

Bokslutskommuniké 2015

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 17%. Värdeökningen på förvaltningsfastigheterna uppgick till 20%. Under 2016 beräknas totalt 129 nyproducerade hyresrätter och två äldreboenden färdigställas.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 282,3 (267,3) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 174,7 (162,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 120,3 (102,7) Mkr, en ökning med 17%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 031,5 (114,3) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 5,3 (-55,9) Mkr.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 902,6 (125,7) Mkr, vilket motsvarar 21,87 (3,05) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 113 (86) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 (1,30) kr per aktie.



Ett rekordår för HEBA



»HEBA har en effektiv förvaltningsorganisation, starka finanser och en intressant projektportfölj varför jag ser med tillförsikt fram på HEBAs utveckling under 2016.«

HEBA redovisar ett rekordresultat för år 2015. Förvaltningsresultatet ökar till 120 Mkr en ökning med 17 procent jämfört med föregående år. Värdet på bolagets fastigheter i december 2015 uppgick till 6 627 (5 295) Mkr. Det är en värdeökning med 1 032 Mkr eller 20 procent om man bortser från de investeringar om 310 Mkr som har gjorts under 2015. Sammantaget ger det ett resultat efter skatt om 903 (126) Mkr vilket motsvarar 21,87 (3,05) kr per aktie. Substansvärdet på HEBAs aktie ökar från 86 kr/aktie i december 2014 till 113 kr/aktie i december 2015 en ökning med 31 procent. Styrelsen föreslår en höjning av utdelning till 1,50 (1,30) kr/aktie.

Förbättringen av förvaltningsresultatet beror bland annat på högre hyresintäkter och en effektivare fastighetsförvaltning där energieffektiviseringar och nya ramavtal med driftsentreprenörer har gett positiva resultat. Ett bättre finansnetto jämfört med föregående år har trots ökad lånevolym också bidragit till det goda resultatet.

Den kraftiga värdeökningen på bolagets fastigheter beror i första hand på en sänkning av kravet på direktavkastning med 0,5% i samband med den externa värderingen. Men även förbättrade driftnetton har bidragit till värdeökningen.

HEBA har för närvarande sammantaget 313 lägenheter i nyproduktion i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsberg. Projekten färdigställs under 2016 och 2017 och den sammanlagda investeringen uppgår till cirka 740 Mkr. Vår nyproduktion har miljöfokus med målsättning att miljöcertifieras.

Vi har även ett Rot-program som under 2015 omfattade 114 lägenheter på Lidingö och i Västertorp. Under 2015 har HEBA investerat 79 Mkr i Rot-projekt. Vi planerar för att renovera minst 100 lägenheter per år de kommande åren.

HEBA förvärvade under 2014 ett nyproducerat äldreboende i Täby som färdigställdes i december 2014. I december 2015 förvärvades ytterligare två äldreboende under produktion dels i Farsta Strand och dels i Sollentuna till ett sammanlagt värde om 431 Mkr. Tillträde sker i samband med färdigställandet som planeras till juni 2016 respektive december 2016. Samtliga äldreboenden är uthyrda på 15-åriga hyresavtal till välrenommerade äldrevårdsföretag. HEBA planerar att fortsätta att växa inom segmentet samhällsfastigheter.

HEBAs mål är skapa aktieägarvärde genom att fortsätta växa i Stockholmsområdet med god lönsamhet. De pågående investeringar som HEBA nu genomför i bostäder och äldreboenden bedöms generera hyresintäkter om drygt 70 Mkr på årsbasis.

HEBA har en effektiv förvaltningsorganisation, starka finanser och en intressant projektportfölj varför jag ser med tillförsikt fram på HEBAs utveckling under 2016.

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

januari – december 2015

FJÄRDE KVARTALET 2015

Hysesintäkterna ökade till 70,9 (68,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 29,6 (28,4) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 27,3 (24,8) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 378,8 (3,8) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor.

