

Kv1

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2021

Kvartalet i korthet

Tillväxt och stark finansiell ställning

Heba planerar för en stadig årlig tillväxt på cirka 10 procent framöver, och samtidigt följa de finansiella riktlinjerna om en belåningsgrad på 50 procent.

Växande projektportfölj

Fyra nyproducerade fastigheter i tre för Heba nya kommuner tas i bruk under 2021. Under första kvartalet pågick elva ROT-projekt.

Närmare 1100 lägenheter är pågående i egen produktion, varav 330 färdigställs under 2021. Därutöver är 1100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Hållbarhet

Hebas gröna finansiella ramverk fick högsta betyg dark green på 5 av 6 kriterier, vid oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero:s second opinion.

Heba emitterade framgångsrikt bolagets första gröna obligationer på 1 300 mkr.

Fortsatt framgångsrikt arbete med energieffektivisering, under första kvartalet minskade graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 4 procent.

Fastighetsvärde

Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 12 221,2 mkr att jämföras med 10 366,8 mkr samma period föregående år.

Kvartalets resultat

- Kvartalets resultat uppgick till 106,4 (48,1) mkr, vilket motsvarar 1,29 (0,58) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 48,6 (42,3) mkr, vilket är 14,9 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 106,6 (95,4) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 70,3 (63,0) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 54,6 (40,3) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 93,20 (82,88) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 12,5 procent.

Nyckeltal

| | 2021 jan-mar | 2020 jan-mar |
|--|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | |
| Hyresintäkter, mkr | 106,6 | 95,4 |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm | 254,0 | 239,4 |
| Direktavkastning, % | 2,3 | 2,4 |
| Bokfört värde per kvm, kr | 47 906 | 43 002 |
| Finansiella nyckeltal | | |
| Kassaflöde, mkr | 41,4 | 61,3 |
| Investeringar, mkr | 121,4 | 191,2 |
| Genomsnittsränta, % | 1,13 | 1,32 |
| Soliditet, % | 47,4 | 51,9 |
| Belåningsgrad, % | 42,3 | 34,3 |
| Överskottsgrad, % | 65,9 | 66,0 |
| Data per aktie | | |
| Resultat efter skatt, kr | 1,29 | 0,58 |
| Utdelning, kr ¹⁾ | 1,30 | 1,20 |
| Börskurs den 31 mars, kr | 115,50 | 83,80 |
| Substansvärde (NAV), kr | 93,20 | 82,88 |

¹⁾ Utdelning avser föreslagen utdelning till årsstämman 2021.

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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

Vd-kommentar



Hebas förvaltningsresultat för första kvartalet 2021 uppgick till 48,6 (42,3) mkr, en förbättring med knappt 15 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror på att vi nu ser helårseffekten av fjolårets tre nya fastigheter i Hökarängen, Silverdal Sollentuna och Täby Park. Det här är starten på en tillväxt som kommer ske under många år framåt. Med vår liggande projektportfölj ska vi årligen kunna leverera en tioprocentig tillväxt på förvaltningsresultatet.

Under det senaste kvartalet har coronapandemin varit fortsatt närvarande för oss alla. En stor del av Hebas administrativa personal fortsätter att jobba hemifrån. Förhoppningen är att vi ska kunna vara tillbaka i mer normaltillstånd från 1 september 2021. Trots förutsättningarna fungerar verksamheten på ett fantastiskt sätt. Både förvaltningen och projekten löper på nästan som vanligt. Inriktningen med hyresbostäder och samhällsfastigheter visar väldigt tydligt att vi står stadigt även mitt i en pandemi. Vår bedömning är att bolagets lönsamhet inte heller under 2021 ska påverkas väsentligt av pandemin.

I en situation där fastighetsmarknaden omdanas på grund av mer hemarbete, e-handel, resebegränsningar och mötesrestriktioner har den redan heta bostadsmarknaden samt samhällsfastigheter blivit ännu hetare. Inhemska och utländska investerare har uppmärksammat dessa stabila och säkra avkastningar. En stor konkurrens inom både nyproduktion och befintlig marknad visar på ett tydligt sätt att värdeutvecklingen inom områdena kommer att bestå lång tid framöver. Heba har med det ett mycket fint

”Tillväxt med finansiell stabilitet”

utgångsläge med en befintlig fastighetsportfölj i mycket attraktiva lägen och en liggande projektportfölj som sträcker sig nästan tio år framåt,

Nyproduktion och ROT-projekt 2021

Under 2021 kommer fyra nyproducerade fastigheter i för Heba tre nya kommuner tas i bruk. Ett äldreboende i Näs, Österåker, ett äldreboende samt en hyresbostadsfastighet i Vallentuna och en hyresbostadsfastighet i Norrtälje hamn. Fastigheterna blir fina tillskott till Hebas växande fastighetsportfölj.

ROT-projekten löper på i ett tempo Heba inte haft tidigare. Under första kvartalet hade vi som mest elva pågående ROT-projekt, varav fem kommer färdigställas under året. Med takten vi håller nu ska hela beståndet vara renoverat eller nyproducerat inom en femårsperiod. De helrenoverade fastigheterna har cirka 50 procent högre hyra och energianvändningen går ner med minst 30 procent.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2021 uppgick till 12 221,2 mkr, vilket kan jämföras med 10 366,8 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första kvartalet 2021 uppgick till 0,5 procent.

Hållbarhetsarbetet

Under första kvartalet kröntes vårt fleråriga hållbarhetsarbete med att vi fick högsta betyget dark green på 5 av 6 kriterier, när oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero gjorde sin second opinion av Hebas gröna ramverk. Några veckor senare emitterade vi framgångsrikt våra första gröna obligationer på 1 300 mkr.

Under första halvåret kommer vi ISO-certifiera vårt lednings- och miljöledningssystem samt ta greppet kring vår miljöpåverkan i det så kallade scope 3. Scope 3 omfattar de indirekta växthusgasutsläppen som, utöver inköpt energi, sker utanför verksamhetens gränser.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter framgångsrikt. Under första kvartalet minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 4 procent. I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing. Vi har idag en total energianvändning motsvarande knappt 102 kWh/kvm.

