	4,4	3,9	3,8
Omsättningstillgångar	22,9	49,2	20,5
Likvida medel	10,3	6,6	6,1
Summa tillgångar	9 106,2	7 890,4	8 803,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 417,4	4 081,0	4 293,2
Långfristiga räntebärande skulder	2 579,0	1 799,1	2 472,5
Räntederivat	55,5	61,4	56,5
Uppskjuten skatteskuld	1 073,3	1 058,4	1 118,5
Kortfristiga räntebärande skulder	887,8	792,3	755,0
Övriga kortfristiga skulder	93,2	98,2	108,0
Summa skulder	4 688,8	3 809,4	4 510,5
Summa eget kapital och skulder	9 106,2	7 890,4	8 803,7

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2017-01-01	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3
Periodens totalresultat			155,7	155,7
Utdelning			-66,0	-66,0
Utgående balans 2017-06-30	34,4	6,9	4 039,7	4 081,0
Periodens totalresultat			212,2	212,2
Ingående balans 2018-01-01	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Periodens totalresultat			198,5	198,5
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2018-06-30	34,4	6,9	4 376,1	4 417,4

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 apr – jun	2017 apr – jun	2018 jan – jun	2017 jan – jun	2017 jan – dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	61,8	51,3	119,5	98,9	214,8
Central administration	-6,7	-5,5	-13,3	-12,0	-28,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	-0,1	0,8	1,0	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret	1,4	1,1	1,4	1,1	1,1
Erhållna räntor			0,1		0,1
Betalda räntor	-15,1	-12,4	-30,1	-24,1	-46,6
Betalad skatt	-0,9		-2,8	-0,3	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	41,0	34,4	75,6	64,6	145,2
Förändring av rörelsekapital	-61,5	-8,7	-12,3	-4,8	27,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20,5	25,7	63,3	59,8	172,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-49,3	-75,6	-222,3	-178,8	-927,2
Övriga investeringar	-1,2		-2,3	-0,8	-2,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1		0,5	0,1	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50,4	-75,6	-224,1	-179,5	-928,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	142,7	110,7	239,3	190,5	826,7
Utbetald utdelning	-74,3	-66,0	-74,3	-66,0	-66,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68,4	44,7	165,0	124,5	760,7
Periodens kassaflöde	-2,5	-5,2	4,2	4,8	4,3
Likvida medel vid periodens början	12,8	11,8	6,1	1,8	1,8
Likvida medel vid periodens slut	10,3	6,6	10,3	6,6	6,1

Segmentsrapportering, koncernen

Januari – juni 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	16,7	87,6	19,6	28,1	33,9	185,9
Fastighetskostnader	-5,4	-35,8	-7,0	-9,4	-8,8	-66,4
Driftsöverskott	11,3	51,8	12,6	18,7	25,1	119,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 013,0	4 340,0	839,9	1 257,0	1 616,0	9 065,9

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

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 119,5 (98,9) Mkr och resultat före skatt 153,3 (198,9) Mkr består av central administration -13,3 (-12,0) Mkr, finansnetto -26,6 (-22,6) Mkr och värdeförändring 73,7 (134,6) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–juni 2018 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	166,0	19,9	185,9
Fastighetskostnader	-63,1	-3,3	-66,4
Driftsöverskott	102,9	16,6	119,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	8 220,5	845,4	9 065,9

Nyckeltal, koncernen

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	250	232	237	218	219	215
Direktavkastning, % ¹⁾	2,7	2,5	2,5	2,5	2,9	3,1
Hysesintäkter per kvm, kr	1 490	1 384	1 413	1 318	1 288	1 229
Fastighetskostnader per kvm, kr	532	531	506	538	510	502
Bokfört värde per kvm, kr	35 516	33 578	34 844	30 296	26 642	23 127
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	63,3	59,8	172,6	73,1	73,2	52,4
Investeringar, Mkr	224,6	179,6	929,5	401,2	146,5	79,4
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	64,3	61,7	64,2	59,2	60,4	59,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	3,8	3,7	3,7	3,8	4,0	3,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,6	1,9	1,8	2,3	2,2	3,2
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,8	0,6	0,8	0,6	0,6	0,5
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	38,2	33,1	36,8	31,1	30,0	29,1
Soliditet, % ^{8) 17)}	48,5	51,7	48,8	53,2	54,0	55,2
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	9,1	7,7	8,9	6,0	31,1	4,9
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	4,0	5,8	6,4	3,7	22,1	4,4
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	4,81	3,77	8,91	2,69	11,47	1,65
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	1,53	1,45	4,18	1,77	1,77	1,27
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	107,01	98,86	104,00	90,36	78,77	67,21
Substansvärde, kr ^{14) 17)}	133,95	125,33	132,69	114,08	99,53	84,12
Börskurs, kr ¹⁵⁾	109,50	112,50	110,75	107,50	86,75	84,75
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	219,62	189,65	212,48	168,40	144,70	121,30
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

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

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2018 jan - jun	2017 jan - jun	2017 jan - dec
Hysesintäkter	117,9	113,7	227,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-42,8	-43,1	-80,8
Underhållskostnader	-3,5	-3,8	-7,4
Fastighetsskatt	-2,0	-2,1	-4,3
Tomträttsavgälder	-2,1	-2,1	-4,1
Driftsöverskott	67,5	62,6	130,6
Avskrivningar på fastigheter	-10,7	-10,0	-21,6
Bruttoresultat	56,8	52,6	109,0
Central administration	-12,8	-11,9	-27,3
Resultat fastighetsförsäljning		-40,9	-40,9
Finansiella intäkter	11,3	10,9	20,3
Räntekostnader	-23,5	-21,9	-47,8
Värdetförändring derivatinstrument	1,1		
Resultat efter finansiella poster	32,9	-11,2	13,3
Bokslutsdispositioner			10,6
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	6,1	2,6	-5,2
Resultat efter skatt	39,0	-8,6	18,7

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	2,2	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 118,8	1 980,0	2 049,6
Finansiella anläggningstillgångar	1 370,9	1 160,6	1 248,1
Kortfristiga fordringar	10,6	8,0	8,4
Likvida medel			0,1
Summa tillgångar	3 503,0	3 150,8	3 308,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	676,5	728,6	755,9
Obeskattade reserver	0,4	0,6	0,4
Avsättningar	108,3	119,0	126,8
Långfristiga skulder	1 833,5	1 597,7	1 756,7
Finansiella derivatinstrument	55,5		
Kortfristiga skulder	828,8	704,9	668,7
Summa skulder	2 826,5	2 422,2	2 552,6
Summa eget kapital och skulder	3 503,0	3 150,8	3 308,5

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 juni 2018 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 9 augusti 2018
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

Detta är HEBA

HEBA:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar 68 fastigheter, varav fem samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 320 och antal lokaler är 371. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

**HEBA,
tryggt boende
sedan 1952.**

249 600 3 320

Den totala uthyrbarsbara arean uppgår till 249 600 m².

Koncernen har 3 320 bostadslägenheter.

214 950

Koncernens bostadslägenheter omfattar 214 950 m².

48,5%

Soliditet

38,2%

Belåningsgrad

9 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt
ägande**

**Låg
riskprofil**

**Stabil
ekonomi**

Kalendarium

Delårsrapport januari – september 2018	2018-11-08
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019
Årsredovisning 2018	april 2019

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD
08-5225 47 50, patrik.emanuelsson@hebafast.se