

PRESSMEDDELANDE

HALVÅRSRAPPORT 1 januari - 30 juni 2004

HEBA Fastighets AB (publ) ökade under perioden januari – juni 2004 hyresintäkterna till 100,7 (97,9) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22,9 (22,2) Mkr. Inga jämförelsestörande poster ingår. Resultatet efter skatt uppgick till 16,6 (16,0) Mkr, vilket motsvarar 1,21 (1,17) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 184,9 (182,1) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 22,5 (22,2) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 23,7 (11,2) Mkr.

För år 2004 förväntas i linje med tidigare prognos ett resultat, exklusive jämförelsestörande poster, i nivå med föregående år.

I övrigt hänvisas till bifogad halvårsrapport.

Stockholm den 5 augusti 2004

HEBA Fastighets AB (publ)

**Nils Hedberg
Verkställande direktör**

Frågor besvaras av Nils Hedberg, tel 08-442 44 40

Halvårsrapport

1 januari - 30 juni 2004



- Hyresintäkterna uppgick till 100,7 (97,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22,9 (22,2) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 16,6 (16,0) Mkr, vilket motsvarar 1,21 (1,17) kr per aktie.

Halvårsrapport januari - juni 2004

Andra kvartalet 2004

Hysesintäkterna under andra kvartalet ökade till 50,7 (49,6) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,1 (13,8) Mkr. Det förbättrade resultatet beror framför allt på ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.

Första halvåret 2004

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 100,7 (97,9) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder. Kostnaderna för drift har ökat bl a på grund av ökade värmekostnader. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22,9 (22,2) Mkr eller 1,67 (1,61) kr/aktie och efter skatt till 16,6 (16,0) Mkr eller 1,21 (1,17) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid halvårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 56 bostadsfastigheter, varav 53 i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Totalytan är 235 000 kvm innehållande 3 263 bostäder och 248 lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit.

Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Investeringar och försäljningar

I 7 (32) ledigblivna lägenheter har i standardhöjande åtgärder investerats 1,4 (5,8) Mkr, vilket medfört att hyrorna kunna höjas med 0,1 (0,6) Mkr på årsbasis. Därutöver har i värdehöjande åtgärder investerats 6,4 (3,6) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,4) Mkr.

Pågående projekt

HEBA arbetar med ett stadsplaneförslag för kvarteret Styrmannen på Lidingö som kommunen ställt sig positiv till och som bedöms ge en tillkommande byggrätt för cirka 5 000 kvm bostadsyta.

I Västertorp fortsätter ett förtätningsprojekt.

Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 2,2 (2,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 184,9 (182,1) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 22,5 (22,2) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 23,7 (11,2) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 542,2 (550,7) Mkr, varav 4,5 (9,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har sänkts till 3,6 (3,9) %. Utav totala lånebeloppet på 537,7 (541,2) Mkr löper 126,9 (190,0) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Lånestruktur per 2004-06-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån(%)
2004	226,7	2,8	42
2005	183,9	4,1	34
2006	124,5	4,4	23
2007 och framåt	2,6	4,0	1
Summa	537,7	3,6	100

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,8 (1,4) år. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om ett sammanlagt belopp om 200 Mkr enligt följande:

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Tak % (Stibor)
13/9 -04	12/6 -06	100	3,5
13/9 -04	11/6 -07	100	4,0
Summa		200	

Redovisningsprinciper

Tidigare år har i koncernen aktiverade förbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen kostnadsförts löpande i de enskilda bolagen i den mån de är skattemässigt avdragsgilla som reparationskostnad. Med anledning av ändrade skatteregler om omedelbart avdrag för reparationer och underhåll av näringsfastigheter aktiveras fr o m den 1 januari 2004 förbättringarna även i de enskilda bolagen. Förändringen av aktiveringsprinciper har ej någon påverkan på koncernens resultat.

HEBAS redovisningsprinciper har i övrigt varit oförändrade mot senaste årsredovisningen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 92,6 (90,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 25,7 (18,0) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterbolag med 4,5 (4,8) Mkr.

Prognos 2004

För 2004 förväntas i linje med tidigare prognos ett resultat, exklusive jämförelsestörande poster, i nivå med föregående år.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari - september 2004 publiceras den 9 november 2004.
- Bokslutskommuniké 2004 publiceras februari 2005.
- Årsredovisning 2004 publiceras mars 2005.