Stabil ekonomi - ett löfte

Att växa med bibehållen stark finansiell ställning är ett viktigt kännetecken för Heba och en förutsättning för bolagets långsiktiga och hållbara profil. Vi kommer inte låta tillväxt äventyra vår starka finansiella ställning. Det innebär att vi noga planerar vår expansion för att kunna ha en stadig tillväxt på cirka 10 procent årligen och samtidigt följa våra finansiella riktlinjer. Genomsnittsräntan för vår upplåning som idag är 1,13 procent närmar sig 1 procent, detta med en god kapitalbindnings- och räntebindningstid. Med en kreditrating på A- med stabila utsikter har Heba nu också på allvar etablerat sig på både obligationsmarknaden och certifikatmarknaden. Med en verksamhet som bedrivs med en mycket hög ekonomisk verkningsgrad och som kompletteras med vår kostnadseffektiva finansiering har vi alla förutsättningar att vara attraktiva för såväl aktieägare som

kreditgivare. Vi kan leverera en tioprocentig årlig tillväxt med stabil utdelning och med en fortsatt stark finansiell ställning.

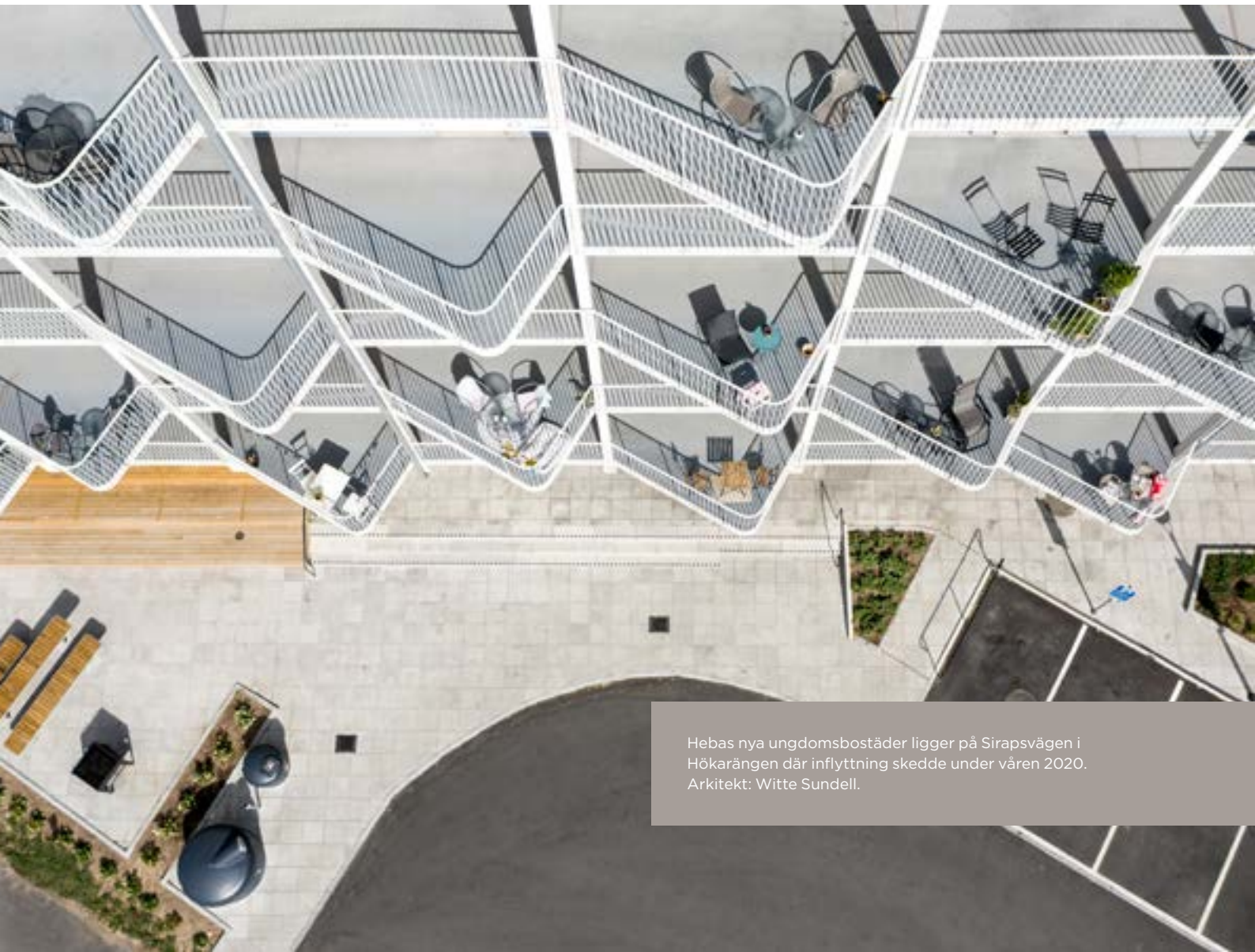
Marknaden och Heba

Mitt uppdrag på Heba är att växa och stärka varumärket. Med liggande projektportfölj och många spännande diskussioner som pågår säkrar vi tillväxten. Med nya loggan och varumärkesmanifestet som lanserades i mars säkrar vi en tidsenlig profil och kommunikativ plattform.

Heba är det långsiktigt hållbara alternativet.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör



Hebas nya ungdomsbostäder ligger på Sirapsvägen i Hökarängen där inflyttning skedde under våren 2020. Arkitekt: Witte Sundell.