RÄKENSKAPSÅRET 2015

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 282,3 (267,3) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 107,6 (104,7) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 120,3 (102,7) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror bland annat på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby samt minskade räntekostnader till följd av lägre genomsnittlig ränta. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 1 036,8 (58,4) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde har förbättrats till följd av stigande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 1 157,1 (161,1) Mkr eller 28,03 (3,90) kr/aktie och efter skatt till 902,6 (125,7) Mkr eller 21,87 (3,05) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (63) fastigheter i Stockholmsregionen, varav en fastighet är vårdfastighet och två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation av bostäder. Resterande 60 fastigheter är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 219 000 (219 000) m² innehållande 3 084 (3 084) bostäder och 270 (270) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 106,9 Mkr under 2015, totalt har 138,3 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 86,0 Mkr under 2015, totalt har 99,0 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 72 stycken klimatanpassade hyreslägenheter, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under 2015 uppgick till 1,9 (4,8) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 115,5 (124,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,8 (2,7) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 460 m² lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m² bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 9 december 2015 tecknat avtal med JM om uppförande av ett äldreboende i två våningsplan med 54 lägenheter omfattande totalt 4 000 m² i Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under fjärde kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 177 Mkr.

HEBA har den 14 december 2015 tecknat avtal med Danator Group AB om uppförande av ett äldreboende i sex våningsplan med 76 lägenheter omfattande totalt 5 800 m² i Farsta Strand. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under andra kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 254 Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2015 uppgick till 310,3 (311,1) Mkr.

HEBA har erhållit ersättning för nedlagda projektkostnader med anledning av Akademiska Hus beslut att inte överlåta mark för bostadsändamål på Karolinska Institutets campus i Solna.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 6 627,7 (5 295,4) Mkr. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. 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 sträcker sig från 2,1 (2,4)% i Stockholms innerstad till 4,8 (5,2)% i Täby. Värdeökningen totalt under året uppgick till 19,5 (2,3)%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närfororter. Direktavkastningskravet har i snitt sänkts med ca 0,50 procentenheter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	5 295,4	4 870,0
Förvärv och nybyggnation	194,8	186,9
Investeringar i befintliga fastigheter	115,5	124,2
Försäljningar	-9,5	
Värdeförändring	1 031,5	114,3
Bokfört värde vid periodens slut	6 627,7	5 295,4

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,1 (2,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 680,6 (2 831,7) Mkr motsvarande en soliditet om 55,0 (53,3)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 115,1 (106,7) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 913,5 (1 639,0) Mkr, varav 40,8 (4,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 872,7 (1 634,6) Mkr löper 459,9 (445,6) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid årets utgång till 2,2 (2,6)%.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2015 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2015-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2016	557,8	1,2	30
2017	85,0	0,9	4
2018 och framåt	1 229,9	2,7	66
Summa	1 872,7	2,2	100

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (635,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid årets utgång.

Räntederivat 2015-12-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-12,9
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-7,9
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-14,5
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-6,8
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-7,8
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-6,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,9
Summa		993,9	-67,1

¹⁾ Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare fem år.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -67,1 (-72,4) 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.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2015 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2015-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2016	737,8	39
2017	245,0	13
2018 och framåt	889,9	48
Summa	1 872,7	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,8 (0,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,5) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer cirka 90% från bostads-hyresgäster. 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 driftskostnads-post är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhet sänk-

ning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,1 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,7 miljarder kronor.

HEBAs 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 70% 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.

IFRIC 21 Avgifter behandlar skuldredovisning relaterad till statlig avgift och tillämpas för om räkenskapsåret 2015. Tillämpningen påverkar endast koncernens finansiella ställning och har ingen resultatpåverkan.

HEBA-aktien

Substansvärdet per aktie beräknas till 113 (86) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 218,7 (218,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 72,8 (66,0) Mkr. I föregående års resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 6,9 Mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2015 om 1,50 (1,30) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 13 maj 2016. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 18 maj 2016. Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2015 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Prognos 2016

Förvaltningsresultatet för 2016 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2015.

