

2020  
Heimstaden AB  
Delårsrapport  
JANUARI – SEPTEMBER



# Nyckeltal

Januari – september 2020

## OPERATIVT

|  |   |
|--|---|
| <p>Hysesintäkter</p> <p><b>5 064</b> mkr</p> <p>2019 3 483 mkr</p> | <p>Kassaflöde från den löpande verksamheten</p> <p><b>568</b> mkr</p> <p>2019 296 mkr</p> |
| <p>Driftnetto</p> <p><b>2 986</b> mkr</p> <p>2019 1 983 mkr</p>    | <p>Värdeförändring fastigheter</p> <p><b>6 045</b> mkr</p> <p>+4,4 % under 2020</p>       |
| <p>Överskottsgrad, %</p> <p><b>59</b> %</p> <p>2019, 57 %</p>      | <p>Reell uthyrningsgrad för bostäder</p> <p><b>97</b> %</p> <p>2019, 99 %</p>             |

## FINANSIELLT

|  |  |
|--|--|
| <p>Eget kapital</p> <p><b>70,4</b> mdkr</p> <p>Utgången av 2019, 59,9 mdkr</p> | <p>Likvida medel</p> <p><b>9,6</b> mdkr</p> <p>Utgången av 2019, 10,7 mdkr</p>         |
| <p>Belåningsgrad</p> <p><b>43</b> %</p> <p>Utgången av 2019, 40 %</p>          | <p>Belåningsgrad säkerställda lån</p> <p><b>27</b> %</p> <p>Utgången av 2019, 32 %</p> |
| <p>Räntetäckningsgrad</p> <p><b>2,8</b> x</p> <p>2019, 2,2 x</p>               | <p>Outnyttjade krediter</p> <p><b>13,7</b> mdkr</p> <p>Utgången av 2019, 10,3 mdkr</p> |

## FASTIGHETER

|  |  |
|--|--|
| <p>Förvaltningsfastigheter</p> <p><b>139</b> mdkr</p> <p>Utgången av 2019, 114 mdkr</p> <p>Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd</p> | <p>Antal lägenheter</p> <p><b>100 870</b></p> <p>Utgången av 2019, 54 863</p> <p>Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.</p> |
| <p>Area</p> <p><b>6 905</b> tusen kvm</p> <p>Utgången av 2019, 4 031 tusen kvm</p>   | <p>Bostadsområde, %</p> <p><b>93</b> %</p> <p>Utgången av 2019, 91 %</p>   |
| <p>Antal kommersiella lokaler</p> <p><b>4 517</b></p> <p>Utgången av 2019, 2 749</p>   | <p>Antal parkeringsplatser</p> <p><b>20 524</b></p> <p>Utgången av 2019, 17 220</p>  |

Fastighetsbild framsida: Wissmannstraße 2, Tyskland

# Perioden i korthet

Januari – september 2020

- Hyresintäkterna ökade med 45 procent jämfört med 2019, främst drivet av förvärv.
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent.
- Överskottsgraden ökade till 59 procent (57), främst till följd av lägre reparations- och underhållskostnader.
- Fortsatt starkt resultat och motståndskraftiga marknader har resulterat i en begränsad påverkan från covid-19 och mer än 99 procent av hyrorna som har fakturerats för perioden var betalda på balansdagen.
- Förvärv uppgick till 20 217 mkr och värdeförändringen på förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick till 6 045 mkr (4 900).
- Per den 30 september 2020 uppgick marknadsvärdet för beståndet till 139 mdkr och omfattade 100 870 lägenheter.
- Köpeavtal tecknat för förvärvet av 3 902 bostäder i centrala Berlin.
- Stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 43 procent (utgången av 2019, 40).

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år, om inget annat anges.



Havneholmen, Danmark



## På stabil grund i en osäker omvärld

Läget i vår omvärld fortsätter att vara mycket osäkert – främst på grund av de extrema förutsättningar som kommer av den rådande coronapandemin. Därför är det glädjande att Heimstaden fortsätter att utvecklas tryggt, målmedvetet och kontrollerat.

Driftöverskottet och resultatet fortsätter att förstärkas. Här ser vi resultatet av våra långsiktiga och hållbara investeringar, som ger minskande driftkostnader för bland annat värme, vatten, el och löpande reparationer. Vi har ett mål om att ytterligare utöka kommande års investeringar i energibesparande åtgärder och ombyggnader, samt investera i förnybar elproduktion, allt i enlighet med kommande EU-taxonomi.

Hyresbetalningarna för bostadskontrakt följer samma goda betalningsförmåga som tidigare och vi har varken sett tecken på ökande antal försenade betalningar eller fler önskemål om uppskov.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på bostäder på alla våra marknader. På de reglerade hyresmarknaderna, till exempel Sverige, är kötiden för en lägenhet fortsatt mycket lång. Uthyrningen av studentlägenheter har normaliserats och de kortsiktigt ökande vakanser vi såg i studentlägenheter i våras är ett minne blott.

Samtliga lägenheter i vår nyproduktion var uthyrda vid färdigställande, vilket är mycket glädjande. För närvarande pågår ytterligare nyproduktion av 1 400 miljöcertifierade lägenheter i Sverige, varav flertalet med investeringsstöd, och 1 400 lägenheter i Danmark.

### Ökande fastighetsvärden

Med anledning av de restriktioner respektive land infört tar varje uthyrning längre tid, då visningar måste ske på ett smittsäkert sätt. Antalet



omflyttningsvakanser har därmed ökat något, men intresse och efterfrågan kvarstår på hög nivå. Vi såg en snabb återhämtning av omflyttningsvakanserna under sommarmånaderna när smittan minskade i omfattning, men när smittspridningen nu ökar, och nya restriktioner införs, har omflyttningsvakanserna återkommit. Vi bedömer inte att detta har någon betydande påverkan på resultatet.

Fastighetsvärdena på våra bostadsfastigheter fortsätter att öka även under det tredje kvartalet 2020, 6 mdr SEK, främst relaterat till sjunkande avkastningskrav och ökande driftnetton. Belåningsgraden uppgår till 43 procent och kassan för fortsatta förvärv och investeringar uppgår vid utgången av kvartalet till 7,5 mdr SEK.

### Tillväxt i Berlin

Vi har under kvartalet avtalat om ytterligare kompletteringsförvärv i våra befintliga marknader, där det enskilt största avtalade förvärvet avser knappt 4 000 lägenheter i centrala Berlin. Förvärvet gör att vi uppnår



en tillräcklig volym för att etablera en lokal förvaltningsorganisation i staden och rekrytering pågår av nya kollegor som ska förverkliga vår mission om "Friendly Homes".

### **Sociala insatser under coronapandemin**

Vi har sedan pandemins utbrott försökt stödja våra hyresgäster och underlätta deras vardag på olika sätt. På vår nyaste marknad Tjeckien har vi sedan i våras kontaktat 5 000 äldre och isolerade hyregäster och erbjudit hjälp med att handla, hämta ut mediciner eller enbart finnas där för ett samtal och social kontakt. Denna pågående insats görs i samarbete med universitetet i Ostrava och har varit mycket uppskattad. Smittspridningen i Tjeckien ökar kraftigt och den ansträngda sjukvården behöver volontärhjälp. En del av våra medarbetare deltar som volontärer och vi har också valt att ställa upp med lägenheter i Ostrava där volontärer från andra delar av landet kan bo under tiden de är på plats och hjälper till.

Vi ska ta ett stort samhällsansvar och det är med stolthet jag tar del av våra medarbetares hållbara initiativ – i Tjeckien och på våra övriga marknader.

### **En stabil grund**

Heimstaden har de allra bästa förutsättningarna för en fortsatt stark tillväxt och för förverkligandet av vårt kundlöfte om att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden. Flera års målmedvetet arbete med vår strategi, vårt bestånd och vår organisation har lagt en så robust struktur för bolaget att den rådande coronapandemin, vad vi kan se i dag, trots allt får relativt små konsekvenser för vår verksamhet.

Håll i, håll ut, håll avstånd och fortsatt tvätta händerna så tar vi oss tillsammans igenom denna pandemi!

Patrik Hall  
VD Heimstaden AB

# Väsentliga händelser under kvartalet

Per balansdagen uppgick det totala värdet på Heimstadens fastighetsbestånd till 139 mdkr, exklusive tecknade förvärv. Nedan anges väsentliga transaktioner och händelser under tredje kvartalet.



## **Covid-19**

Under hela 2020 har fastighetsmarknader visat sig stå emot effekterna av covid-19-pandemin mycket väl. De statliga myndigheterna på alla Heimstadens marknader har infört ekonomiska åtgärder och stödpaket för att stödja företag och individer som drabbats särskilt hårt av krisen, och påverkan från pandemin på Heimstaden har varit begränsad.

Globalt sett förväntas återhämtningen variera mellan olika regioner och länder, och bero på effektiviteten i de statliga åtgärderna för att skydda folkhälsan och stimulera ekonomin. Heimstaden förutser ingen större påverkan på verksamhet eller ekonomi framöver, men man är medveten om att det råder en fortsatt osäkerhet om den pågående pandemins varaktighet och följder. Bolaget har en betydande finansiell flexibilitet med en stabil balansräkning och är väl positionerat att hantera olika negativa effekter som kan uppstå på kort till medellång sikt.

## **Förvärv av bostadsbestånd i Berlin**

I september tecknade Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad, ett köpeavtal för att förvärva 130 fastigheter i Berlin för cirka 830 meur. Beståndet utgörs av 3 902 bostäder, 208 kommersiella enheter och tillhörande parkeringsplatser till en uthyrbar yta om 282 000 kvm. När avtalet tecknades uppgick de årliga kontrakterade bruttohyrorna till cirka 29 meur.

Transaktionen beräknas slutföras under fjärde kvartalet 2020 eller första kvartalet 2021, efter att fusionen har godkänts samt avklarande gällande förköpsrätter som Berlins kommun innehar för en andel av beståndet.

I samband med förvärvet ska Heimstaden etablera en egen förvaltning i Tyskland, i enlighet med dess långsiktiga verksamhetsstrategi.



# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen intill redovisar Heimstaden sin intjäningsförmåga under 12 månader per 30 september 2020. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod och bör endast ses som en teoretisk ögonblicksbild som redovisas i enbart i informationssyfte. Aktuell intjäningsförmåga inbegriper inte en bedömning av framtida utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, förvärv eller försäljningar av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga baseras på de fastigheter som innehades per 30 september 2020 och deras finansiering. Därmed illustrerar den aktuella intjäningsförmågan Heimstadens årliga intäkter utifrån dessa. Följaktligen ingår inte transaktioner där Heimstaden fick tillträde efter den 30 september i beräkningen.

Heimstadens resultaträkning påverkas också av fastighetsbeståndets värdeutveckling och framtida förvärv/försäljningar av fastigheter. Värdeförändringar av derivat är en annan post som påverkar resultatet. Inget av ovanstående har tagits med vid beräkningen av aktuell intjäningsförmåga, inte heller i posten Resultat från andelar i intressebolag.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet. Kostnader för räntebärande skulder har baserats på koncernens genomsnittliga ränta per balansdagen, inklusive effekterna från derivatinstrument.

## Aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2020

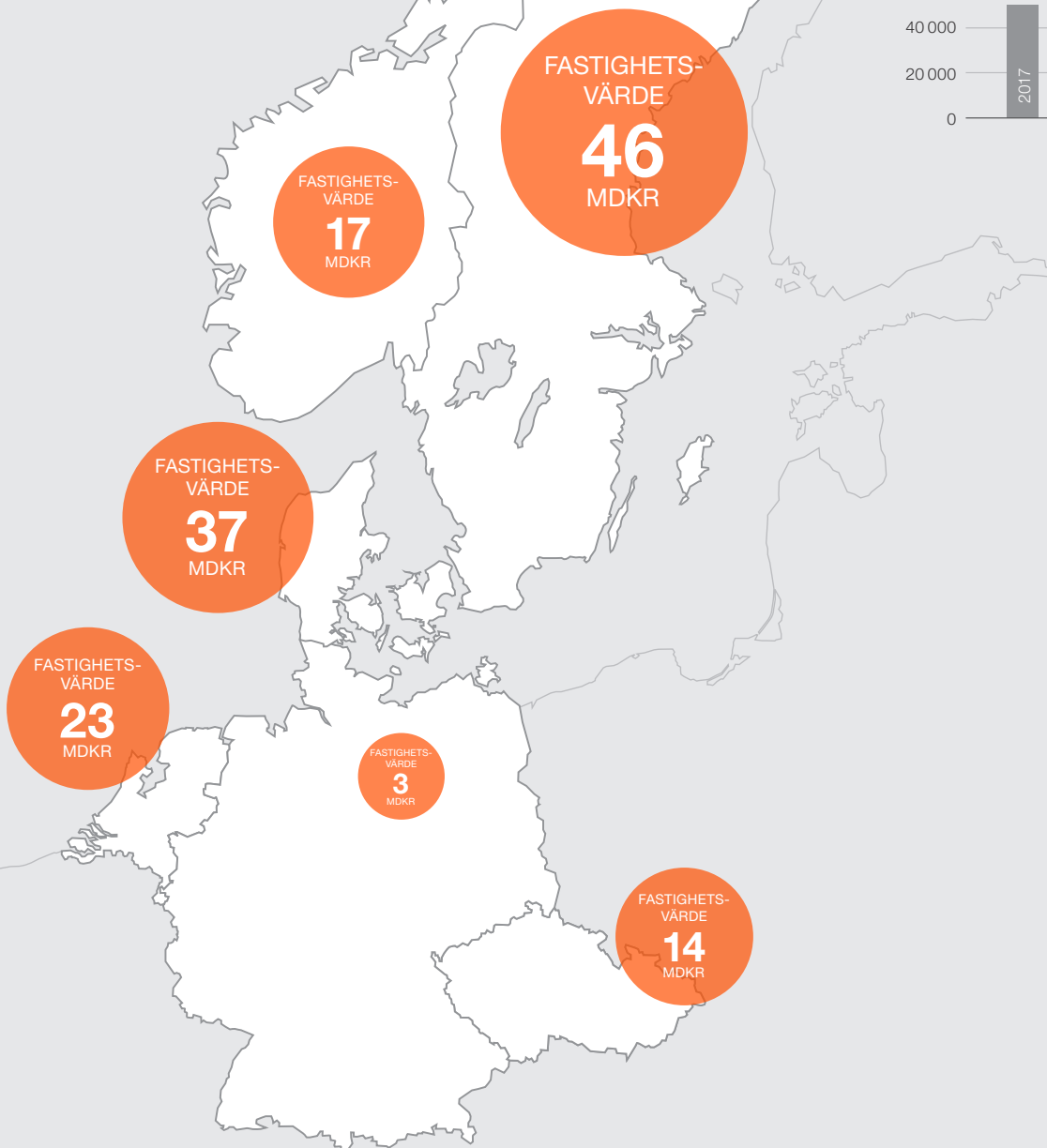
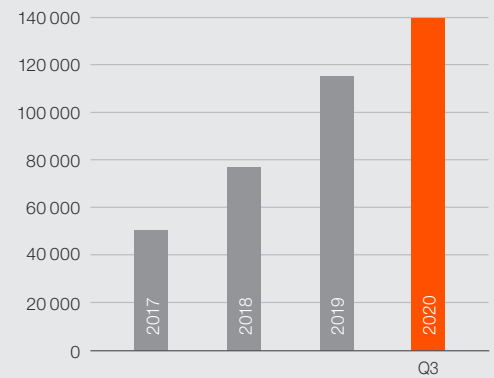
| Belopp i mkr                                 |              |
|--|--------------|
| Hysesintäkter                                | 7 285        |
| Fastighetskostnader                          | -3 251       |
| <b>Driftnetto</b>                            | <b>4 034</b> |
| Centrala administrationskostnader            | -280         |
| Övriga rörelseintäkter                       | -            |
| Övriga rörelsekostnader                      | -            |
| Resultat från andelar i intressebolag        | -            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>      | <b>3 754</b> |
| Finansiella intäkter                         | -            |
| Finansiella kostnader                        | -1 311       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                  | <b>2 444</b> |
| <b>Förvaltningsresultat hänförligt till:</b> |              |
| <b>Moderbolagets aktieägare</b>              | <b>957</b>   |
| <b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>   | <b>1 487</b> |
| <b>Nyckeltal</b>                             |              |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                     | <b>55,4</b>  |
| <b>Räntetäckningsgrad (ICR), ggr</b>         | <b>2,9</b>   |



# Marknader

Koncernens fastighetsbestånd är uppdelat på sex olika geografiska marknader.

MARKNADSVÄRDETS UTVECKLING, MKR





# Sverige



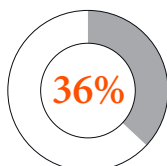
## MARKNADEN I KORTHET

- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent jämfört med föregående år.
- Förbättrad överskottsgrad, främst på grund av lägre kostnader för reparationer, underhåll och uppvärmning.
- Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 1 230 mkr.
- Värdeförändringen på fastigheterna var under perioden 4,2 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,8 procent.

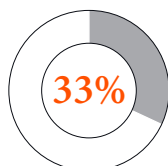
## SVERIGE

|   | Jan–sep<br>2020 | Jan–sep<br>2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Marknadsvärde, mkr                        | 45 858          | 38 895          |
| Hyresintäkter, mkr                        | 1 823           | 1 713           |
| Driftnetto, mkr                           | 1 006           | 828             |
| Överskottsgrad, %                         | 55,2            | 48,3            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %     | 98,3            | 99,1            |
| Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, % | 99,1            | 99,7            |
| Area, kvm                                 | 2 076 298       | 1 945 084       |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



## MARKNADSDATA – SVERIGE

Den svenska befolkningen ökade med omkring 1 procent under perioden januari–september, jämfört med 2019. Urbaniseringsgraden låg kvar på ungefär samma nivå.

Stockholmsregionen växte med omkring 1,9 procent, medan tillväxten i Skåne (med Malmö som tillväxtmotor) var 1,5 procent. Antalet hushåll ökade, vilket tyder på en ökad efterfrågan på bostäder.

BNP förväntas minska med 4,9 procent och arbetslösheten öka till 9,1 procent under 2020.

|                                   | Q3 2020 | 2019   |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Invånarantal, tusental            | 10 407  | 10 293 |
| BNP-tillväxt, %                   | -4,9    | 1,2    |
| Inflation, %                      | 0,7     | 1,8    |
| Urbanisering, %                   | 87,2    | 87,2   |
| Arbetslöshet, %                   | 9,1     | 6,8    |
| <i>Stockholm (Kommun)</i>         |         |        |
| Antal hushåll, tusental           | 1 049   | 1 029  |
| Genomsnittliga hushållets storlek | 2,3     | 2,3    |
| <i>Skåne (Län)</i>                |         |        |
| Antal hushåll, tusental           | 624     | 615    |
| Genomsnittliga hushållets storlek | 2,2     | 2,2    |

Källa: Oxford Economics.

Siffror för tredje kvartalet 2020 är bedömningar för slutet av tredje kvartalet, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är bedömningar för helåret 2020.



# Danmark



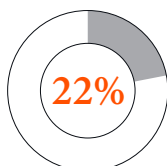
Øresundsterasserne, Köpenhamn

## MARKNADEN I KORTHET

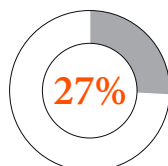
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent jämfört med föregående år.
- Lägre överskottsgrad, delvis på grund av högre reparations- och underhållskostnader.
- Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 950 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var förändring i verkligt värde för fastighetsbeståndet under perioden 1,7 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,8 procent.

| DANMARK                                   | Jan–sep<br>2020 | Jan–sep<br>2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Marknadsvärde, mkr                        | 37 069          | 33 422          |
| Hyresintäkter, mkr                        | 1 117           | 866             |
| Överskottsgrad, mkr                       | 705             | 587             |
| Överskottsgrad, %                         | 63,2            | 67,8            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %     | 94,5            | 92,7            |
| Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, % | 96,8            | 98,8            |
| Area, kvm                                 | 872 017         | 794 292         |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



## MARKNADSDATA – DANMARK

Den danska befolkningen ökade med 0,4 procent under perioden januari–september, jämfört med 2019.

Köpenhamn var tillväxtmotorn med en befolkningsökning på 1,1 procent.

BNP förväntas minska med 3,8 procent och arbetslösheten öka till 5,0 procent under 2020.

|                                   | Q3 2020 | 2019  |
|-----------------------------------|---------|-------|
| Invånarantal, tusental            | 5 842   | 5 818 |
| BNP-tillväxt, %                   | -3,8    | 2,4   |
| Inflation, %                      | 0,5     | 0,8   |
| Urbanisering, %                   | 88,4    | 88,3  |
| Arbetslöshet, %                   | 5,0     | 3,7   |
| <i>Köpenhamn</i>                  |         |       |
| Antal hushåll, tusental           | 390     | 386   |
| Genomsnittliga hushållets storlek | 2,1     | 2,1   |

Källa: Oxford Economics.

Siffror för tredje kvartalet 2020 är bedömningar för slutet av tredje kvartalet, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är bedömningar för helåret 2020.



# Norge

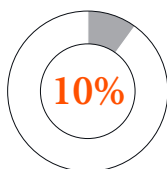


## MARKNADEN I KORTHET

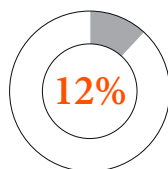
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent jämfört med föregående år.
- Förbättrad överskottsgrad på grund av lägre reparations- och underhållskostnader.
- Inga fastigheter förvärvades under perioden.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen för fastighetsbeståndet under perioden 5,8 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,9 procent.

| NORGE                                     | Jan–sep<br>2020 | Jan–sep<br>2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Marknadsvärde, mkr                        | 16 509          | 17 433          |
| Hyresintäkter, mkr                        | 506             | 516             |
| Överskottsgrad, mkr                       | 339             | 344             |
| Överskottsgrad, %                         | 67,0            | 66,7            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %     | 94,2            | 95,9            |
| Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, % | 95,2            | 97,6            |
| Area, kvm                                 | 221 449         | 217 328         |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



## MARKNADSDATA – NORGE

Den norska befolkningen ökade med 0,7 procent under perioden januari–september, jämfört med 2019. Befolkningen i Oslo ökade med 1,1 procent.

Urbaniseringsgraden ökade med 0,3 procentenheter.

BNP förväntas minska med 2,1 procent och arbetslösheten öka till 4,9 procent under 2020.

|                                   | Q3 2020 | 2019  |
|-----------------------------------|---------|-------|
| Invånarantal, tusental            | 5 390   | 5 350 |
| BNP-tillväxt, %                   | -2,1    | 1,2   |
| Inflation, %                      | 1,6     | 2,2   |
| Urbanisering, %                   | 82,6    | 82,3  |
| Arbetslöshet, %                   | 4,9     | 3,7   |
| <i>Oslo</i>                       |         |       |
| Antal hushåll, tusental           | 352     | 348   |
| Genomsnittliga hushållets storlek | 2,0     | 2,0   |

Källa: Oxford Economics.