Heba Fastighets AB

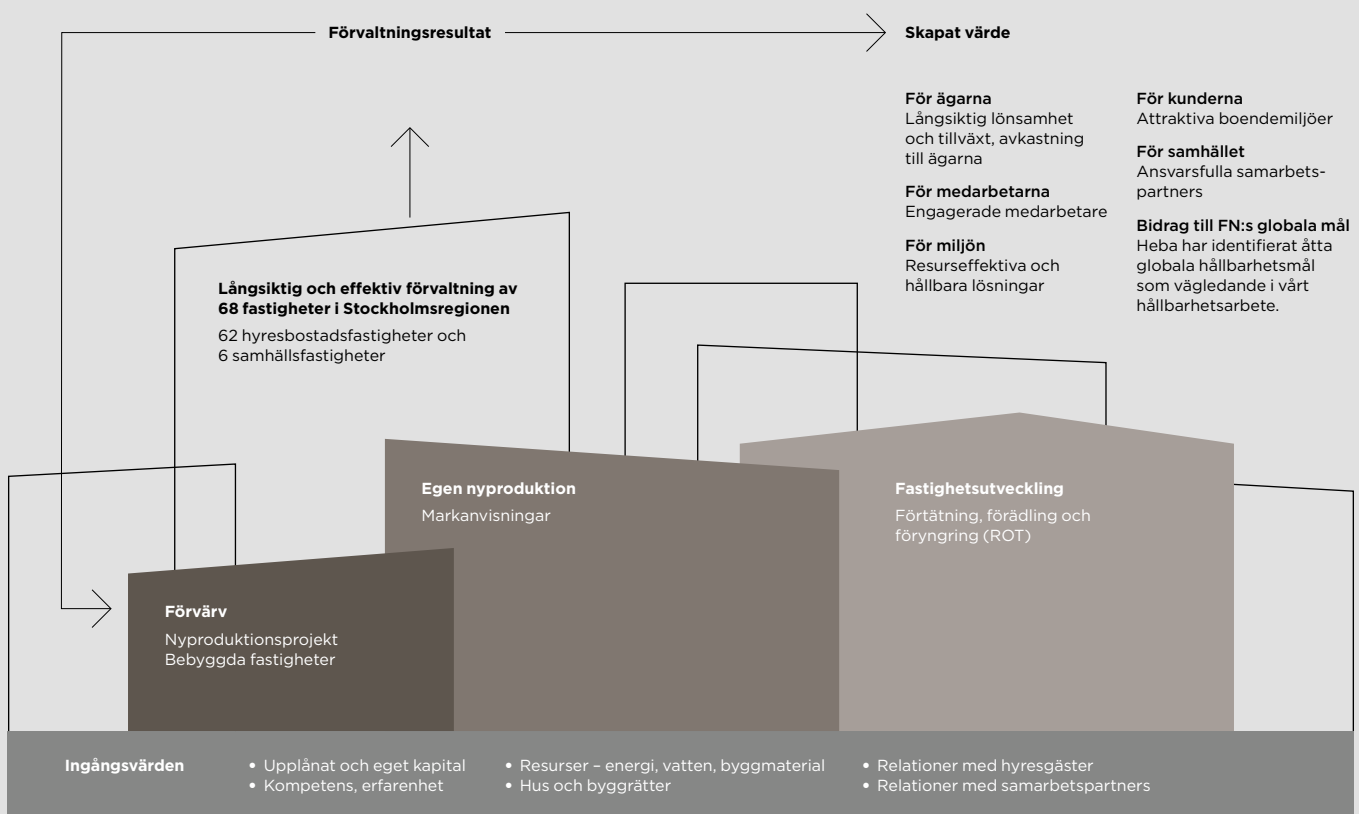
VÅR VISION

Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Vår värdeskapande affärsmodell



Heba Fastighets AB

Mål

Tillväxt

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Nöjda hyresgäster

Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.

Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Heba ska på sikt inte lämna ett negativt klimatavtryck och nå netto-noll växthusgasutsläpp senast år 2045.

Utdelning till aktieägarna

Heba ska årligen ge aktieägarna en utdelning som långsiktigt ger 70 procent av vinsten efter schablonberäknad aktuell skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär.

Attraktiv arbetsgivare

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

Digitalisering

Heba ska arbeta aktivt för en utökad digitalisering och utveckling av IT-mognaden i verksamheten.

Styrkor

Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

Heba är med sitt koncentrerade bestånd av hyresbostäder i Stockholmsregionen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) fortsätta att öka intjäningsförmågan i befintligt bestånd.

Modernisering och underhåll av fastigheterna sker med inriktning på långsiktig hållbarhet och fokuserar även på energibesparingar och möjligheter att skapa nya bostäder på befintliga fastigheter. Detta förväntas också leda till stigande fastighetsvärden på sikt.

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,7 mdkr. Projekten som färdigställs från 2021 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 120 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen ska öka. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre och Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent 2024.

Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat, har en god kreditrating samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin expansion utan att målet om en belåningsgrad som understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen, sett över tid, ska uppgå till cirka 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär. De senaste fem åren har utdelningstillväxten varit 73 procent.

