

2020
Heimstaden AB
Bokslutskommuniké
JANUARI – DECEMBER



Heimstaden

Nyckeltal

Januari – december 2020

OPERATIVT

Hyresintäkter 6 992 mkr 2019, 4 863 mkr	Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 535 mkr 2019, 1 267 mkr
Driftnetto 3 867 mkr 2019, 2 725 mkr	Värdeförändring fastigheter 8 165 mkr +5,9% under 2020
Överskottsgrad, % 55,3 % 2019, 56,0%	Reell ekonomisk ut-hyrningsgrad, bostäder 97,5 % 2019, 98,8%

FINANSIELLT

Eget kapital 76,2 mdkr 2019, 59,9 mdkr	Likvida medel 10,9 mdkr 2019, 10,7 mdkr
Nettobelåningsgrad 40 % 2019, 40%	Belåningsgrad, säkerställda lån 25 % 2019, 32%
Räntetäckningsgrad 2,8 x 2019, 2,4x	Outnyttjade krediter 14,6 mdkr 2019, 10,3 mdkr

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter 144 mdkr 2019, 114 mdkr Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd.	Antal bostäder 103 345 2019, 54 863 Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.		
Area 7 058 tusen kvm 2019, 4 031 tusen kvm	Bostadsarea, % 93 % 2019, 91%	Antal kommersiella lokaler 4 204 2019, 2 749	Antal parkeringsplatser 23 200 2019, 19 682

Fastighetsbild framsida: Grünewaldstraat, Nederländerna

Perioden i korthet

Januari – december 2020

- Hyresintäkterna för perioden ökade med 44 procent jämfört med 2019, främst drivet av förvärv.
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,6 procent.
- Överskottsgraden var i linje med föregående år på 55 procent (56).
- En något lägre ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, men fortsatt starkt rörelseresultat och stabila marknader där över 99 procent av hyrorna var betalda på balansdagen.
- Tillträdda förvärv uppgick till 25 445 mkr och värdeförändringen på förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick till 8 165 mkr (6 517).
- Marknadsvärdet för beståndet uppgick till 144 mdkr och omfattade 103 345 bostäder.
- Annonserat förvärv av 6 237 bostäder i Danmark för 16,6 mdkr. Affären slutfördes i januari 2021.
- Stark finansiell ställning med en nettobelåningsgrad på 40 procent (40) och en räntetäckningsgrad på 2,8x (2,4).
- Annonserat första investering i Polen, bestående av två nyckelfärdiga projekt med hyresrätter i Warszawa.

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



Vester Voldgade 6–8, Danmark

Fortsatt hållbar utveckling

Precis som för alla andra blev 2020 ett annorlunda och utmanande år för Heimstaden. Därför är det med stor glädje jag ser tillbaka på ett år då vi trots omständigheterna lyckades fortsätta bolagets resa enligt de mål vi satt upp. Det fjärde kvartalet blev inget undantag och vi kunde presentera flera mycket viktiga transaktioner.

Flexibilitet och nytänkande

Jag vill dock börja med att lyfta fram våra medarbetare som visat en enorm flexibilitet och lösningsorientering under året. Redan i februari identifierade vi att coronapandemin skulle kunna få stor påverkan på vår verksamhet och formade en speciell arbetsgrupp. Denna har sedan dess lett vårt arbete med att hantera konsekvenserna av pandemin och sett till att vi delat kunskap och erfarenheter mellan länderna. Ute i verksamheten har våra medarbetare fortsatt att sköta drift och underhåll trots rådande restriktioner och vi har utvecklat vår digitala kundservice. Vi har fått införa nya arbetssätt, bland annat digitala 3D-visningar, och på många sätt utmanats i att tänka nytt. Jag är övertygad om att vi fått många nya insikter som blir värdefulla för vår verksamhet även när världen är sig lik igen. Hyresbetalningarna för bostadskontrakt har följt samma goda betalningsförmåga som tidigare och bland våra kommer-



siella hyresgäster har vi endast sett ett fåtal som fått problem på grund av pandemin. Vi har på olika sätt försökt stötta dessa under en svår tid.

Engagerat samhällsbyggande

Det bor i dag 250 000 människor i vårt bestånd och det gör Heimstaden till en betydande privat aktör på den europeiska marknaden. Med det kommer också ett växande samhällsansvar, där vi behöver vara noggranna med att väva in sociala och klimatmässiga aspekter i allt vi gör. Det handlar om hur vi kan motverka ofrivilligt utanförskap, hur vi kan säkerställa tryggheten i de områden där våra fastigheter ligger, hur vi kan bidra till god stadsplanering, och mycket annat. Just stadsplanering är en fråga där vi har stor kompetens och vi arbetar ofta nära kommuner för att tillsammans hitta sätt att bygga ett bra samhälle.