Siffror för tredje kvartalet 2020 är bedömningar för slutet av tredje kvartalet, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är bedömningar för helåret 2020.





# Tyskland



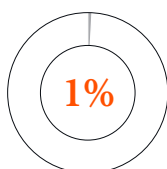
Voigtstraße 32, Tyskland

## MARKNADEN I KORTHET

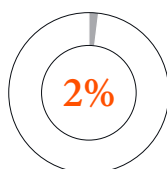
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,7 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 540 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen för fastighetsbeståndet under perioden 3,5 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,1 procent.

| TYSKLAND                                  | Jan–sep<br>2020 | Jan–sep<br>2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Marknadsvärde, mkr                        | 3 034           | 765             |
| Hyresintäkter, mkr                        | 51              | 16              |
| Överskottsgrad, mkr                       | 40              | 11              |
| Överskottsgrad, %                         | 78,9            | 70,0            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %     | 96,4            | –               |
| Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, % | 97,9            | –               |
| Area, kvm                                 | 89 748          | 27 831          |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



## MARKNADSDATA – TYSKLAND

Tyskland uppvisade en befolkningstillväxt under perioden januari–september, och tillväxten i Berlin låg på 0,9 procent.

En stabil inflyttning av nya invånare har ökat efterfrågan på bostäder i Berlin.

BNP förväntas minska med 4,3 procent och arbetslösheten öka till 6,4 procent under 2020.

|                                   | Q3 2020 | 2019   |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Invånarantal, tusental            | 83 239  | 83 104 |
| BNP-tillväxt, %                   | -4,3    | 0,6    |
| Inflation, %                      | -0,1    | 1,5    |
| Urbanisering, %                   | 77,4    | 77,4   |
| Arbetslöshet, %                   | 6,4     | 5,0    |
| <i>Berlin</i>                     |         |        |
| Antal hushåll, tusental           | 2 048   | 2 036  |
| Genomsnittliga hushållets storlek | 1,8     | 1,8    |

Källa: Oxford Economics.

Siffror för tredje kvartalet 2020 är bedömningar för slutet av tredje kvartalet, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är bedömningar för helåret 2020.



# Nederländerna



Duincarre, Nederländerna

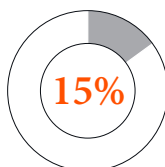
## MARKNADEN I KORTHET

- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,3 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 4 512 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen för fastighetsbeståndet under perioden 3,8 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

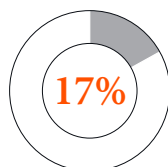
## NEDERLÄNDERNA

|   | Jan–sep<br>2020 | Jan–sep<br>2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Marknadsvärde, mkr                        | 23 303          | 17 649          |
| Hysesintäkter, mkr                        | 755             | 373             |
| Överskottsgrad, mkr                       | 419             | 212             |
| Överskottsgrad, %                         | 55,5            | 57,0            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %     | 96,8            | –               |
| Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, % | 98,9            | –               |
| Area, kvm                                 | 1 017 195       | 865 419         |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



## MARKNADSDATA – NEDERLÄNDERNA

Befolkningen ökade med 0,5 procent under perioden januari–september.

BNP förväntas minska med 5,2 procent under 2020 och arbetslösheten öka till 5,6 procent.

Nederländerna är ett av Europas mest urbaniserade länder. Urbaniseringsgraden ökade med omkring 0,2 procentenheter.

|                                   | Q3 2020 | 2019   |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Invånarantal, tusental            | 17 437  | 17 349 |
| BNP-tillväxt, %                   | -5,2    | 1,6    |
| Inflation, %                      | 1,3     | 2,6    |
| Urbanisering, %                   | 91,9    | 91,7   |
| Arbetslöshet, %                   | 5,6     | 4,3    |
| <i>Amsterdams storstadsområde</i> |         |        |
| Antal hushåll, tusental           | 706     | 716    |
| Genomsnittliga hushållets storlek | 2,0     | 1,9    |

Källa: Oxford Economics.

Siffror för tredje kvartalet 2020 är bedömningar för slutet av tredje kvartalet, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är bedömningar för helåret 2020.



# Tjeckien



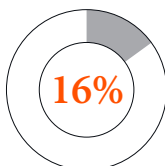
Privozská str, Ostrava

## MARKNADEN I KORTHET

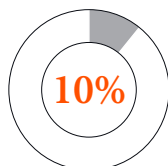
- Heimstaden slutförde sitt första förvärv på den tjeckiska marknaden den 20 februari 2020.
- Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 12 985 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen för fastighetsbeståndet under perioden 13 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,4 procent.

| TJECKIEN                                  | Jan–sep<br>2020 | Jan–sep<br>2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Marknadsvärde, mkr                        | 13 555          | –               |
| Hysesintäkter, mkr                        | 812             | –               |
| Överskottsgrad, mkr                       | 476             | –               |
| Överskottsgrad, %                         | 58,6            | –               |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %     | 92,7            | –               |
| Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, % | 95,7            | –               |
| Area, kvm                                 | 2 628 667       | –               |

### HYSESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



## MARKNADSDATA – TJECKIEN

Befolkningen ökade med 0,2 procent under perioden januari–september.

I Ostrava-regionen var antalet hushåll i stort sett oförändrat och, i kombination med förväntade ytterligare minskningar av den genomsnittliga hushållsstorleken, förväntas detta stödja en fortsatt efterfrågan på bostadsmarknaden.

Tjeckien hade en låg arbetslöshet i förhållande till jämförbara länder under 2019, men den förväntas öka till 3,9 procent under 2020.

|   | Q3 2020 | 2019   |
|---|---------|--------|
| Invånarantal, tusental                      | 10 682  | 10 662 |
| BNP-tillväxt, %                             | -6,7    | 2,3    |
| Inflation, %                                | 3,1     | 2,9    |
| Urbanisering, %                             | 73,7    | 73,9   |
| Arbetslöshet, %                             | 3,9     | 2,8    |
| <i>Moravskoslezsky kraj (inkl. Ostrava)</i> |         |        |
| Antal hushåll, tusental                     | 493     | 495    |
| Genomsnittliga hushållets storlek           | 2,4     | 2,4    |

Källa: Oxford Economics.

Siffror för tredje kvartalet 2020 är bedömningar för slutet av tredje kvartalet, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är bedömningar för helåret 2020.







Gruegata 18, Norge



# Rapporter över totalresultat – koncernen

| Belopp i mkr                                      | Not | 2020<br>9 mån<br>Jan– sep | 2019<br>9 mån<br>Jan– sep | 2020<br>3 mån<br>Jul– sep | 2019<br>3 mån<br>Jul– sep | 2019<br>12 mån<br>Jan – dec | Rullande<br>12 mån<br>Okt – sep |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Hysesintäkter                                     | 4   | 5 064                     | 3 483                     | 1 737                     | 1 302                     | 4 863                       | 6 444                           |
| Fastighetskostnader                               | 5   | -2 078                    | -1 500                    | -703                      | -514                      | -2 138                      | -2 716                          |
| <b>Driftnetto</b>                                 |     | <b>2 986</b>              | <b>1 983</b>              | <b>1 034</b>              | <b>789</b>                | <b>2 725</b>                | <b>3 728</b>                    |
| Centrala administrationskostnader                 |     | -194                      | -100                      | -59                       | -37                       | -172                        | -266                            |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 35                        | 37                        | 11                        | 16                        | 27                          | 25                              |
| Övriga rörelsekostnader                           |     | -30                       | 0                         | -11                       | 0                         | -46                         | -77                             |
| Resultat från andelar i intressebolag             |     | -23                       | 11                        | -18                       | -7                        | 196                         | 162                             |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>           |     | <b>2 775</b>              | <b>1 931</b>              | <b>957</b>                | <b>760</b>                | <b>2 729</b>                | <b>3 573</b>                    |
| Finansiella intäkter                              | 6   | 73                        | 17                        | 22                        | 5                         | 57                          | 113                             |
| Finansiella kostnader, räntebärande skulder       | 6   | -1 063                    | -913                      | -379                      | -351                      | -1 152                      | -1 302                          |
| Övriga finansiella intäkter                       | 6   | –                         | –                         | –                         | –                         | 6                           | 6                               |
| Övriga finansiella kostnader                      | 6   | -137                      | -75                       | -46                       | -23                       | -186                        | -248                            |
| Nyttjanderättstillgångar                          |     | -29                       | -20                       | -10                       | -7                        | -29                         | -38                             |
| Valutavinst och -förluster                        |     | 203                       | -56                       | -32                       | 205                       | -133                        | 126                             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                       |     | <b>1 821</b>              | <b>884</b>                | <b>512</b>                | <b>590</b>                | <b>1 293</b>                | <b>2 229</b>                    |
| <i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>      |     |                           |                           |                           |                           |                             |                                 |
| Moderbolagets aktieägare                          |     | 735                       | 473                       | 192                       | 345                       | 709                         | 972                             |
| Innehav utan bestämmande inflytande               |     | 1 086                     | 412                       | 320                       | 245                       | 583                         | 1 258                           |
| Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter | 7   | 6 045                     | 4 900                     | 2 536                     | 1 684                     | 6 517                       | 7 662                           |
| Förändring verkligt värde finansiella instrument  | 8   | -335                      | -430                      | 18                        | -74                       | -107                        | -12                             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>7 531</b>              | <b>5 353</b>              | <b>3 067</b>              | <b>2 200</b>              | <b>7 703</b>                | <b>9 880</b>                    |
| Aktuell skatt                                     |     | -428                      | -179                      | -108                      | -88                       | -259                        | -509                            |
| Uppskjuten skatt                                  |     | -1 327                    | -970                      | -595                      | -342                      | -1 443                      | -1 800                          |
| <b>Periodens resultat</b>                         |     | <b>5 775</b>              | <b>4 204</b>              | <b>2 363</b>              | <b>1 770</b>              | <b>6 001</b>                | <b>7 572</b>                    |
| <i>Periodens resultat hänförligt till:</i>        |     |                           |                           |                           |                           |                             |                                 |
| Moderbolagets aktieägare                          |     | 3 011                     | 3 034                     | 1 208                     | 1 282                     | 4 099                       | 4 076                           |
| Innehav utan bestämmande inflytande               |     | 2 764                     | 1 170                     | 1 155                     | 488                       | 1 902                       | 3 496                           |
| Övrigt totalresultat                              |     | -2 672                    | 1 273                     | -854                      | -64                       | 432                         | -3 513                          |
| <b>Totalresultat</b>                              |     | <b>3 103</b>              | <b>5 477</b>              | <b>1 509</b>              | <b>1 706</b>              | <b>6 433</b>                | <b>4 059</b>                    |

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 5 064 mkr (3 483), vilket motsvarar en ökning om 45 procent. Intäktsökningen beror främst på fastighetstransaktioner som har genomförts i Nederländerna och Tjeckien. De genomsnittliga hyresintäkterna uppgick till 1 073 kr per kvadratmeter tidsviktad yta (1 361). Det lägre genomsnittet förklaras främst av förvärven i Tjeckien och Nederländerna, där hyresnivån är lägre än i Heimstadens övriga bestånd. Det jämförbara fastighetsbeståndet uppvisade en 4-procentig ökning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 96 procent (96) för perioden. Justerat för avsiktligt frånträdade lägenheter var koncernens uthyrningsgrad 98 procent (98).

### Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 2 078 mkr (1 500). Ändringen beror främst på ett ökat antal fastigheter. Fastighetskostnaderna uppgick i snitt till 440 kr per kvadratmeter tidsviktad yta (616). Det lägre genomsnittet förklaras främst av förvärven i Tjeckien och Nederländerna, samt på lägre reparations-, underhålls- och uppvärmningskostnader i det befintliga beståndet.

### Driftnetto

Driftnetto uppgick till 2 986 mkr (1 983) för perioden, vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,0 procent (56,9). Den högre överskottsgraden förklaras av lägre fastighetskostnader under perioden.

### Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till 194 mkr (100), och ökningen berodde främst på att organisationen växt till följd av ett större fastighetsbestånd.

### Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader för perioden uppgick till 1 063 mkr (913). Ökningen av de finansiella kostnaderna berodde främst på en större låneportfölj till följd av ett större fastighetsbestånd. Per balansdagen var den genomsnittliga räntan för den totala skulden, derivat och avgifter för outnyttjade krediter, 1,7 procent (2,0). Trots en högre andel säkrade räntor beror den lägre genomsnittliga räntan på lägre kreditmarginaler på banklån och icke säkerställda obligationer, samt ändrade basräntor. Vid utgången av perioden var 85 procent (57) av Heimstadens låneportfölj säkrad. Ökningen är en följd av en reviderad finanspolicy.

För rullande 12 månader var räntetäckningsgraden 2,8 (2,0). Förvärven i Tjeckien och Nederländerna bidrog positivt, men har inte fått full effekt 12 månader bakåt.

Räntorna på omkring 27 procent (49) av låneportföljen kommer att ändras inom ett år. Allt övrigt lika skulle en ökning av basräntorna (Stibor, Cibor, Nibor, Euribor) med 1 procent öka Heimstadens

räntekostnader med omkring 139 mkr (225). Vid en motsvarande minskning skulle kostnaderna minska med omkring 14 mkr (58).

Skillnaden i känslighet förklaras av räntesäkring samt att flera kreditavtal innehåller klausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan. Vid negativa marknadsräntor kan kostnaden för räntederivat öka på grund av att de rörliga positiva kassaflödena istället blir negativa.

### Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser främst engångskostnader för nya lån och inlösen av lån.

### Valutavinsten och -förluster

Valutavinsten och -förluster uppgick till en nettovinst om 203 mkr (-56) och avser främst realiserade kursdifferenser för likvida medel, och för kundfordringar, skulder och tillhörande valutasäkringar.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 1 821 mkr (884). Det högre förvaltningsresultatet förklaras främst av förvärv och ett högre driftnetto i befintliga bestånd. Rensat för valutavinsten och -förluster ökade förvaltningsresultatet med 72 procent jämfört med föregående år. Den positiva ökningen beror främst på förvärv samt ett högre driftnetto i det befintliga beståndet.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Efter valutajusteringar uppgick den totala värdeförändringen för fastigheter till 6 045 mkr (4 900). Det motsvarar en värdeökning om 4,4 procent under året. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,73, jämfört med 3,63 procent vid utgången av 2019. Rensat för effekten från förvärvet i Tjeckien var direktavkastningskravet 3,56 procent i det övriga beståndet.

### Värdeförändring finansiella instrument

I enlighet med den fastställda finanspolicy och räntesäkringsstrategin utnyttjar Heimstaden räntederivat och basswappar för att hantera koncernens ränte- och valutarisker. Värdeförändringen av räntederivat under perioden uppgick till -335 mkr (430). Valutaeffekter avseende valutasäkringen för icke säkerställda obligationer redovisas på raden Valutavinsten och -förluster.

### Skatt

Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetsbestånd har lett till en ökad uppskjuten skatteskuld, som påverkar resultatet negativt med 1 327 mkr (970). Aktuell skatt uppgick till 428 mkr (179).

### Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat består av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolidering av koncernens utländska dotterbolag och uppgick till -2 672 mkr (1 273).



## Rapporter över finansiell ställning – koncernen

| Belopp i mkr   | Not | 2020-09-30     | 2019-09-30     | 2019-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>  |     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                               |     |                |                |                |
| Goodwill   |     | 70             | 72             | 72             |
| Förvaltningsfastigheter                                    | 9   | 139 329        | 108 164        | 113 719        |
| Nyttjanderättstillgångar                                   |     | 701            | 744            | 895            |
| Materiella anläggningstillgångar                           |     | 60             | 27             | 30             |
| Finansiella instrument                                     |     | 86             | 0              | 0              |
| Andelar i intressebolag                                    | 10  | 318            | 139            | 337            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar                   |     | 914            | 415            | 580            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                         |     | <b>141 478</b> | <b>109 561</b> | <b>115 633</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                               |     |                |                |                |
| Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter |     | 1 022          | 756            | 865            |
| Kundfordringar   |     | 69             | 22             | 23             |
| Övriga kortfristiga fordringar                             |     | 1 407          | 600            | 1 062          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter               |     | 330            | 376            | 337            |
| Likvida medel  |     | 9 602          | 3 841          | 10 687         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                         |     | <b>12 430</b>  | <b>5 595</b>   | <b>12 974</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                    |     | <b>153 908</b> | <b>115 155</b> | <b>128 606</b> |



### Förvaltningsfastigheter

Per balansdagen uppgick det verkliga marknadsvärdet för Heimstadens fastighetsbestånd till 139 329 mkr, jämfört med 113 719 mkr vid utgången av 2019. Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 20 217 mkr, varav huvuddelen avser förvärvet i Tjeckien. Den totala värdeförändringen för fastigheterna för perioden uppgick till 5 922 mkr, vilket motsvarar en förändring på 4,4 procent. Den återstående förändringen omfattade investeringar i befintliga bestånd och valutakurseffekter.

En närmare beskrivning av Heimstadens metod för fastighetsvärdering återfinns på sidorna 116–117 i Heimstadens årsredovisning 2019.

### Nyttjanderättstillgångar

Leasingavtal avser främst leasing av mark som från och med 2019 redovisas som tillgångar i enlighet med IFRS 16.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument för ränte- och valuta-säkring och avser främst valutasäkring för Heimstadens icke säkerställda obligationer.

### Andelar i intressebolag

Heimstaden har andelar i Rosengård Fastigheter och i ett antal mindre exploateringsprojekt.

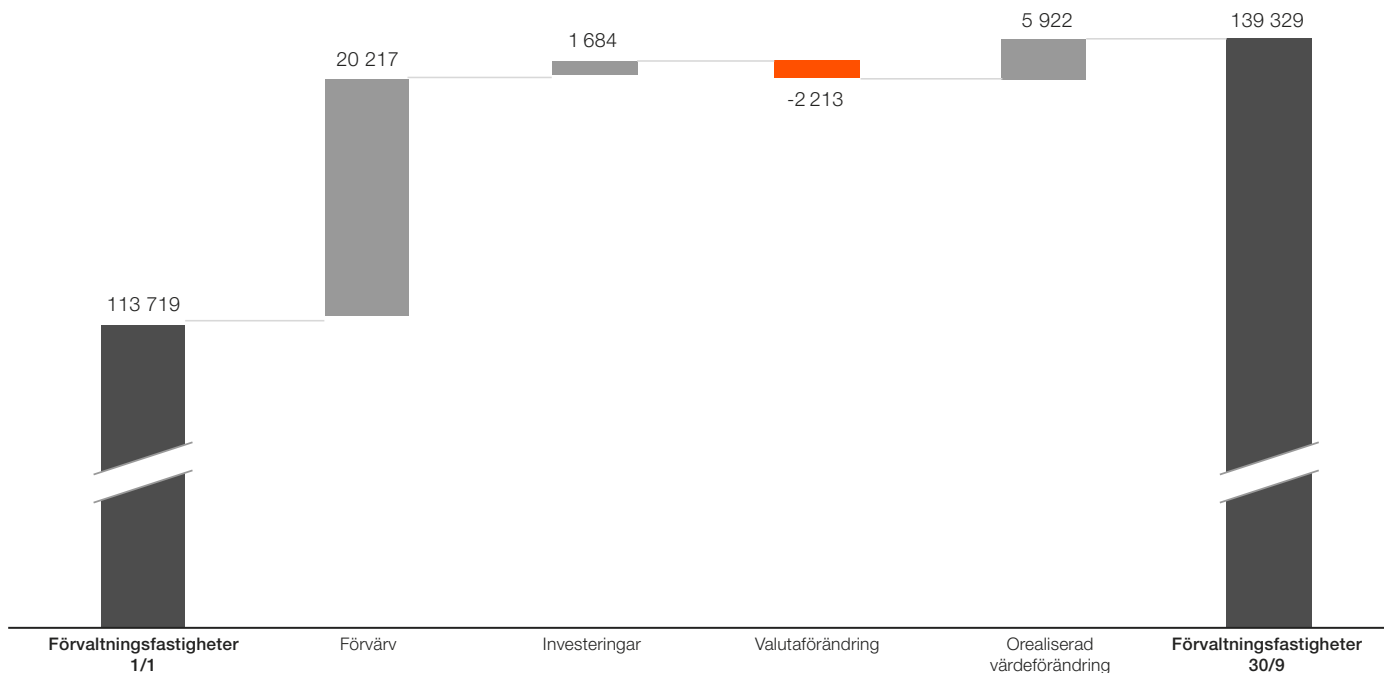
### Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella tillgångar avser lån som har tillhandahållits till närstående, samt förvärvade projekt under byggnad till vilka Heimstaden ännu inte har fått tillträde. Dessa uppgick till 914 mkr (415) vid periodens utgång.

### Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

I samband med förvärvet av norska förvaltningsfastigheter år 2017 förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten avser utveckling och byggande av ägarlägenheter i Oslo som ska avyttras när de är färdiga.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UTVECKLING UNDER PERIODEN, MKR



## Rapporter över finansiell ställning – koncernen

| Belopp i mkr  | Not | 2020-09-30     | 2019-09-30     | 2019-12-31     |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |     |                |                |                |
| <b>Eget kapital <sup>1)</sup></b>                       |     | <b>70 359</b>  | <b>44 302</b>  | <b>59 942</b>  |
| Långfristiga skulder                                    |     |                |                |                |
| Räntebärande skulder                                    |     | 41 185         | 42 798         | 39 743         |
| Räntebärande ej säkerställda skulder                    |     | 28 925         | 21 375         | 17 066         |
| Leasingskulder  |     | 702            | 744            | 896            |
| Finansiella instrument                                  | 10  | 0              | 275            | 65             |
| Uppskjuten skatteskuld                                  |     | 4 969          | 3 191          | 3 640          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       |     | <b>75 781</b>  | <b>68 383</b>  | <b>61 411</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |     |                |                |                |
| Räntebärande skulder                                    |     | 141            | 685            | 1 137          |
| Räntebärande ej säkerställda skulder                    |     | 5 145          | 0              | 4 000          |
| Leverantörsskulder                                      |     | 314            | 369            | 332            |
| Aktuella skatteskulder                                  |     | 316            | 110            | 202            |
| Övriga kortfristiga skulder                             |     | 1 029          | 790            | 994            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            |     | 822            | 516            | 589            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       |     | <b>7 768</b>   | <b>2 470</b>   | <b>7 254</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |     | <b>153 908</b> | <b>115 155</b> | <b>128 606</b> |
| <sup>1)</sup> Varav innehav utan bestämmande inflytande |     | 44 404         | 20 932         | 36 134         |

## Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

| Belopp i mkr                                       | Aktiekapital | Övrigt tillskjuttet kapital | Hybridobligation <sup>1)</sup> | Balanserade vinstmedel | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|--|--------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b>                     | <b>78</b>    | <b>6 466</b>                |                                | <b>9 956</b>           | <b>16 500</b>                            | <b>17 436</b>                       | <b>33 936</b>      |
| Utdelning  |              |                             |                                | -35                    | -35                                      |                                     | -35                |
| Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande    |              |                             |                                |                        |  | 1 950                               | 1 950              |
| Emission hybridobligation                          |              |                             | 3 000                          |                        | 3 000                                    |                                     | 3 000              |
| Emissionskostnader                                 |              |                             | -25                            |                        | -25                                      |                                     | -25                |
| Övrigt totalresultat                               |              |                             |                                | 897                    | 897                                      | 376                                 | 1 273              |
| Periodens resultat                                 |              |                             |                                | 3 034                  | 3 034                                    | 1 170                               | 4 204              |
| <b>Eget kapital 2019-09-30</b>                     | <b>78</b>    | <b>6 466</b>                | <b>2 975</b>                   | <b>13 852</b>          | <b>23 370</b>                            | <b>20 932</b>                       | <b>44 302</b>      |
| Utdelning  |              |                             | -45                            | -12                    | -56                                      | -56                                 | -112               |
| Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande    |              |                             |                                |                        |  | 6 694                               | 6 694              |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande |              |                             |                                |                        |  | -465                                | -465               |
| Innehav utan bestämmande inflytande                |              |                             |                                |                        |  | 52                                  | 52                 |
| Emission hybridobligation                          |              |                             |                                |                        |  | 8 523                               | 8 523              |
| Emissionskostnader                                 |              |                             |                                |                        |  | -9                                  | -9                 |
| Övrigt totalresultat                               |              |                             |                                | -570                   | -570                                     | -270                                | -840               |
| Periodens resultat                                 |              |                             | 45                             | 1 020                  | 1 064                                    | 732                                 | 1 797              |
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b>                     | <b>78</b>    | <b>6 466</b>                | <b>2 975</b>                   | <b>14 289</b>          | <b>23 808</b>                            | <b>36 133</b>                       | <b>59 914</b>      |
| Utdelning  |              |                             | -163                           | -35                    | -198                                     | -963                                | -1 162             |
| Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande    |              |                             |                                |                        |  | 7 610                               | 7 610              |
| Emission hybridobligation                          |              |                             | 1 030                          |                        | 1 030                                    |                                     | 1 030              |
| Premie, hybridobligation                           |              |                             | -30                            | 30                     |  |                                     |                    |
| Återköp, hybridobligation                          |              |                             | -100                           | 20                     | -80                                      |                                     | -80                |
| Emissionskostnader                                 |              |                             | -8                             |                        | -8                                       | -77                                 | -85                |
| Övrigt totalresultat                               |              |                             |                                | -1 609                 | -1 609                                   | -1 062                              | -1 062             |
| Periodens resultat                                 |              |                             | 163                            | 2 848                  | 3 011                                    | 2 764                               | 5 775              |
| <b>Eget kapital 2020-09-30</b>                     | <b>78</b>    | <b>6 466</b>                | <b>3 867</b>                   | <b>15 544</b>          | <b>25 954</b>                            | <b>44 404</b>                       | <b>70 359</b>      |

<sup>1)</sup> Heimstaden redovisar det nominella värdet för hybridobligationer efter avdrag för emissionskostnader.



### Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden hade Heimstaden en belåningsgrad på 43 procent (40). Av totala räntebärande skulder var 55 procent (67) säkerställda, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 27 procent (32).

Per balansdagen uppgick den totala låneportföljen till 75 625 mkr (64 858). Av detta belopp avser 45 procent (33) icke säkerställda obligationslån, 29 procent (31) realkreditlån och 26 procent (36) traditionella banklån. Det fanns också outnyttjade krediter om 13 658 mkr (8 998).

Den genomsnittliga löptiden för Heimstadens räntebärande skulder var 9,9 år (10,1). Den största andelen lån som förfaller under ett och samma år inträffar inom 2–3 år och utgör 16 procent (19) av hela portföljen. Samtidigt är den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten från derivat 2,7 år (2,4).

### Uppskjuten skatteskuld

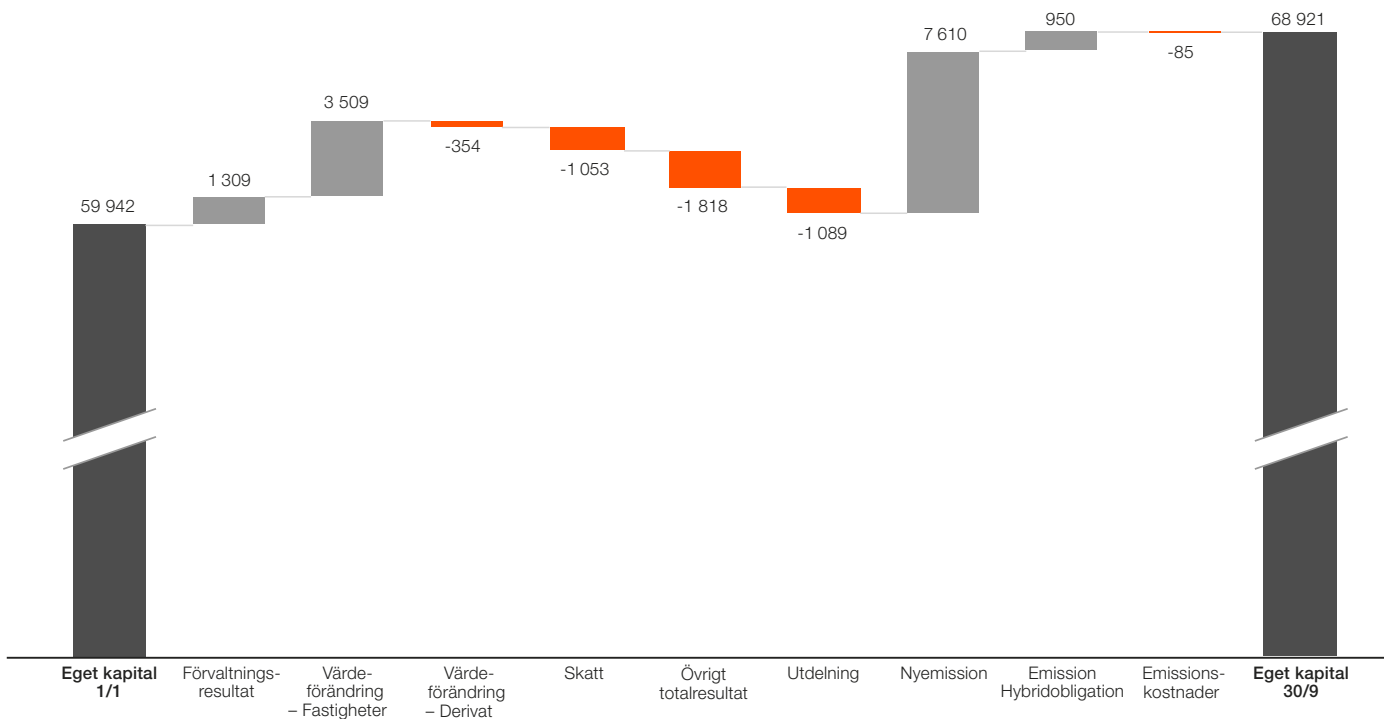
Den positiva värdeförändringen i Heimstaden fastighetsbestånd har lett till en ökad uppskjuten skatteskuld, som per balansdagen uppgick till 4 969 mkr (3 640).

### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 70 359 mkr (59 942), vilket motsvarar en soliditet om 46 procent (47). Förändringen av eget kapital över perioden beror främst på en nyemission.

Heimstaden är exponerat för valutarisk i EUR, DKK, NOK och CZK. Risken är knuten till den utländska verksamheten samt till finansiering noterad i EUR i moderbolaget. Moderbolagets icke säkerställda obligationslån i EUR har delvis säkrats genom swappar till samma valuta som de tillgångar som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken hänförlig till den utländska verksamheten är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

### PERIODENS<sup>1)</sup> UTVECKLING AV EGET KAPITAL, MKR



<sup>1)</sup> Resultat från andelar i intressebolag allokeras till relevant post.

# Rapport över kassaflöden – koncernen

| Belopp i mkr  | 2020<br>9 mån<br>Jan– sep | 2019<br>9 mån<br>Jan– sep | 2020<br>3 mån<br>Jul– sep | 2019<br>3 mån<br>Jul– sep | 2019<br>12 mån<br>Jan– dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |                           |                           |                            |
| Resultat före skatt   | 7 531                     | 5 353                     | 3 067                     | 2 200                     | 7 703                      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:                                |                           | –                         |                           |                           |                            |
| – Värdeförändring förvaltningsfastigheter   | -6 043                    | -4 890                    | -2 534                    | -1 674                    | -6 517                     |
| – Värdeförändring derivatinstrument   | -335                      | 430                       | -689                      | 74                        | 107                        |
| – Övriga poster som inte ingår i kassaflödet  | -136                      | 66                        | 68                        | -179                      | -51                        |
| Betald skatt  | -321                      | -174                      | -69                       | -52                       | -159                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>694</b>                | <b>786</b>                | <b>-158</b>               | <b>368</b>                | <b>1 082</b>               |
| <b>Förändring rörelsekapital</b>  |                           |                           |                           |                           |                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | 42                        | -202                      | 273                       | -232                      | -62                        |
| Förändring av exploateringsfastigheter  | 0                         | –                         | 0                         | –                         | -113                       |
| Förändring av kortfristiga skulder  | -168                      | -288                      | 53                        | -140                      | 360                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>568</b>                | <b>296</b>                | <b>169</b>                | <b>-3</b>                 | <b>1 267</b>               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |                           |                           |                            |
| Förvärv fastigheter   | -8 915                    | -9 074                    | -583                      | -2 372                    | -10 990                    |
| Investering i fastigheter   | -1 781                    | -1 872                    | -655                      | -810                      | -2 607                     |
| Förvärv av dotterbolag  | –                         | -72                       | –                         | –                         | -72                        |
| Förvärv övriga anläggningstillgångar  | -37                       | –                         | –                         | –                         | -16                        |
| Erlagd handpenning förvärv  | 272                       | -144                      | -224                      | -144                      | -536                       |
| Övriga fordringar kommande förvärv  | -607                      | –                         | -348                      | –                         | -231                       |
| Övriga investeringar  | –                         | -4                        | –                         | –                         | -4                         |
| Försäljning av fastigheter  | –                         | 3                         | –                         | –                         | 14                         |
| Förvärv av andelar i intressebolag  | -2                        | –                         | –                         | –                         | -14                        |
| Förändring lån till intressebolag   | -328                      | -238                      | -59                       | -223                      | -361                       |
| Förändring av finansiella tillgångar  | -5                        | 16                        | 14                        | 2                         | -46                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-11 405</b>            | <b>-11 385</b>            | <b>-1 855</b>             | <b>-3 548</b>             | <b>-14 864</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |                           |                           |                            |
| Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande                                     | 7 610                     | 2 415                     | –                         | 1 950                     | 8 644                      |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande                                  | -894                      | -465                      | –                         | 0                         | -465                       |
| Utdelning preferensaktier   | -35                       | -35                       | -12                       | -12                       | -47                        |
| Utdelning hybridobligation  | -232                      | –                         | -61                       | 0                         | -100                       |
| Emissionskostnader  | -85                       | –                         | –                         | 0                         | -34                        |
| Emission hybridobligation   | 950                       | 2 975                     | –                         | 993                       | 11 523                     |
| Återbetalning av räntebärande skulder   | -8 654                    | 5 176                     | -2 536                    | 1 146                     | -59                        |
| Emission av icke säkerställda obligationer  | 11 163                    | –                         | 5 031                     | 0                         | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>9 822</b>              | <b>10 065</b>             | <b>2 422</b>              | <b>4 078</b>              | <b>19 461</b>              |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>-1 014</b>             | <b>-1 024</b>             | <b>736</b>                | <b>526</b>                | <b>5 863</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>   | <b>10 687</b>             | <b>4 775</b>              | <b>8 877</b>              | <b>3 295</b>              | <b>4 775</b>               |
| <b>Valutaeffekt i likvida medel</b>   | <b>-70</b>                | <b>89</b>                 | <b>-11</b>                | <b>20</b>                 | <b>48</b>                  |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>9 602</b>              | <b>3 841</b>              | <b>9 602</b>              | <b>3 841</b>              | <b>10 687</b>              |

### Den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 694 mkr (786). Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Efter en minskning av rörelsekapitalet uppgick kassaflöde från den löpande verksamheten till 568 mkr (296).