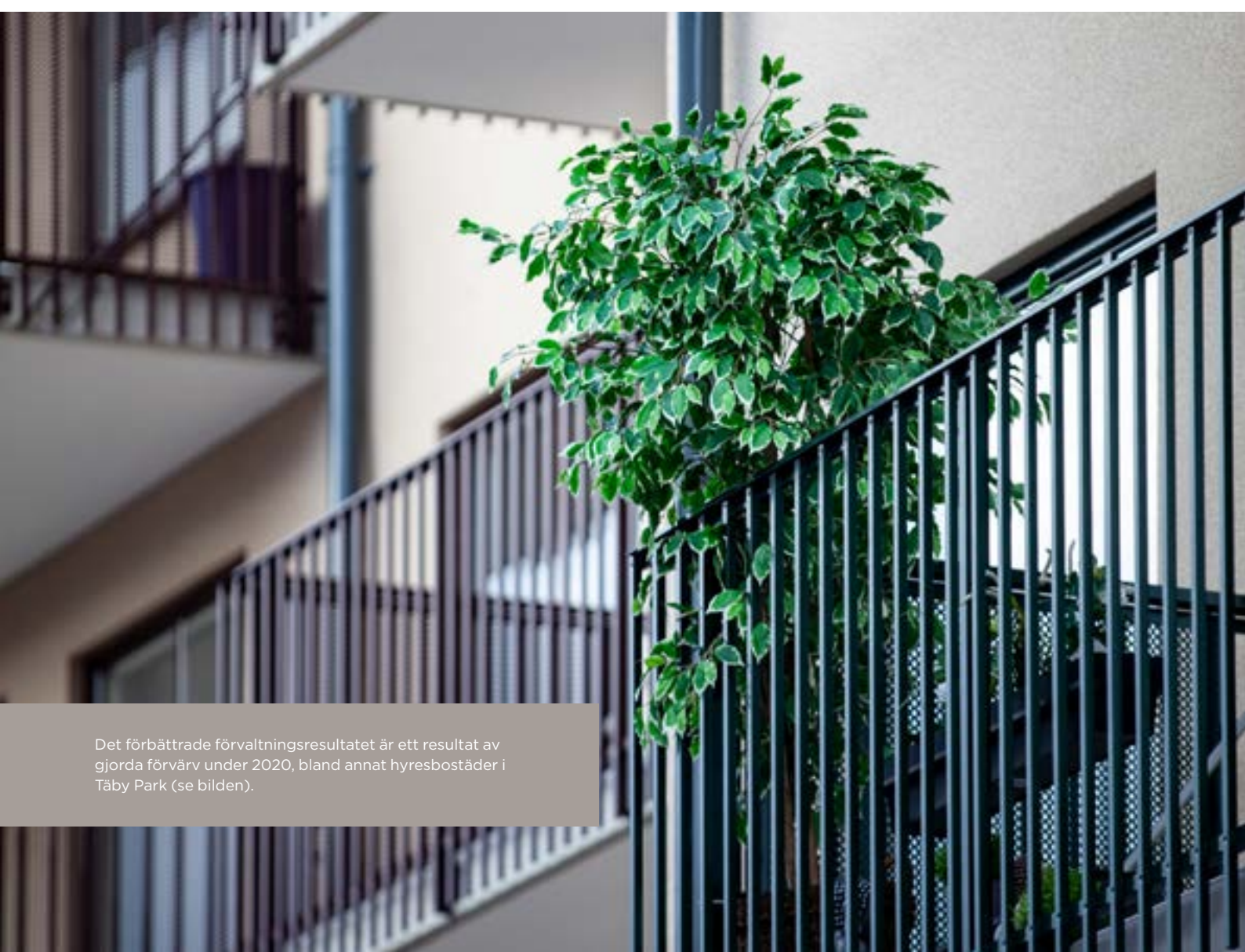
Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2021

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 106,6 (95,4) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 36,3 (32,4) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 48,6 (42,3) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2020 i Silverdal, Täby Park och ungdomsboendet i Hökarängen. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 83,8 (20,3) mkr. Resultat före skatt uppgick till 132,4 (62,6) mkr eller 1,60 (0,76) kr/aktie och efter skatt till 106,4 (48,1) mkr eller 1,29 (0,58) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (66) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 60 (58) fastigheter är bostadsfastigheter, 6 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 254 000 (240 000) kvm innehållande 3 372 (3 174) bostäder och 366 (348) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.



Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2020, bland annat hyresbostäder i Täby Park (se bilden).

Investeringar och försäljningar

Vallentuna

Heba har den 22 december 2020 tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastighet i Vallentuna. Affären genomförs som bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna i samband med färdigställandet av projektet under kvartal två 2021. Äldreboende består av 60 lägenheter och bostadsfastigheten av 64 hyresrätter samt 15 garageplatser. Total uthyrningsbar yta om 7 636 kvm BOA/LOA. Nedlagda kostnader uppgår till 3 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 403 mkr.

Norrtälje hamn

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 hösten 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 cirka 409 mkr.

Norrtälje hamn och Österåker

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 Österåker 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 196,5 mkr, varav 16,2 mkr under första kvartalet 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 222 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 154,3 mkr, varav 48,4 mkr under första kvartalet 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Sollentuna Silverdal

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. Under oktober 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes fastigheten Murklan. Nedlagda kostnader uppgår till 171,1 mkr, 3 mkr lägre än föregående kvartal hänförligt till reglering av slutlig köpeskilling.

Täby Park

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. Under december 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes fastigheten Opalen. Nedlagda kostnader uppgår till 436,6 mkr, varav 5,1 mkr under första kvartalet 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 449 mkr.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 1,7 (2,5) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 53,6 (44,1) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2021 uppgår till 120,3 (191,2) mkr.

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

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr.

Uppsala

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Bostadsrättsprojektet om 158 lägenheter kommer att vara fördelade i fyra byggnader. De 146 hyresrätterna kommer byggas med hjälp av investeringsstöd. Planerad byggstart under våren 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen. Bostadsrättsprojektet om 300 lägenheter kommer att vara fördelade i två fastigheter. Planerad byggstart under våren 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 600 mkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall Byggnads AB en första gemensam markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i stadsdelsområdet. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet.

Framtidens Stora Sköndal

I slutet av november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende att bygga 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars 2021 ett marknadsvärde om 12 221,2 mkr jämfört med 12 046,2 mkr vid föregående årsskifte. 1/3 av koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Tillvägagångssätt

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 3,7 procent i Innerstaden till 1,8 procent i Söderort. Värdeökningen totalt under januari-mars uppgick till 0,5 (0,4) 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:

| | 2021 jan-mar | 2020 jan-mar | 2020 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter (mkr) | | | |
| Bokfört värde vid periodens början | 12 046,2 | 10 135,3 | 10 135,3 |
| Förvärv och nybyggnation | 66,7 | 147,1 | 939,5 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 53,6 | 44,1 | 227,6 |
| Värdeförändring | 54,6 | 40,3 | 743,8 |
| Bokfört värde vid periodens slut | 12 221,2 | 10 366,8 | 12 046,2 |

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 194,6 (1,9) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 231,3 (5 553,9) mkr motsvarande en soliditet om 47,4 (51,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 41,4 (63,1) mkr. Räntebärande skulder ökade till 5 166,0 (3 559,8) mkr, varav 0,0 (37,8) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (80,0) mkr och 1 666,0 (878,8) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 825,0 (875,0) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,13 (1,32) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 840,0 (992,2) mkr, varav 140,0 (42,2) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 205,6 (3 090,7) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått ett borgensåtagande för en kreditfacilitet om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. Under detta kvartal har moderbolaget ingått ytterligare två borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 720,5 mkr avseende bostadsrättsprojekt i Uppsala och Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2021 framgår av nedanstående tabell.