Ekonomisk information

- Årsredovisning 2015 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i april 2016.
- Årsstämma avhålls den 11 maj 2016.
- Delårsrapport januari – mars 2016 publiceras den 11 maj 2016.
- Delårsrapport januari – juni 2016 publiceras den 4 augusti 2016.
- Delårsrapport januari – september 2016 publiceras den 8 november 2016.
- Bokslutskommuniké 2016 publiceras i februari 2017.
- Årsredovisning 2016 publiceras i april 2017.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 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 18 februari 2016

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

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

Rapport över totalresultat

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	70,9	68,4	282,3	267,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-25,2	-22,9	-88,9	-84,0
Underhållskostnader	-2,2	-3,3	-9,8	-11,8
Fastighetsskatt	-1,2	-1,2	-4,7	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,0	-1,0	-4,2	-4,2
Driftsöverskott	41,3	40,0	174,7	162,6
Central administration	-4,7	-4,3	-17,3	-16,9
Finansiella intäkter	0,1		1,4	1,0
Räntekostnader	-9,4	-10,9	-38,5	-44,0
Förvaltningsresultat	27,3	24,8	120,3	102,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	369,0	26,0	1 031,5	114,3
Värdeförändring räntederivat	9,8	-22,2	5,3	-55,9
Resultat före skatt	406,1	28,6	1 157,1	161,1
Aktuell skatt				
Uppskjuten skatt	-89,4	-6,3	-254,5	-35,4
Periodens resultat	316,7	22,3	902,6	125,7
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för perioden	316,7	22,3	902,6	125,7
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	7,67	0,54	21,87	3,05
Utdelning, kr			1,50	1,30
Total utdelning, Kkr			61 920	53 664

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

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015 31 dec	2015 30 sep	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	2,5	2,3
Förvaltningsfastigheter	6 627,7	6 185,8	5 295,4
Materiella anläggningstillgångar	3,2	3,2	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0	35,0	
Omsättningstillgångar	18,7	7,1	12,6
Likvida medel	0,1	1,9	2,5
Summa tillgångar	6 687,2	6 235,5	5 315,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 680,6	3 363,9	2 831,7
Långfristiga räntebärande skulder	1 134,9	937,0	906,6
Räntederivat	67,1	76,9	72,4
Uppskjuten skatteskuld	948,1	858,7	693,6
Kortfristiga räntebärande skulder	778,6	921,2	732,4
Övriga kortfristiga skulder	77,9	77,8	78,4
Summa skulder	3 006,6	2 871,6	2 483,4
Summa eget kapital och skulder	6 687,2	6 235,5	5 315,1
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 131,9	2 218,4	1 892,6
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2014-01-01	34,4	6,9	2 714,2	2 755,5
Periodens totalresultat			125,7	125,7
Utdelning			-49,5	-49,5
Utgående balans 2014-12-31	34,4	6,9	2 790,4	2 831,7
Ingående balans 2015-01-01	34,4	6,9	2 790,4	2 831,7
Periodens totalresultat			902,6	902,6
Utdelning			-53,7	-53,7
Utgående balans 2015-12-31	34,4	6,9	3 639,3	3 680,6

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsöverskott	41,3	40,0	174,7	162,6
Central administration	-4,7	-4,3	-17,3	-16,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,5	0,3	1,5	1,2
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,3	1,0
Erhållna räntor		0,1		0,1
Betalda räntor	-9,1	-11,1	-39,4	-45,5
Betald skatt	-0,1	1,8	-0,1	1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	27,9	26,8	120,7	103,9
Förändring av rörelsekapital	-11,7	-6,0	-5,6	2,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16,2	20,8	115,1	106,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-72,9	-191,9	-310,3	-311,1
Övriga investeringar	-0,4	-0,5	-2,8	-2,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,2	9,8	0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73,3	-192,2	-303,3	-313,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	55,3	173,9	274,5	258,4
Långfristiga fordringar			-35,0	
Utbetald utdelning			-53,7	-49,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55,3	173,9	185,8	208,9
Periodens kassaflöde	-1,8	2,5	-2,4	2,5
Likvida medel vid periodens början	1,9	0,0	2,5	0,0
Likvida medel vid periodens slut	0,1	2,5	0,1	2,5

Segmentsrapportering

Januari–december 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	17,9	147,8	42,5	27,4	46,7	282,3
Fastighetskostnader	-6,2	-59,4	-14,8	-10,8	-16,4	-107,6
Driftsöverskott	11,7	88,4	27,7	16,6	30,3	174,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	750,5	3 432,1	870,0	472,0	1 103,1	6 627,7