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

Stockholm den 5 augusti 2004

HEBA Fastighets AB (publ)
Nils Hedberg
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2004 apr-jun	2003 apr-jun	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003 jan-dec
Hyresintäkter	50,7	49,6	100,7	97,9	196,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-18,2	-17,4	-43,1	-40,3	-77,3
Underhållskostnader	-4,3	-4,3	-8,5	-8,4	-16,5
Fastighetsskatt	-2,0	-2,0	-3,9	-4,0	-8,0
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,7	-1,4	-1,4	-2,7
Driftnetto	25,5	25,2	43,8	43,8	91,9
Avskrivningar på fastigheter	-2,5	-2,5	-5,0	-4,9	-9,8
Bruttoresultat	23,0	22,7	38,8	38,9	82,1
Central administration	-3,0	-2,9	-5,6	-5,4	-10,5
Rörelseresultat	20,0	19,8	33,2	33,5	71,6
Finansnetto	-4,9	-6,0	-10,3	-11,3	-22,7
Resultat efter finansiella poster	15,1	13,8	22,9	22,2	48,9
Aktuell skatt	-3,3	-2,9	-4,7	-3,7	-9,1
Uppskjuten skatt	-0,8	-0,9	-1,6	-2,5	-4,6
Resultat efter skatt	11,0	10,0	16,6	16,0	35,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	0,80	0,73	1,21	1,17	2,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2004 30 juni	2003 30 juni	2003 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	809,1	807,4	806,3
Övriga anläggningstillgångar	1,8	2,2	1,9
Övriga omsättningstillgångar	8,3	8,2	6,4
Kassa och bank	2,2	2,4	1,6
Summa tillgångar	821,4	820,2	816,2
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	88,4	85,9	88,5
Fritt eget kapital	96,5	96,2	112,8
Summa eget kapital	184,9	182,1	201,3
Avsättningar	58,6	54,9	57,0
Räntebärande skulder	542,2	550,7	522,8
Ej räntebärande skulder	35,7	32,5	35,1
Summa skulder	636,5	638,1	614,9
Summa eget kapital och skulder	821,4	820,2	816,2

Förändring eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Eget kapital 2003-01-01	86,0	126,9
Utdelning		-46,8
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	2,5	-2,5
Årets resultat		35,2
Eget kapital 2003-12-31	88,5	112,8
Utdelning		-33,0
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-0,1	0,1
Halvårsperiodens resultat		16,6
Eget kapital 2004-06-30	88,4	96,5

Kassaflödesanalys

Mkr	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	22,9	22,2	48,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5,4	5,2	10,6
Betald skatt	-4,6	-16,2	-19,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	23,7	11,2	40,3
Förändring av rörelsekapital	-1,4	-2,9	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,3	8,3	39,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-7,8	-9,4	-13,3
Övriga investeringar	-0,3	-0,4	-0,9
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8,1	-9,8	-14,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder	19,4	48,4	20,5
Förändring av långfristiga fordringar		0,7	1,0
Utbetald utdelning	-33,0	-46,8	-46,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13,6	2,3	-25,3
Periodens kassaflöde	0,6	0,8	0,0
Kassa och bank vid periodens början	1,6	1,6	1,6
Kassa och bank vid periodens slut	2,2	2,4	1,6
Upplysning om betalda räntor			
Betald ränta uppgick till	10,4	11,6	23,1

Nyckeltal

	2004 jan-jun	2003 jan-jun	2003 jan-dec	2002 jan-jun	2001 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235	235	235	241	218
Direktavkastning, % 1)	10,8	10,9	11,4	11,7	12,1
Bokfört värde per kvm, kr	3 447	3 439	3 435	3 484	3 043
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr 2)	23,7	11,2	40,3	20,9	21,4
Investeringar, Mkr	8,1	9,8	14,2	185,2	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr 3)	3,7	3,4	3,6	3,4	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % 4)	3,6	3,9	3,9	4,6	4,6
Skuldsättningsgrad, ggr 5)	2,9	3,0	2,6	3,9	2,6
Belåningsgrad, % 6)	67,0	68,2	64,8	74,8	65,0
Soliditet, % 7)	22,5	22,2	24,7	18,4	24,9
Avkastning eget kapital, % 8)	17,2	16,2	17,0	22,3	30,7
Avkastning totalt kapital, % 9)	8,1	8,2	8,8	10,1	9,6
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	1,21	1,17	2,56	1,48	2,52
Kassaflöde, kr	1,72	0,82	2,93	1,52	1,55
Eget kapital, kr	13,44	13,24	14,63	11,61	12,16
Fastigheternas bokförda värde, kr	58,80	58,68	58,60	61,02	48,23
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

Definitioner

- ¹⁾ Driftnetto plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- ²⁾ Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och före förändringar i rörelsekapitalet.
- ³⁾ Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- ⁴⁾ Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- ⁵⁾ Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- ⁶⁾ Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- ⁷⁾ Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- ⁸⁾ Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- ⁹⁾ Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittligt balansomslutning.

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna halvårsrapport och därvid följt rekommendation utfärdad av FAR. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 5 augusti 2004

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor



HEBA

FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Torkel Knutssonsgatan 27, Box 17006, 104 62 Stockholm
Telefon 08-442 44 40 Telefax 08-442 44 42 E-post info@hebafast.se
www.hebafast.se
Orgnr 556057-3981