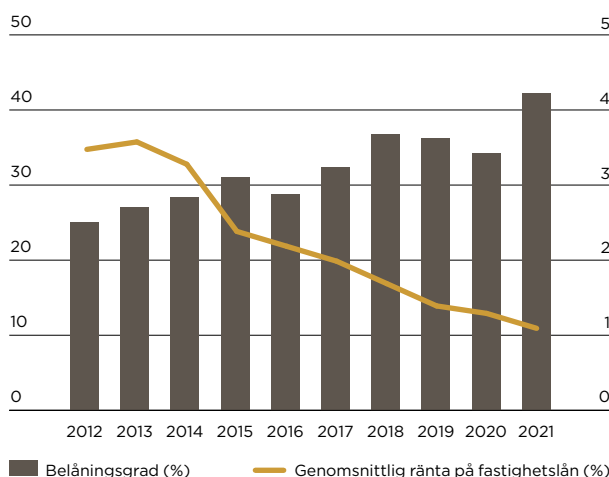
Räntebindningsstruktur 2021-03-31

| Löptid | Volym (mkr) | Snittränta (procent) | Andel (procent) |
|--------------|----------------|----------------------|-----------------|
| 1 år | 2 396,0 | 1,35 | 46 |
| 2 år | 200,0 | 1,50 | 4 |
| 3 år | 270,0 | 1,06 | 5 |
| 4 år | 470,0 | 0,43 | 9 |
| 5 år | 300,0 | 0,97 | 6 |
| 6-7 år | 400,0 | 1,13 | 8 |
| 8-10 år | 1 130,0 | 0,93 | 22 |
| Summa | 5 166,0 | 1,13 | 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 1 650,0 (1 250,0) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%) jan-mar



Räntederivat 2021-03-31

| Förfalldag | Nominellt belopp (mkr) | Verkligt värde (mkr) |
|--------------|------------------------|----------------------|
| 2023-10-26 | 100,0 | -1,5 |
| 2024-09-27 | 200,0 | 1,2 |
| 2024-10-28 | 100,0 | -2,4 |
| 2025-10-27 | 100,0 | -3,2 |
| 2026-10-26 | 100,0 | -4,0 |
| 2026-11-23 | 100,0 | -3,6 |
| 2027-10-26 | 100,0 | -4,7 |
| 2027-11-23 | 100,0 | -4,3 |
| 2028-04-10 | 200,0 | 2,8 |
| 2028-10-26 | 150,0 | -8,0 |
| 2029-03-15 | 200,0 | -5,0 |
| 2030-10-28 | 200,0 | 7,2 |
| Summa | 1 650,0 | -25,5 |

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsboks slut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till -25,5 (-54,0) 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 49,7 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 mars 2021 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2021-03-31

| Löptid | Kreditavtal (mkr) | Utnyttjat (mkr) |
|-------------------|-------------------|-----------------|
| Certifikatprogram | 2 000,0 | 825,0 |
| < 1 år | 881,0 | 881,0 |
| 1-2 år | 1 240,0 | 200,0 |
| 2-3 år | 1 442,0 | 842,0 |
| 3-4 år | 330,0 | 330,0 |
| 4-5 år | 950,0 | 750,0 |
| 6-7 år | 200,0 | 200,0 |
| 8-10 år | 1 138,0 | 1 138,0 |
| Summa | 8 181,0 | 5 166,0 |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,5 (3,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (3,8) år.

Rating

Under andra kvartalet 2020 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget A-, Stable outlook, av Nordic Credit Rating vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit. I samband med att Heba i februari 2021 emitterade sina första obligationer under sitt nyetablerade MTN-program fick Heba en senior unsecured issue rating med betyget A-, Stable outlook, från Nordic Credit Rating.

MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

Heba har i januari 2021 upprättat ett MTN-program (Medium Term Note) för utgivning av obligationer med en beloppsram om 2 000 mkr och samtidigt lanserat ett ramverk för grön finansiering. MTN-programmet innebär att Heba kan ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer och gröna certifikat. Heba emitterade sina första gröna obligationer under februari månad 2021. Det totala beloppet som emitterades var 1 300 mkr fördelat på 550 mkr med en löptid på 3 år och 750 mkr med en löptid på 5 år.

Leasingskuld

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 åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 31 mars 2021 uppgår leasingskulden för tomträtter till 166,9 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

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.

Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Totalt sju 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.

Marknadsvärde

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 2,6 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,8 miljarder kronor.

Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får

genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 54 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. Heba arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Covid-19

Under februari 2020 drabbades världen av viruset 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. Pandemin har inte i något väsentligt påverkat Hebas verksamhet.

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.

Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnade 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

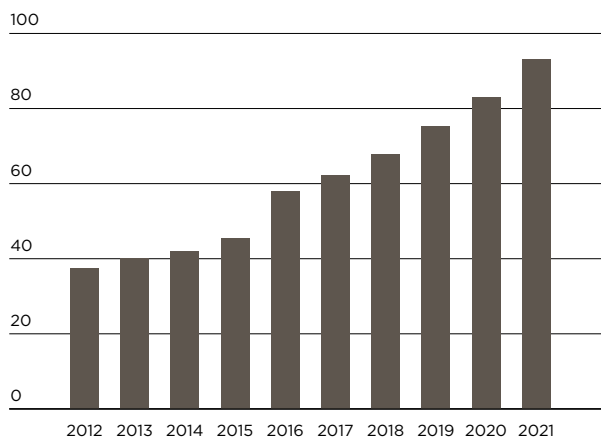
Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Utdelning

För verksamhetsåret 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 1,30 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,1 procent baserat på börskursen den 31 december 2020. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 6 maj 2021 med avstämningsdag den 3 maj 2021.