Strukturerat hållbarhetsarbete

Vi har som första stora europeiska bostadsfastighetsbolag åtagit oss att sätta klimatmål i linje med vetenskapen och Parisavtalet genom att våra klimatmål framöver granskas och valideras av SBTi (Science Based Targets Initiative). För första gången deltog vi under 2020 i CDP:s klimatundersökning och fick poängnivå C som är ett mycket bra betyg

för ett bolag som deltar för första gången. I vårt remissvar till EU-kommissionen om den föreslagna lagstiftningen om kommissionens taxonomi välkomnade vi initiativet, men pekade på ett antal brister i förslaget som vi menar kan ha negativ påverkan på klimatet. Slutligen har vi fått ett förbättrat ESG Risk-betyg från analysföretaget Sustainalytics som placerar oss bland de 7 procent bästa bolagen i vårt branschsegment. Vi arbetar målmedvetet, strukturerat och nyskapande med hållbarhetsfrågorna och det är något jag är mycket stolt över.

Stort förvärv i Danmark

På transaktionssidan har vi fortsatt att arbeta med stor energi, även om rådande reserestriktioner gjort det svårare för oss att besöka möjliga objekt. Vi har under året gjort betydande förvärv i bland annat Tjeckien och Tyskland (Berlin) och kunde under fjärde kvartalet berätta att vi gör en mycket stor transaktion i Danmark. Portföljen vi förvärfvar innehåller över 6 000 bostäder och gör att Danmark blir vår största marknad sett till värde. Vi är nu den största privata fastighetsägaren i Danmark, Norge och Tjeckien samt en av de största i Sverige. Vi kunde under kvartalet också berätta att vi gör vårt första förvärv i Polen i form av två build-to-rent-projekt och under 2021 etablerar vi en egen förvaltningsorganisation i landet. Vi fortsatte också att göra bra kompletterande förvärv på våra befintliga marknader. Vi håller en hög takt i nyproduktionen, till exempel har vi 3 000 lägenheter under produktion i Sverige under 2021.

Höjt kreditbetyg

En viktig nyhet under fjärde kvartalet var att Standard & Poor's höjde vårt kreditbetyg till BBB. Det här visar att vår väl diversifierade och högkvalitativa bostadsportfölj, stärkta intäktsbas och finansiella disciplin har effekt. På kostnadssidan innebär det stabil tillgång till finansiering och lägre kreditkostnader och vi fortsätter mot målet att höja kreditbetyget ytterligare.

Fortsatt kundfokus 2021

Under 2021 fortsätter vi vår resa mot målen i den strategiska planen och hoppas kunna göra fler viktiga transaktioner. Vi fortsätter att förfinna vår egen organisation så att den visar goda nyckeltal men framförallt blir ännu bättre på att identifiera och möta våra kunders behov.

Jag hoppas också att världen återgår till det mer normala och att vi alla kan få röra oss fritt, umgås med vänner, resa över gränser och uppleva världen på det sätt vi är vana vid. På Heimstaden lägger vi just nu sista handen vid ett mycket omfattande initiativ kring social hållbarhet som jag hoppas kunna presentera inom kort. I en tuff och orolig värld är det viktigt att vi som stor aktör ställer oss på de utsattas sida. Det har vi råd med, det är något vi vill göra och det är något som ska kunna förväntas av oss.

Patrik Hall
VD Heimstaden



Da Vince Parken, Danmark



Toldbodgade, Danmark

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet på Heimstadens fastighetsbestånd till 144 mdkr, exklusive tecknade förvärv som ännu inte hade tillträtts per balansdagen. Nedan anges de mest väsentliga transaktionerna och händelserna under fjärde kvartalet.

Covid-19

Under hela 2020 har stabila 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 Heimstaden 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.



Stärkt plattform genom förvärv av danskt bostadsbestånd

I december tecknade Heimstaden Bostad ett avtal för att förvärva Niam AB:s danska bostadsbestånd som marknadsförs som HD Ejendom A/S, ett av Danmarks ledande bostadsbolag, för 16,6 mdkr (12,1 miljarder DKK). Transaktionen slutfördes i januari 2021 och omfattade 6 237 bostäder och 35 kommersiella fastigheter med totala årliga hyresintäkter om cirka 938 mkr brutto (684 miljoner DKK). Den omfattar också en helt integrerad operativ plattform med 85 anställda som har integrerats i Heimstaden Danmark.