### Investeringsverksamheten

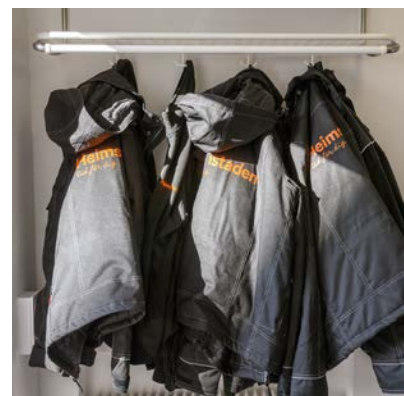
Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -11 405 mkr (-11 385). Huvuddelen av flödet består av koncerntransaktioner och fastighetstransaktioner, varav de flesta är hänförliga till förvärvet i Tjeckien.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 9 822 mkr (10 065). Beloppet är främst hänförligt till nyemissionen av en hybridobligation samt till kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande.

### Kassaflöde

Kassaflöde för perioden uppgick till - 1014 mkr (1 024) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 9 602 mkr (3 841).





## RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT – MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                             | 2020<br>9 mån<br>Jan– sep | 2019<br>9 mån<br>Jan– sep |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Övriga rörelseintäkter                   | 189                       | 92                        |
| Övriga rörelsekostnader                  | -143                      | -76                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>46</b>                 | <b>16</b>                 |
| Resultat från andelar i koncernbolag     | -2                        | –                         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>  | <b>45</b>                 | <b>16</b>                 |
| Ränteintäkter                            | 18                        | -80                       |
| Räntekostnader                           | -79                       | 0                         |
| Övriga finansiella kostnader             | -275                      | 0                         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>              | <b>-291</b>               | <b>-63</b>                |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>-291</b>               | <b>-63</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-291</b>               | <b>-63</b>                |

## Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter för perioden uppgick till 189 mkr (92) och avser förvaltningsavgifter fakturerade till Heimstaden. Ökningen förklaras av den ökade storleken på fastighetsbeståndet.

## Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader för perioden uppgick till 143 mkr (76) och härrör från organisationen av moderbolaget. Ökningen berodde främst på att organisationen vuxit till följd av ett större fastighetsbestånd.

## Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser orealiserade valutaeffekter på icke säkerställda obligationer där valutasäkring skett delvis i dotterbolagen.

## KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

| Belopp i mkr   | 2020<br>9 mån<br>Jan– sep | 2019<br>9 mån<br>Jan– sep |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                           |                           |
| Resultat före skatt  | -291                      | 185                       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:<br>– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 270                       | -257                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>                  | <b>-21</b>                | <b>-72</b>                |
| <b>Förändring rörelsekapital</b>   |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar  | -86                       | 129                       |
| Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter                             | 14                        | 6                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>-93</b>                | <b>63</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Förvärv av dotterbolag   | –                         | -72                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>–</b>                  | <b>-72</b>                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Utdelning preferensaktier  | -35                       | -24                       |
| Utdelning från hybridobligation och emissionskostnader   | -221                      | -18                       |
| Nyemission hybridobligation  | 1 000                     | 2 000                     |
| Förändring av lån från aktieägare  | -4 611                    | -2 557                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>-3 867</b>             | <b>-110</b>               |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>-3 960</b>             | <b>-108</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>  | <b>6 124</b>              | <b>706</b>                |
| <b>Valutaeffekt i likvida medel</b>  | <b>-255</b>               | <b>38</b>                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>  | <b>1 889</b>              | <b>636</b>                |

## Periodens kassaflöde

Kassaflödet för perioden uppgick till uppgick till -3 960 mkr (323). Under perioden genomfördes en nyemission av hybridobligationer och lån tillhandahölls till dotterbolag.

## RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                             | 2020-09-30    | 2019-09-30    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                        |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar         | 2             | 3             |
| Andelar i dotterbolag                    | 15 325        | 18 458        |
| Fordringar, dotterbolag                  | 377           | –             |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | –             | 1             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       | <b>15 704</b> | <b>18 462</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |               |               |
| Fordringar, dotterbolag                  | 4 705         | 1 021         |
| Övriga kortfristiga fordringar           | 165           | 58            |
| Likvida medel                            | 1 889         | 636           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       | <b>22 463</b> | <b>20 176</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  |               |               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |               |               |
| Eget kapital                             | 18 436        | 16 497        |
| <b>Långfristiga skulder</b>              |               |               |
| Räntebärande skulder                     | 199           | –             |
| Icke säkerställda obligationer           | 2 990         | 3 000         |
| Skulder, dotterbolag                     | 744           | 633           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        | <b>3 933</b>  | <b>3 633</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |               |               |
| Skulder, dotterbolag                     | –             | 23            |
| Övriga kortfristiga skulder              | 93            | 24            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        | <b>93</b>     | <b>46</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    | <b>22 463</b> | <b>20 176</b> |

**Andelar i dotterbolag**

Innehav i dotterbolag avser andelar i dotterbolag, och förändring jämfört med föregående år beror främst på förvärven i Nederländerna och Tjeckien.

**Fordringar, dotterbolag**

Fordringar på dotterbolag avser utlåning från Heimstaden till dotterbolagen.

**Icke säkerställda obligationer**

Per balansdagen uppgick de icke säkerställda obligationerna till 2 990 mkr (3 000).

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i mkr                   | Aktiekapital | Överkursfond | Hybridobligation <sup>1)</sup> | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   |                                | <b>12 579</b>          | <b>13 386</b>      |
| Utdelning                      |              |              |                                | -35                    | -35                |
| Emission hybridobligation      |              |              | 3 000                          |                        | 3 000              |
| Emissionskostnader             |              |              | -25                            |                        | -25                |
| Periodens totalresultat        |              |              |                                | 172                    | 172                |
| <b>Eget kapital 2019-09-30</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>2 975</b>                   | <b>12 716</b>          | <b>16 497</b>      |
| Utdelning                      |              |              | -45                            | -12                    | -57                |
| Emission hybridobligation      |              |              |                                |                        | –                  |
| Emissionskostnader             |              |              |                                |                        | –                  |
| Periodens totalresultat        |              |              | 45                             | 1 498                  | 1 543              |
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>2 975</b>                   | <b>14 202</b>          | <b>17 984</b>      |
| Utdelning                      |              |              | -163                           | -35                    | -198               |
| Emission hybridobligation      |              |              | 1 030                          |                        | 1 030              |
| Premie, hybridobligation       |              |              | -30                            | 30                     | –                  |
| Återköp, hybridobligation      |              |              | -100                           | 20                     | -80                |
| Emissionskostnader             |              |              | -8                             |                        | -8                 |
| Periodens totalresultat        |              |              | 163                            | -455                   | -291               |
| <b>Eget kapital 2020-09-30</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>3 867</b>                   | <b>13 762</b>          | <b>18 436</b>      |

<sup>1)</sup> Heimstaden redovisar det nominella värdet för hybridobligationer efter avdrag för emissionskostnader.

## Not 1 Redovisningsprinciper

Heimstadens koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen.

Samma värderings- och redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag för IFRS 3. I Heimstadens årsredovisning 2019 finns en mer detaljerad beskrivning av koncernens redovisningsprinciper.

### IFRS 3 Rörelseförvärv

Den 21 april 2020 antog EU ändringar avseende definitionen av rörelseförvärv i IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv leder till skillnader i redovisningen. De ändringar som infördes i IFRS 3 förväntas leda till att fler förvärv redovisas som tillgångsförvärv.

Redovisningen av rörelseförvärv skiljer sig från redovisningen av tillgångsförvärv. Exempelvis redovisas inte goodwill vid tillgångsförvärv. Det finns också skillnader i redovisning och värdering av tilläggs-köpeskillningar, förvärvskostnader och uppskjuten skatt. Därför är klassificeringen som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv avgörande vid upprättandet av finansiella rapporter enligt IFRS.

Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Kriterier för att ett förvärv ska utgöra ett rörelseförvärv är att det

ska finnas ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att ge avkastning. Den nya vägledningen ger ett ramverk för att utvärdera när ekonomiska resurser och en substantiell process finns. Ett förvärv som innehåller avkastning, en avgörande process för att skapa avkastningen och arbetskraft som är utbildad i att hantera processen utgör en rörelse. Saknas arbetskraft i förvärvet kan det ändå vara så att processen som förvärvats är så pass unik eller ovanlig eller kostsam att ersätta för att kunna skapa avkastning att förvärvet ändå utgör en rörelse.

### Effekter av förändringen

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare. Ändringarna av IFRS 3 innebär att Heimstadens förvärv i Tjeckien redovisas som tillgångsförvärv.

### IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Enligt IAS 1 måste företag informera om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB har ersatt referensen "signifikant" med ett krav på att upplysa om "väsentliga" redovisningsprinciper, i syfte att förtydliga var gränsen går för vilka upplysningar som ska lämnas. IASB har också kompletterat IAS 1 med en vägledning som ska hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Eftersom Heimstadens upplysningar anses väsentliga påverkar inte förändringarna redovisningsprinciperna. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

### Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft

Nya och ändrade IFRS redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft har inte tillämpats i förtid vid upprättandet av koncernredovisningen och moderbolagets finansiella rapporter. Per balansdagen fanns det inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar publicerade av IASB som förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernredovisningen eller moderbolagets finansiella rapporter.

## Not 2 Upplýsningar om närstående

Inga transaktioner med närstående utöver löner och ersättningar har betalats till ledningen och styrelsen per tredje kvartalet 2020.

## Not 3 Händelser efter balansdagen

Under andra kvartalet emitterade Heimstaden två seniora icke säkerställda obligationer i SEK till ett totalt nominellt värde om 1 000 mkr. Den första obligationen uppgår till 500 mkr, har en löptid på 3,25 år och en rörlig ränta om STIBOR 3m + 330 baspunkter. Den andra obligationen uppgår till 500 mkr, har en löptid på 5 år och en rörlig ränta om STIBOR 3m + 400 baspunkter.