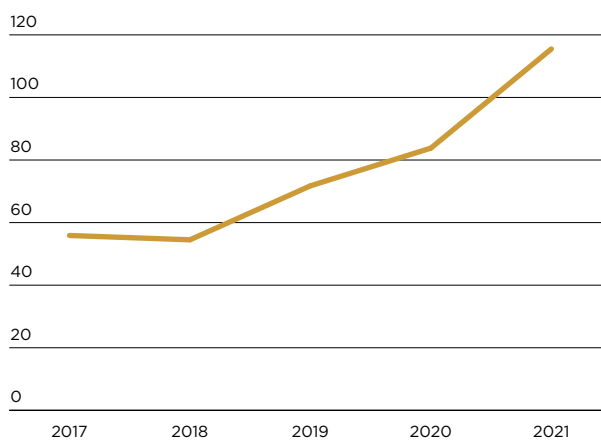
Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-mar



Värdeutveckling aktiekurs 2017-2021 (kr)

jan-mar



Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete som återspeglas i samtliga delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet bedrivs utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget kan uppnå sina långsiktiga hållbarhetsmål samt gå i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Vår organisation

Heba är en närvarande fastighetsförvaltare med ett nära samarbete med hyresgästerna. En grundläggande förutsättning för att upprätthålla bolagets effektiva förvaltning och för att verksamheten ska kunna utvecklas, är att bolagets medarbetare mår bra och känner att de utvecklas. Vi mår om våra medarbetare och arbetar systematiskt och aktivt med friskvård, sund arbetsmiljö, arbetsglädje och effektivitet.

Under första kvartalet 2021 har samtliga medarbetarsamtal genomförts och renoveringen av huvudkontoret har fortsatt för att skapa en trevligare miljö utifrån medarbetarnas önskemål. Hälsoåret som påbörjades under 2020 har fortsatt med aktiviteter som digital yoga och ett motionsrace. Poänggrundade aktiviteter var bland annat fysisk aktivitet, mindre skärmtid och digitala kaffeпаuser med kollegor.

Vår roll i samhället

Hebas fastighetsförvaltning skapar trygga och hållbara boenden för livets olika faser, även för personer med särskilda behov. Heba bidrar till ett mer hållbart samhälle genom bolagets affärsverksamhet samt genom bidrag och insatser till välgörenhetsorganisationer och till personer i utsatta grupper.

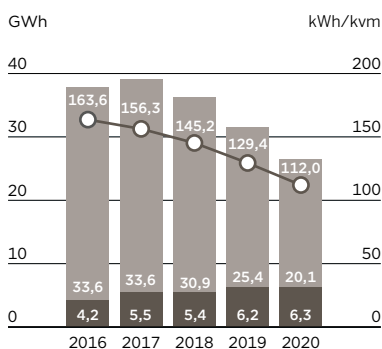
I mars medverkade Heba i ett samverkansmöte tillsammans med stadsdelsförvaltningen kring trygghetsfrågan i Hökarängens centrum.

Vår miljö

Heba tar ansvar för den miljö som verksamheten påverkar. Bolaget arbetar systematiskt med att ställa om för att på sikt inte lämna något negativt avtryck på miljön. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att vara en klimatneutral verksamhet senast år 2045 och bidra till det svenska klimatmålet om netto-noll växthusgasutsläpp.

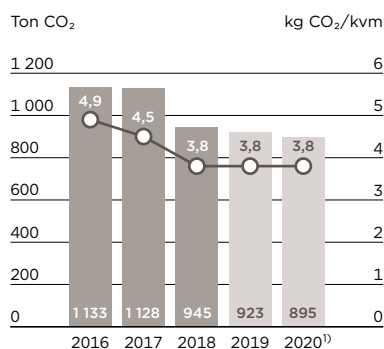
Under februari 2021 emitterades Hebas första gröna obligationer. Emissionslikviden är öronmärkt för gröna investeringar så som finansiering av åtgärder för att minska energianvändningen, klimatanpassning av fastigheter eller miljömärkta nyproducerade fastigheter.

Energianvändning (verklig användning)



■ El, GWh ■ Fjärrvärme, GWh
○ Energianvändning per kvm, kWh/kvm

Växthusgasutsläpp (Hebas fastigheter)

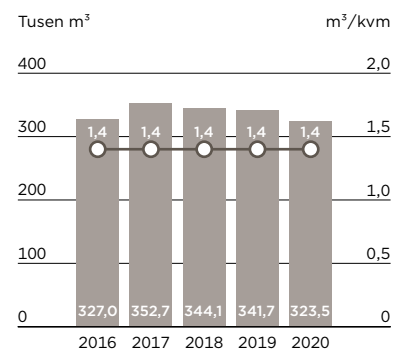


■ Fjärrvärme, ton CO₂
○ Växthusgasutsläpp per kvm, kg CO₂/kvm
Klimatkompensation inledd 1/11 2018.

¹⁾ 2020 klimatkompenserade Heba för 912 ton CO₂.

Från och med 2015 har Heba inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.

Vattenförbrukning



■ Totalt, m³
○ Vattenförbrukning per kvm, m³/kvm

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 57,3 (55,6) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 46,3 (-4,3) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Prognos 2021

Förvaltningsresultatet för 2021 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2020.

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

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

Stockholm den 28 april 2021
Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Täby Park är ett av de största pågående stadsbyggnadsprojekten i Sverige. Visionen är en levande blandstad för såväl invånare som företag, med mångfald i både arkitektur och boendebud. Hebas 142 hyresbostäder i kvarteret Opalen blir en naturlig del av stadsdelen.