Första etableringen i Polen med förvärvet av två projekt med hyresrätter

I december meddelade Heimstaden Bostad sin första investering i Polen med förvärvet av två nyckelfärdiga projekt med hyresrätter i Warszawa för cirka 640 mkr (285 miljoner PLN). Projekten omfattar cirka 640 bostäder tillsammans med kommersiella lokaler och parkeringsplatser. Projekten förväntas slutföras under första kvartalet 2022 respektive första kvartalet 2023 och har uppskattade totala hyresintäkter per år vid färdigställande om cirka 53 mkr (23,5 miljoner PLN).

Emitterade obligationer till ett totalt värde om 1 000 mkr

I oktober emitterade Heimstaden två seniora icke säkerställda obligationer. 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.

Heimstaden Bostads kreditbetyg från S&P höjt till "BBB"

I december höjde S&P Global Ratings (S&P) Heimstaden Bostads kreditbetyg till "BBB" med stabila framtidsutsikter. S&P hänvisade till det stärkta bostadsbeståndet, den ökade intäktsbasen och den starka finansiella disciplinen som huvudskäl till höjningen.

Erhöll första CDP-betyget

I december erhöll Heimstaden Bostad sitt första betyg enligt Carbon Disclosure Project (CDP) baserat på rapporteringen för räkenskapsåret 2019. Bolaget tilldelades betyget C för sina åtgärder mot klimatförändringarna.

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan motsvarar årliga intäkter beräknat utifrån Heimstadens balansräkning per 31 december 2020. Därmed ingår endast fastighetsbestånd och kapitalstruktur per detta datum. Det är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 december 2020. Meddelade fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen.

Intjäningsförmåga inbegriper inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, förvärv eller avyttringar.

Intjäningsförmåga per 31 december 2020

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	7 837
Fastighetskostnader	-3 386
Driftnetto	4 450
Centrala administrationskostnader	-318
Resultat före finansiella poster	4 132
Finansiella intäkter	
Finansiella kostnader	-1 321
Förvaltningsresultat	2 812
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	1 131
Innehav utan bestämmande inflytande	1 681
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	56,8
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,1