Januari–december 2014 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	17,6	145,2	41,1	27,0	36,4	267,3
Fastighetskostnader	-5,2	-57,6	-15,0	-9,8	-17,1	-104,7
Driftsöverskott	12,4	87,6	26,1	17,2	19,3	162,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	511,6	2 732,6	714,7	380,0	956,5	5 295,4

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 174,7 (162,6) Mkr och resultat före skatt 1 157,1 (161,1) Mkr består av central administration -17,3 (-16,9) Mkr, finansnetto -37,1 (-43,0) Mkr och värdeförändring 1 036,8 (58,4) 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.

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	219	215	208	205	210
Direktavkastning, procent ¹⁾	2,8	3,1	3,3	3,1	3,2
Hysesintäkter per m ² , kr	1 292	1 244	1 190	1 127	1 102
Fastighetskostnader per m ² , kr	493	487	470	471	477
Bokfört värde per m ² , kr	28 911	23 933	22 135	21 032	19 731
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	115,1	106,7	62,8	100,3	94,5
Investeringar, Mkr	313,1	313,8	262,0	260,7	162,4
Överskottsgrad, procent ³⁾	61,9	60,8	60,5	58,2	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾	4,1	3,3	3,4	3,5	3,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent ⁵⁾	2,2	2,6	3,6	3,6	3,5
Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾	0,5	0,6	0,5	0,4	0,4
Belåningsgrad, procent ⁷⁾	28,9	31,0	28,3	25,3	24,8
Soliditet, procent ⁸⁾	55,0	53,3	56,5	58,2	56,1
Avkastning eget kapital, procent ⁹⁾	27,7	4,5	6,8	13,2	9,4
Avkastning totalt kapital, procent ¹⁰⁾	19,9	4,0	5,9	6,6	7,0
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	21,87	3,05	4,45	7,92	5,11
Kassaflöde, kr ¹²⁾	2,79	2,59	1,52	2,43	2,29
Eget kapital, kr ¹³⁾	89,17	68,60	66,75	63,40	56,48
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	112,90	86,12	83,16	78,67	73,40
Börskurs, kr ¹⁵⁾	99,75	97,25	75,00	63,75	60,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾	160,55	128,28	117,97	108,80	100,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 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 ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 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.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	54,8	55,6	218,7	218,6
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-21,6	-19,8	-74,6	-72,8
Underhållskostnader	-3,6	-3,9	-12,9	-14,5
Fastighetskatt	-1,1	-1,0	-4,3	-4,3
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,8	-3,0	-3,2
Driftsöverskott	27,8	30,1	123,9	123,8
Avskrivningar på fastigheter	-4,7	-4,0	-16,0	-15,0
Bruttoresultat	23,1	26,1	107,9	108,8
Central administration	-4,5	-4,2	-16,9	-16,6
Resultat fastighetsförsäljning				-6,9
Finansiella intäkter	3,6	2,8	15,8	17,9
Räntekostnader	-8,5	-9,2	-34,0	-37,2
Resultat efter finansiella poster	13,7	15,5	72,8	66,0
Bokslutsdispositioner	3,5		3,5	
Aktuell skatt				
Uppskjuten skatt	-3,9	-3,4	-16,8	-14,5
Resultat efter skatt	13,3	12,1	59,5	51,5

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2015 31 dec	2015 30 sep	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,5	2,5	2,3
Materiella anläggningstillgångar	1 822,0	1 756,4	1 547,5
Finansiella anläggningstillgångar	598,7	593,4	622,0
Kortfristiga fordringar	3,0	3,9	5,0
Likvida medel			
Summa tillgångar	2 426,2	2 356,2	2 176,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	675,3	662,0	669,5
Obeskattade reserver	0,4	0,2	0,2
Avsättningar	105,9	102,0	89,1
Långfristiga skulder	859,6	661,8	781,3
Kortfristiga skulder	785,0	930,2	636,7
Summa skulder	1 750,9	1 694,2	1 507,3
Summa eget kapital och skulder	2 426,2	2 356,2	2 176,8