Rapport över totalresultat, koncernen

| mkr | 2021 jan-mar | 2020 jan-mar | 2020 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 106,6 | 95,4 | 393,8 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -34,1 | -29,1 | -109,8 |
| Underhållskostnader | -0,8 | -1,9 | -5,0 |
| Fastighetskatt | -1,4 | -1,4 | -5,5 |
| Driftsöverskott | 70,3 | 63,0 | 273,5 |
| Central administration | -8,0 | -7,9 | -33,8 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -0,2 | | |
| Finansiella intäkter | 2,7 | | 4,3 |
| Räntekostnader | -14,9 | -11,6 | -51,8 |
| Räntekostnader leasing | -1,3 | -1,2 | -4,9 |
| Förvaltningsresultat | 48,6 | 42,3 | 187,3 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 54,6 | 40,3 | 743,8 |
| Värdeförändring räntederivat | 29,2 | -20,0 | -20,9 |
| Resultat före skatt | 132,4 | 62,6 | 910,2 |
| Aktuell skatt | | | 0,1 |
| Uppskjuten skatt | -26,1 | -14,5 | -192,1 |
| Periodens resultat | 106,4 | 48,1 | 718,2 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| Summa totalresultat för perioden | 106,4 | 48,1 | 718,2 |
| Data per aktie | | | |
| Resultat efter skatt, kr ¹⁾ | 1,29 | 0,58 | 8,70 |

¹⁾ Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

| mkr | 2021 31 mar | 2020 31 mar | 2020 31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1,9 | 2,1 | 1,8 |
| Förvaltningsfastigheter | 12 221,2 | 10 366,8 | 12 046,2 |
| Nyttjanderättstillgång | 166,9 | 157,7 | 166,9 |
| Materiella anläggningstillgångar | 6,9 | 6,0 | 6,8 |
| Andelar i intresseföretag | 0,5 | 0,0 | 0,3 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 407,9 | 128,4 | 334,4 |
| Omsättningstillgångar | 132,6 | 34,8 | 122,3 |
| Likvida medel | 194,6 | 1,9 | 97,1 |
| Summa tillgångar | 13 132,5 | 10 697,7 | 12 775,8 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 231,3 | 5 553,9 | 6 124,9 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 3 460,0 | 2 385,0 | 2 294,0 |
| Räntederivat | 25,6 | 54,0 | 54,8 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 437,9 | 1 234,2 | 1 411,9 |
| Leasingskuld | 166,9 | 157,7 | 166,9 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 706,0 | 1 174,8 | 2 621,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 104,9 | 138,1 | 102,3 |
| Summa skulder | 6 901,2 | 5 143,8 | 6 650,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 13 132,5 | 10 697,7 | 12 775,8 |

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

| mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------|---|
| Ingående balans 2020-01-01 | 34,4 | 6,9 | 5 464,5 | 5 505,8 |
| Periodens totalresultat | | | 48,1 | 48,1 |
| Utgående balans 2020-03-31 | 34,4 | 6,9 | 5 512,6 | 5 553,9 |
| Ingående balans 2020-04-01 | 34,4 | 6,9 | 5 512,6 | 5 553,9 |
| Periodens totalresultat | | | 670,1 | 670,1 |
| <i>Transaktion med ägare</i> | | | | |
| Utdelning | | | -99,1 | -99,1 |
| Utgående balans 2020-12-31 | 34,4 | 6,9 | 6 083,6 | 6 124,9 |
| Ingående balans 2021-01-01 | 34,4 | 6,9 | 6 083,6 | 6 124,9 |
| Periodens totalresultat | | | 106,4 | 106,4 |
| Utgående balans 2021-03-31 | 34,4 | 6,9 | 6 190,0 | 6 231,3 |

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

| mkr | 2021 jan-mar | 2020 jan-mar | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Driftsöverskott | 70,3 | 63,0 | 273,5 |
| Central administration | -8,0 | -7,8 | -33,9 |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 0,4 | 1,0 | 2,7 |
| Erhållen utdelning Brandkontoret | | | 1,5 |
| Erhållna räntor | 2,7 | | 2,8 |
| Betalda finansiella kostnader | -18,6 | -14,3 | -59,9 |
| Betald skatt | -1,9 | -0,8 | 0,4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 44,9 | 41,1 | 187,1 |
| Förändring av rörelsekapital | -3,5 | 20,2 | 0,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 41,4 | 61,3 | 187,7 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -120,3 | -191,2 | -1 270,2 |
| Övriga investeringar | -1,1 | | -2,7 |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar | | | 0,4 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -121,4 | -191,2 | -1 272,5 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagna lån | 1 300,0 | 287,8 | 2 294,6 |
| Amortering av lån | -1 049,0 | -87,0 | -738,6 |
| Förändring av långfristiga fordringar | -73,5 | -93,9 | -299,9 |
| Utbetald utdelning | | | -99,1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 177,5 | 106,9 | 1 157,0 |
| Periodens kassaflöde | 97,5 | -23,0 | 72,2 |
| Likvida medel vid periodens början | 97,1 | 24,9 | 24,9 |
| Likvida medel vid periodens slut | 194,6 | 1,9 | 97,1 |

Segmentsrapportering, koncernen

| Januari-mars 2021 mkr | Innerstaden | Söderort | Västerort | Södertörn | Norrort | Koncernen |
|--|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 11,9 | 40,5 | 8,7 | 20,3 | 25,2 | 106,6 |
| Fastighetskostnader | -4,0 | -16,2 | -2,5 | -6,5 | -7,1 | -36,3 |
| Driftsöverskott | 7,9 | 24,3 | 6,2 | 13,8 | 18,1 | 70,3 |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 1 616,0 | 4 505,4 | 780,7 | 2 059,6 | 3 259,5 | 12 221,2 |

| Januari-mars 2020 mkr | Innerstaden | Söderort | Västerort | Salem, Botkyrka och Huddinge | Lidingö, Sollentuna, Norrälja och Täby | Koncernen |
|--|-------------|-------------|------------|------------------------------------|---|-------------|
| Hysesintäkter | 12,0 | 38,1 | 8,3 | 19,4 | 17,6 | 95,4 |
| Fastighetskostnader | -3,5 | -15,1 | -2,2 | -6,4 | -5,2 | -32,4 |
| Driftsöverskott | 8,5 | 23,0 | 6,1 | 13,0 | 12,4 | 63,0 |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 1 481,3 | 4 209,7 | 764,0 | 2 074,4 | 1 837,4 | 10 366,8 |