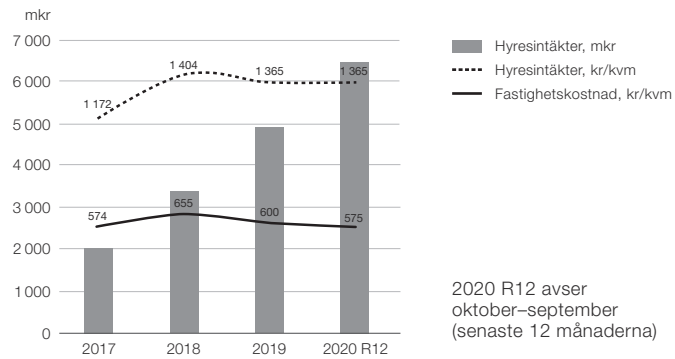




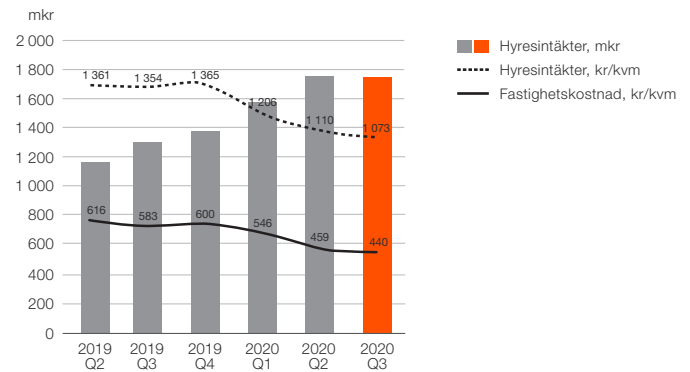
Torren 1, Sverige

## Not 4 Hyresintäkter

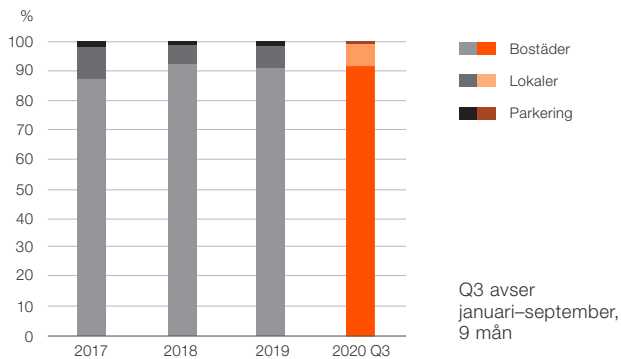
### HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



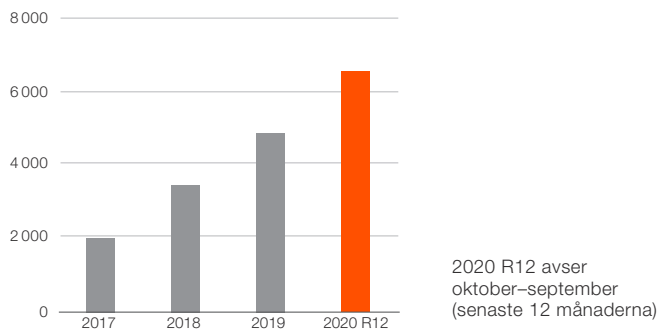
### HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



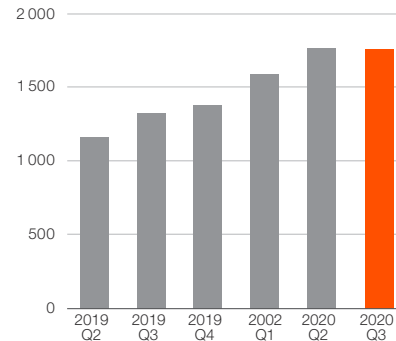
### FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



### UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER (MKR)



### UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER (MKR)

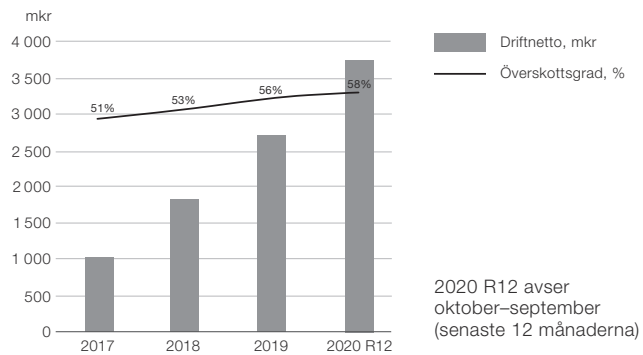




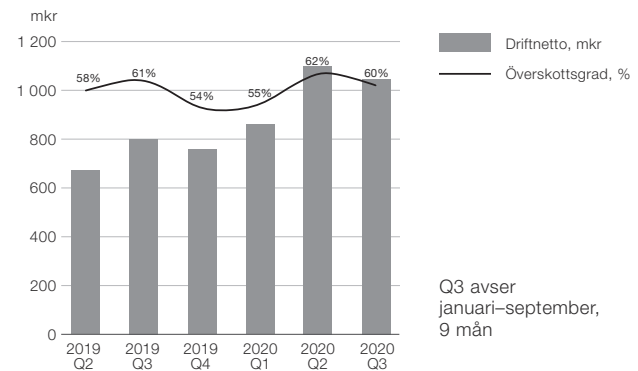
## Not 5 Fastighetskostnader

| Belopp i mkr                     | 2020<br>9 mån<br>Jan – sep | 2019<br>9 mån<br>Jan – sep | 2019<br>12 mån<br>Jan – dec |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Driftkostnader                   | -922                       | -775                       | -960                        |
| Reparation och underhåll         | -423                       | -371                       | -546                        |
| Fastighetsadministration         | -508                       | -212                       | -422                        |
| Fastighets-skatt                 | -215                       | -139                       | -202                        |
| Avskrivningar                    | -10                        | -4                         | -8                          |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>-2 078</b>              | <b>-1 500</b>              | <b>-2 138</b>               |

### DRIFTNETTO



### DRIFTNETTO





## Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

### Riskhantering, uppskattningar och bedömningar

Styrelsen och ledningen arbetar ständigt för att uppnå önskad riskprofil, vilken styrs av den antagna finanspolicyen och de fastställda verksamhetsmålen.

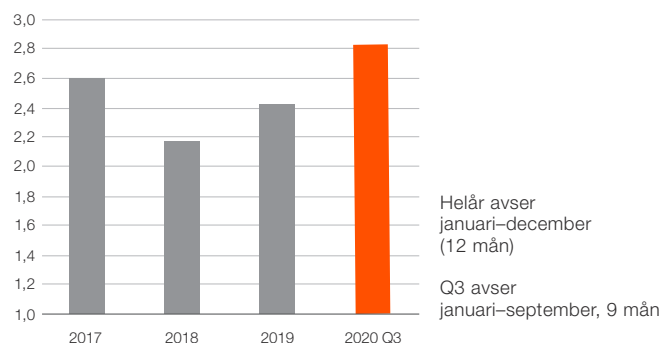
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs på sidorna 82–86 i årsredovisningen 2019. Inga betydande förändringar har skett

därefter som har påverkat styrelsens och ledningens bedömning.

För att upprätta räkenskaperna i enlighet med allmänt vedertagna redovisningsprinciper måste ledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar de tillgångar och skulder som redovisas i de finansiella rapporterna samt intäkter, utgifter och andra upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

| Finansiella risker                           | Finanspolicy i sammandrag                         | Utfall 2020-09-30 | Notering      |
|--|---|-------------------|---------------|
| <b>Refinansieringsrisk</b>                   |   |                   |               |
| Genomsnittlig löptid för lån (månader)       | minst 15  | 119               |               |
| Låneförfall (procent i enskilt år)           | maximalt 40                                       | 16                | (2 till 3 år) |
| Begränsning enskild långivare (procent)      | maximalt 50                                       | 11                |               |
| <b>Ränterisk</b>                             |   |                   |               |
|  | I enlighet ned respektive lånevillkor (covenants) |                   |               |
| Fast ränta (år)                              | I enlighet med separat räntesäkringsstrategi      | 2,7               |               |
| Räntesäkring (procent)                       | minst 25  | 85                |               |
| <b>Kreditrisk</b>                            |   |                   |               |
| Soliditet (procent)                          | minst 25  | 46                |               |
| Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader | minst 1,4   | 2,8               |               |

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q3 (ICR)



| 2020-09-30 | Räntebindning lån      |               |            | Räntebindning inkl. derivat <sup>1)</sup> |               |            |                         |
|------------|------------------------|---------------|------------|---|---------------|------------|-------------------------|
|            | År                     | Mkr           | Andel, %   | Ränta, inkl marginal, %                   | Mkr           | Andel, %   | Ränta, inkl marginal, % |
|            | 0–1                    | 50 734        | 66         | 1,3                                       | 20 177        | 27         | 4,3                     |
|            | 1–2                    | 5 767         | 8          | 2,1                                       | 12 257        | 16         | 1,1                     |
|            | 2–3                    | 8 818         | 12         | 2,3                                       | 9 572         | 13         | 1,2                     |
|            | 3–4                    | –             | –          | –   | 11 744        | 16         | 0,0                     |
|            | 4–5                    | 2 054         | 3          | 0,8                                       | 7 070         | 9          | 0,6                     |
|            | > 5 år efter balansdag | 8 252         | 11         | 1,6                                       | 14 272        | 19         | 1,0                     |
|            | <b>Totalt</b>          | <b>75 625</b> | <b>100</b> | <b>1,5</b>                                | <b>75 093</b> | <b>100</b> | <b>1,7</b>              |

<sup>1)</sup> Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 1,34 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,73 år

## Not 7 Värdering förvaltningsfastigheter

### Direktavkastningskrav

| År      | Genomsnitt |
|---------|------------|
| 2019    | 3,63 %     |
| Q3 2020 | 3,73 %     |

## Not 8 Värdeförändring derivat

### Förändring marknadsvärde derivat

|   |           |
|---|-----------|
| Marknadsvärde derivat 2019-12-31            | -65       |
| Orealiserade värdeförändringar basswappar   | 487       |
| Realiserade värdeförändringar räntederivat  | 44        |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat | -380      |
| <b>Marknadsvärde derivat 2020-09-30</b>     | <b>86</b> |

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

### Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter

| Belopp i mkr  | Totalt         | Sverige       | Danmark       | Norge         | Tyskland     | Nederländerna | Tjeckien      |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31</b> | <b>113 719</b> | <b>41 629</b> | <b>34 645</b> | <b>17 372</b> | <b>2 292</b> | <b>17 781</b> | <b>-</b>      |
| Försäljningar i perioden                                | -              | -             | -             | -             | -            | -             | -             |
| Förvärv i perioden                                      | 20 217         | 1 230         | 950           | -             | 540          | 4 512         | 12 985        |
| Investeringar i perioden                                | 1 684          | 1 130         | 316           | 23            | 60           | 16            | 139           |
| Valutaförändring  | -2 213         | -             | 534           | -1 788        | 41           | 132           | -1 132        |
| <b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>                | <b>133 406</b> | <b>43 990</b> | <b>36 445</b> | <b>15 608</b> | <b>2 932</b> | <b>22 440</b> | <b>11 992</b> |
| Förändring verkligt värde fastigheter                   | 5 922          | 1 869         | 624           | 901           | 102          | 863           | 1 563         |
| <b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-09-30</b> | <b>139 329</b> | <b>45 858</b> | <b>37 069</b> | <b>16 509</b> | <b>3 034</b> | <b>23 303</b> | <b>13 555</b> |