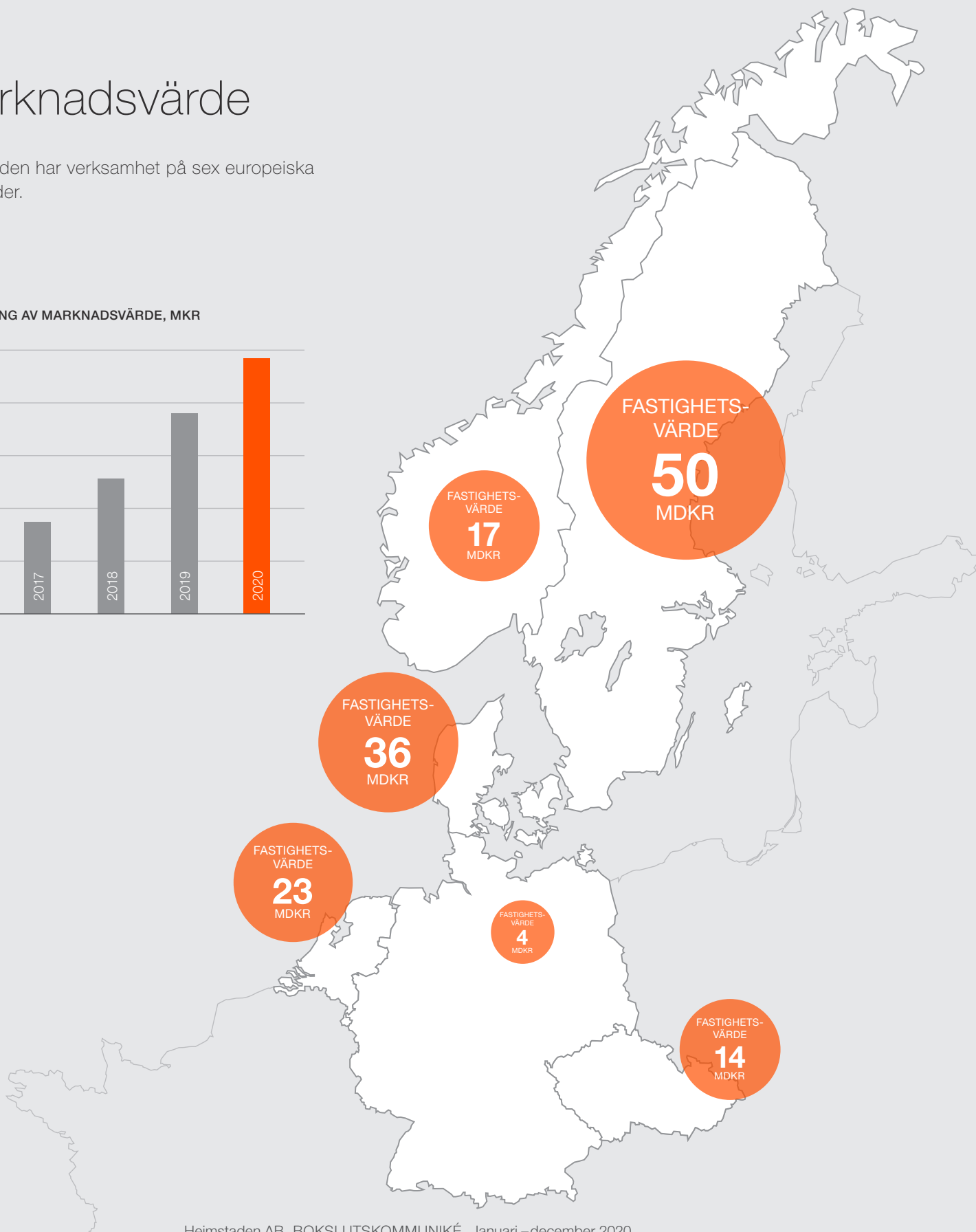
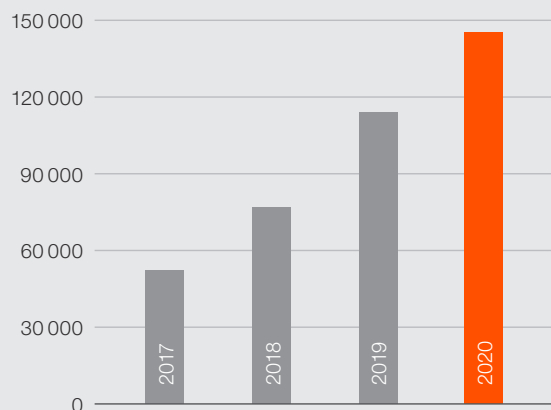


Ruth 7, Sverige

Marknadsvärde

Heimstaden har verksamhet på sex europeiska marknader.

UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, MKR



Sverige

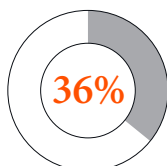


MARKNADEN I KORTHET

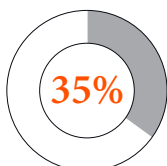
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent under perioden.
- Förbättrad överskottsgrad, främst på grund av lägre kostnader för reparationer, underhåll och uppvärmning.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 4 618 mkr.
- Värdeförändringen på fastigheterna var under perioden 5,0 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

SVERIGE	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	50 312	41 630
Hyresintäkter, mkr	2 502	2 231
Driftnetto, mkr	1 223	1 084
Överskottsgrad, %	48,9	48,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	98,3	98,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	99,2	99,4
Area, kvm	2 172 724	2 029 704

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – SVERIGE

Den svenska befolkningen ökade med omkring 1,4 procent under året, jämfört med 2019. Urbaniseringsgraden låg kvar på ungefär samma nivå.

Stockholmsregionen växte med omkring 1,5 procent, medan tillväxten i Skåne (med Malmö som tillväxtmotor) var 1,2 procent. Antalet hushåll ökade, vilket tyder på en ökad efterfrågan på bostäder.