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 70,3 (63,0) mkr och resultat före skatt 132,4 (62,6) mkr består av central administration -8,0 (-7,8) mkr, räntekostnad leasing -1,3 (-1,2) mkr, finansnetto -12,2 (-11,6) mkr, resultat från andelar intresseföretag -0,2 (0,0) och värdeförändring 83,8 (20,3) 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-mars 2021 enligt nedan:

| mkr | Bostads- fastigheter | Samhälls- fastigheter | Koncernen |
|---|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Hysesintäkter | 94,1 | 12,5 | 106,6 |
| Fastighetskostnader | -34,0 | -2,3 | -36,3 |
| Driftsöverskott | 60,1 | 10,2 | 70,3 |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 11 014,9 | 1 206,3 | 12 221,2 |

Nyckeltal, koncernen

| | 2021 jan-mar | 2020 jan-mar | 2020 jan-dec | 2019 jan-mar | 2018 jan-mar | 2017 jan-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | | |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm | 254 | 239 | 241 | 255 | 250 | 232 |
| Direktavkastning, % ¹⁾ | 2,3 | 2,4 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | 2,5 |
| Hysesintäkter per kvm, kr | 1 679 | 1 594 | 1 636 | 1 552 | 1 480 | 1 378 |
| Fastighetskostnader per kvm, kr | 572 | 542 | 499 | 594 | 557 | 555 |
| Bokfört värde per kvm, kr | 47 906 | 43 002 | 46 560 | 38 381 | 35 347 | 32 881 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | | |
| Kassaflöde, mkr ²⁾ | 41,4 | 61,3 | 187,7 | 37,9 | 83,8 | 34,1 |
| Investeringar, mkr | 121,4 | 191,2 | 1 272,9 | 57,6 | 174,1 | 104,0 |
| Överskottsgrad, % ³⁾ 17) | 65,9 | 66,0 | 69,5 | 61,7 | 62,4 | 59,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ⁴⁾ 17) | 4,3 | 4,6 | 4,6 | 4,4 | 3,6 | 3,4 |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁵⁾ 17) | 1,1 | 1,3 | 1,1 | 1,4 | 1,7 | 2,0 |
| Skuldsättningsgrad, ggr ⁶⁾ 17) | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 0,7 | 0,8 | 0,6 |
| Belåningsgrad, % ⁷⁾ 17) | 42,3 | 34,3 | 40,8 | 36,2 | 36,8 | 32,4 |
| Soliditet, % ⁸⁾ 17) | 47,4 | 51,9 | 47,9 | 49,3 | 48,4 | 52,3 |
| Avkastning eget kapital, % ⁹⁾ 17) | 6,9 | 3,5 | 12,3 | 7,6 | 8,8 | 4,3 |
| Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾ 17) | 3,6 | 2,8 | 8,3 | 5,2 | 6,1 | 3,5 |
| DATA PER AKTIE | | | | | | |
| Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾ | 1,29 | 0,58 | 8,70 | 1,13 | 1,15 | 0,53 |
| Kassaflöde, kr ¹²⁾ 17) | 0,50 | 0,74 | 2,27 | 0,46 | 1,02 | 0,41 |
| Eget kapital, kr ¹³⁾ 17) | 75,48 | 67,27 | 74,19 | 60,15 | 53,15 | 48,87 |
| Substansvärde (NAV), kr ¹⁴⁾ 17) | 93,20 | 82,88 | 91,95 | 75,21 | 67,69 | 62,12 |
| Börskurs, kr ¹⁵⁾ | 115,50 | 83,80 | 114,50 | 71,75 | 54,50 | 55,88 |
| Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁶⁾ 17) | 148,03 | 125,57 | 145,91 | 118,80 | 109,35 | 92,65 |
| 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) Fastighetslårens 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 resultaträkning

| mkr | 2021 jan-mar | 2020 jan-mar | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 57,3 | 55,6 | 222,7 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -23,3 | -19,8 | -76,2 |
| Underhållskostnader | -0,6 | -1,1 | -4,2 |
| Fastighetsskatt | -1,0 | -1,0 | -3,8 |
| Tomträttsavgälder | -0,7 | -0,7 | -2,7 |
| Driftsöverskott | 31,7 | 33,0 | 135,8 |
| Avskrivningar på fastigheter | -5,9 | -5,5 | -22,8 |
| Bruttoresultat | 25,9 | 27,5 | 113,0 |
| Central administration | -7,6 | -7,4 | -32,7 |
| Finansiella intäkter | 9,9 | 5,9 | 31,4 |
| Räntekostnader | -11,1 | -10,3 | -39,7 |
| Värdförändring derivatinstrument | 29,2 | -20,0 | -20,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 46,3 | -4,3 | 51,2 |
| Bokslutsdispositioner | | | -0,2 |
| Aktuell skatt | | | 0,2 |
| Uppskjuten skatt | -8,8 | -1,7 | -10,9 |
| Resultat efter skatt | 37,4 | -6,0 | 40,3 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| mkr | 2021 31 mar | 2020 31 mar | 2020 31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1,9 | 2,1 | 1,8 |
| Materiella anläggningstillgångar | 2 295,5 | 2 169,1 | 2 280,6 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 2 844,8 | 1 847,2 | 2 604,8 |
| Kortfristiga fordringar | 16,8 | 12,8 | 12,0 |
| Likvida medel | 193,7 | 0,7 | 89,5 |
| Summa tillgångar | 5 352,7 | 4 031,9 | 4 988,7 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 255,9 | 1 271,3 | 1 218,5 |
| Obeskattade reserver | 1,6 | 1,4 | 1,6 |
| Avsättningar | 147,7 | 129,6 | 138,9 |
| Långfristiga skulder | 2 495,4 | 1 506,2 | 1 327,3 |
| Finansiella derivatinstrument | 25,6 | 54,0 | 54,8 |
| Kortfristiga skulder | 1 426,5 | 1 069,4 | 2 247,6 |
| Summa skulder | 4 096,8 | 2 760,6 | 3 770,2 |
| Summa eget kapital och skulder | 5 352,7 | 4 031,9 | 4 988,7 |

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2021 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning

och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 28 april 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kalendarium

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Delårsrapport januari-juni 2021 | 15 juli 2021 |
| Delårsrapport januari-september 2021 | 28 oktober 2021 |
| Bokslutskommuniké 2021 | februari 2022 |
| Årsredovisning 2021 | mars 2022 |

Kontaktperson

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

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 68 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 372 och antal lokaler 366. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