**Not 10** Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Räntebärande lån 2019-12-31         | 61 946        |
| Återbetalning lån                   | -1 454        |
| Valutaeffekt på lån                 | 3 409         |
| Nyupplåning/övertagande av lån      | 11 724        |
| <b>Räntebärande lån, 2020-09-30</b> | <b>75 625</b> |

| År                     | Kapitalbindning lån |            | Kreditlöften  |            |
|------------------------|---------------------|------------|---------------|------------|
|                        | mkr                 | Andel, %   | mkr           | Andel, %   |
| 0-1                    | 5 286               | 7          | -             | -          |
| 1-2                    | 9 764               | 13         | 6 339         | 46         |
| 2-3                    | 12 029              | 16         | 6 495         | 48         |
| 3-4                    | 9 119               | 12         | -             | -          |
| 4-5                    | -                   | -          | 825           | 6          |
| > 5 år efter balansdag | 39 428              | 52         | -             | -          |
| <b>Totalt</b>          | <b>75 625</b>       | <b>100</b> | <b>13 658</b> | <b>100</b> |

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 9,9 år

**Finansieringskälla, mkr**

|                     | Kredit        | Säkerställd, % | Andel, %   | Outnyttjat    |
|---------------------|---------------|----------------|------------|---------------|
|                     |               |                |            | kreditlöfte   |
| Obligationer        | 34 070        | -              | 45         | -             |
| Realkreditlån       | 22 063        | 100            | 29         | -             |
| Banklån             | 19 492        | 100            | 26         | 13 658        |
| <b>Totalt</b>       | <b>75 625</b> | <b>55</b>      | <b>100</b> | <b>13 658</b> |
| Uppskjutna avgifter | -229          |                |            |               |
| <b>Totalt</b>       | <b>75 396</b> |                |            |               |

**Finansiella instrument**

| År                     | Typ          | mkr           | Förfall räntederivat |                        |
|------------------------|--------------|---------------|----------------------|------------------------|
|                        |              |               | Andel, %             | Ränta, % <sup>1)</sup> |
| 0-1                    | Betalar fast | 4 548         | 11                   | 0,1                    |
| 1-2                    | Betalar fast | 6 490         | 16                   | 0,2                    |
| 2-3                    | Betalar fast | 5 640         | 14                   | 0,3                    |
| 3-4                    | Betalar fast | 12 854        | 31                   | 0,0                    |
| 4-5                    | Betalar fast | 5 726         | 14                   | 0,4                    |
| > 5 år efter balansdag | Betalar fast | 6 020         | 15                   | 0,3                    |
| <b>Totalt</b>          |              | <b>41 278</b> | <b>100</b>           | <b>0,2</b>             |

1) Räntan indikerar den avtalade genomsnittliga fasta räntan i kontrakten. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

**Finansiella instrument**

| År                     | Typ            | mkr           | Förfall basswap |                        |
|------------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------------|
|                        |                |               | Andel, %        | Ränta, % <sup>1)</sup> |
| 0-1                    | Betalar rörlig | -             | -               | -                      |
| 1-2                    | Betalar rörlig | 3 330         | 31              | 1,8                    |
| 2-3                    | Betalar rörlig | 7 400         | 69              | 2,1                    |
| 3-4                    | Betalar rörlig | -             | -               | -                      |
| 4-5                    | Betalar rörlig | -             | -               | -                      |
| > 5 år efter balansdag | Betalar rörlig | -             | -               | -                      |
| <b>Totalt</b>          |                | <b>10 730</b> | <b>100</b>      | <b>2,0</b>             |

1) Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

**Not 11** Investeringar i intressebolag och joint ventures

|                               | Andel, % | Hysesintäkter | Finansnetto | Värdeförändring | Resultat   | Tillgångar   | Skulder      |
|-------------------------------|----------|---------------|-------------|-----------------|------------|--------------|--------------|
| Gamlebro                      | 50       | 12            | -4          | -               | -3         | 490          | 457          |
| Fastighets AB Rosengård       | 25       | 110           | -8          | -               | 22         | 1 528        | 873          |
| Byggrätt Norr AB              | 19       | -             | -           | -               | -          | -            | -            |
| Upplands Bro Brogårds etapp 2 | 50       | -             | -16         | -36             | -45        | 542          | 389          |
| Magnolia Projekt 5222 AB      | 50       | -             | -           | -               | -          | -            | -            |
| A place to AS                 | 50       | 1             | -           | -               | -3         | 358          | 357          |
| <b>Totalt</b>                 |          | <b>123</b>    | <b>-28</b>  | <b>-36</b>      | <b>-30</b> | <b>2 917</b> | <b>2 076</b> |



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer.

Malmö 28 oktober 2020

Patrik Hall  
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen  
Styrelseordförande

Magnus Nordholm  
Styrelseledamot

John Giverholt  
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



## NYCKELTAL

|  | 2020<br>9 mån<br>Jan – sep | 2019<br>9 mån<br>Jan – sep | 2020<br>3 mån<br>Jul – sep | 2019<br>3 mån<br>Jul – sep | 2019<br>12 mån<br>Jan – dec |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>                      |                            |                            |                            |                            |                             |
| Hysesintäkter, mkr   | 5 064                      | 3 483                      | 1 737                      | 1 302                      | 4 863                       |
| Uthyrningsgrad, bostäder (antal), %                        | 94,5                       | 97,4                       | 94,5                       | 97,4                       | 97,6                        |
| Reell uthyrningsgrad, bostäder (antal), %                  | 96,7                       | 99,1                       | 96,7                       | 99,1                       | 99,1                        |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %                      | 95,9                       | 96,1                       | 95,9                       | 97,5                       | –                           |
| Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %                | 97,7                       | 98,4                       | 97,5                       | 99,2                       | –                           |
| Överskottsgrad, %  | 59,0                       | 56,9                       | 59,5                       | 60,6                       | 56,0                        |
| Förvärv fastigheter, mkr                                   | 20 217                     | 22 669                     | 1 411                      | 1 867                      | 27 859                      |
| Fastighetsförsäljningar, mkr                               | –                          | 3                          | –                          | –                          | 14                          |
| Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr              | 139 329                    | 108 164                    | 139 329                    | 108 164                    | 113 719                     |
| Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm                     | 6 905 374                  | 3 849 954                  | 6 905 374                  | 3 849 954                  | 4 031 310                   |
| Antal bostadslägenheter på balansdagen                     | 100 870                    | 52 263                     | 100 870                    | 52 263                     | 54 863                      |
| Andel bostadsyta på balansdagen, %                         | 93                         | 91                         | 93                         | 91                         | 91                          |
| <b>Finansiella uppgifter</b>                               |                            |                            |                            |                            |                             |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr                    | 568                        | 296                        | 169                        | -3                         | 1 381                       |
| Förvaltningsresultat, mkr                                  | 1 821                      | 884                        | 512                        | 590                        | 1 293                       |
| Räntetäckningsgrad (ICR), ggr                              | 2,8                        | 2,2                        | 2,8                        | 2,2                        | 2,4                         |
| Soliditet, %   | 45,7                       | 38,5                       | 45,7                       | 38,5                       | 46,6                        |
| Belåningsgrad (villkor för icke säkerställda obligationer) | 42,7                       | 53,0                       | 42,7                       | 53,0                       | 39,9                        |
| Belåningsgrad säkerställda lån, %                          | 26,9                       | 37,8                       | 26,9                       | 37,8                       | 31,8                        |
| Belåningsgrad (finanspolicy), %                            | 53,1                       | 58,2                       | 53,1                       | 58,2                       | 51,7                        |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, %                      | 1,7                        | 1,9                        | 1,7                        | 1,9                        | 1,9                         |
| Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år       | 2,7                        | 2,4                        | 2,7                        | 2,4                        | 2,6                         |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år                  | 9,9                        | 10,1                       | 9,9                        | 10,1                       | 10,1                        |
| Räntabilitet på eget kapital, %                            | 12,2                       | 13,2                       | 12,2                       | 13,2                       | 14,0                        |
| Eget kapital på balansdagen, mkr                           | 70 359                     | 44 302                     | 70 359                     | 44 302                     | 59 942                      |
| Substansvärde på balansdagen, mkr                          | 75 328                     | 47 493                     | 75 328                     | 47 493                     | 63 582                      |
| Långsiktigt substansvärde på balansdagen, mkr              | 75 328                     | 47 768                     | 75 328                     | 47 768                     | 63 647                      |
| SKULD/EBITDA, ggr  | 20                         | 23                         | 20                         | 23                         | 21                          |
| <b>Data per aktie</b>                                      |                            |                            |                            |                            |                             |
| Resultat per stamaktie, kr                                 | 95                         | 293                        | 47                         | 96                         | 322                         |
| Eget kapital per stamaktie, kr                             | 1 595                      | 1 703                      | 1 595                      | 1 703                      | 1 508                       |
| Eget kapital per preferensaktie, kr                        | 380                        | 380                        | 380                        | 380                        | 380                         |
| Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st         | 13 204 000                 | 13 204 000                 | 13 204 000                 | 13 204 000                 | 13 204 000                  |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens slut        | 2 343 750                  | 2 343 750                  | 2 343 750                  | 2 343 750                  | 2 343 750                   |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st             | 13 204 000                 | 13 204 000                 | 13 204 000                 | 13 204 000                 | 13 204 000                  |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier            | 2 343 750                  | 2 343 750                  | 2 343 750                  | 2 343 750                  | 2 343 750                   |

## Definitioner och ordlista

### **Uthyrningsgrad, bostäder (lägenheter), %**

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

### **Reell uthyrningsgrad, bostäder (lägenheter), %**

Uthyrda bostäder justerat för frivilliga vakanser hänförliga till standardförbättringar dividerat med totala antalet bostäder.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %**

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda lägenheter.

### **Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %**

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda lägenheter, justerat för frivilliga vakanser till följd av standardhöjningar.

### **Överskottsgrad, %**

Driftnetto i procent av hyresintäkterna

### **Bostadsyta på balansdagen, %**

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

### **Räntetäckningsgrad (ICR), ggr**

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder. Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

### **Soliditet, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### **Belåningsgrad (obligationscovenant), %**

Nettoskuld som andel av totala tillgångar.

### **Belåningsgrad säkerställda lån, %**

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

### **Belåningsgrad (finanspolicy), %**

Nettoskuld, finansiell leasing och 50 procent av kapital hänförligt till hybridobligationer som andel av nettoskuld, finansiell leasing samt eget kapital.

### **Nettoskuld**

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar och likvida medel.

### **Genomsnittlig ränta, %**

Genomsnittlig ränta på balansdagen för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

### **Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %**

Resultat efter skatt (rullande tolv månaders utfall) i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Substansvärde på balansdagen, mkr**

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

### **Långsiktigt substansvärde på balansdagen, mkr**

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld och räntederivat.

### **DEBT/EBITDA, ggr**

12 månaders genomsnittliga räntebärande skulder dividerat med resultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar.

### **Eget kapital per stamaktie, kr**

Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferens- samt hybridkapital.

### **Eget kapital per preferensaktie, kr**

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.

### **Resultat efter skatt per stamaktie, kr**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och hybridkapitalets del av resultatet för perioden.

### **Tillväxt jämförbart bestånd, %**

Hysesintäkter inklusive vakanser, justerat för förvärv och avyttringar.

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 oktober 2020 kl. 09:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, +46 705 85 99 56  
Arve Regland, CFO Heimstaden AB, +47 479 07 700

Delårsrapporten för januari–december 2020 kommer att publiceras den 12 februari 2020.

# Heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö  
Organisationsnummer: 556670-0455. Bolagets säte Malmö.  
Tel. 040-660 20 00, Fax 040-660 20 01  
[www.heimstaden.com](http://www.heimstaden.com)