BNP förväntas minska med 2,8 procent och arbetslösheten öka till 8,5 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	10 433	10 293
BNP-tillväxt, %	-2,8	1,2
Inflation, %	0,3	1,8
Urbanisering, %	87,2	87,1
Arbetslöshet, %	8,5	6,8
<i>Stockholm (Kommun)</i>		
Antal hushåll, tusental	1 049	1 033
Genomsnittliga hushållets storlek	2,3	2,3
<i>Skåne (Län)</i>		
Antal hushåll, tusental	623	616
Genomsnittliga hushållets storlek	2,2	2,2

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimat, utom förurbaniseringsstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Danmark



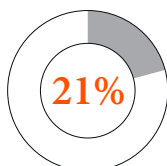
Øresundsteraserne, Köpenhamn

MARKNADEN I KORTHET

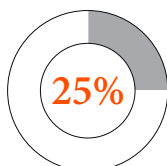
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent under perioden.
- Förbättrad överskottsgrad.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 1 279 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 3,1 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

DANMARK	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	36 200	34 643
Hyresintäkter, mkr	1 485	1 292
Driftnetto, mkr	956	825
Överskottsgrad, %	64,3	63,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	94,5	94,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	96,7	97,5
Area, kvm	882 428	842 750

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – DANMARK

Den danska befolkningen ökade med 0,4 procent under året, jämfört med 2019.

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

BNP förväntas minska med 5,0 procent och arbetslösheten öka till 4,9 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	5 840	5 818
BNP-tillväxt, %	-5,0	2,9
Inflation, %	0,4	0,8
Urbanisering, %	88,4	88,2
Arbetslöshet, %	4,9	3,7
<i>Köpenhamn</i>		
Antal hushåll, tusental	389	386
Genomsnittliga hushållets storlek	2,1	2,0

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimat, utom för urbaniseringstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Norge

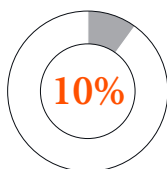


MARKNADEN I KORTHET

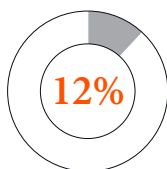
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent under perioden.
- Förbättrad överskottsgrad, delvis på grund av lägre förvaltningskostnader som delvis motverkades av högre vakanser.
- Inga fastigheter förvärvades under perioden.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 8,3 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,9 procent.

NORGE	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	17 008	17 372
Hyresintäkter, mkr	668	702
Driftnetto, mkr	455	469
Överskottsgrad, %	68,1	66,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	93,3	97,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	94,3	98,7
Area, kvm	222 165	222 165

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – NORGE

Den norska befolkningen ökade med 0,9 procent under året, jämfört med 2019. Antalet hushåll i Oslo ökade med 2,2 procent.

Urbaniseringsgraden ökade med 0,3 procentenheter.

BNP förväntas minska med 1,8 procent och arbetslösheten öka till 5,3 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	5 399	5 350
BNP-tillväxt, %	-1,8	0,9
Inflation, %	1,4	2,2
Urbanisering, %	82,6	82,3
Arbetslöshet, %	5,3	3,7
<i>Oslo</i>		
Antal hushåll, tusental	355	348
Genomsnittliga hushållets storlek	1,9	2,0

Källa: Oxford Economics.

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



Tyskland

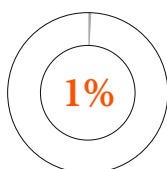


MARKNADEN I KORTHET

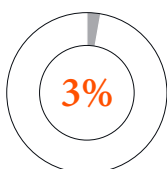
- Heimstaden slutförde sitt första förvärv på den tyska marknaden under fjärde kvartalet 2019.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 1 272 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 7,7 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 1,9 procent.
- Under 2020 expanderade Heimstaden Bostad den lokala fastighetsförvaltningen för att underlätta förvärvet av 3 902 bostäder.

TYSKLAND	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	3 716	2 292
Hysesintäkter, mkr	101	21
Driftnetto, mkr	32	13
Överskottsgrad, %	31,4	58,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	96,5	97,4
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	97,5	99,2
Area, kvm	109 634	72 479

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV
HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV
HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – TYSKLAND

Tyskland uppvisade en befolkningstillväxt under året, och tillväxten i Berlin låg på 0,8 procent.

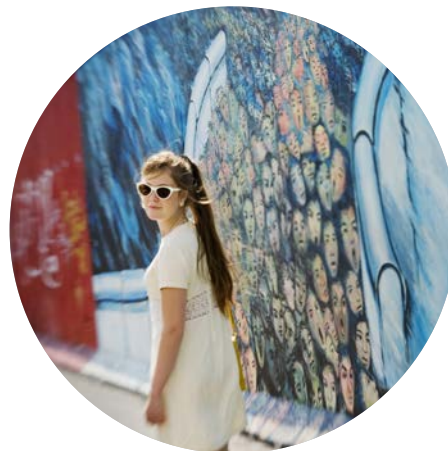
En stabil inflyttning av nya invånare har ökat efterfrågan på bostäder i Berlin.

BNP förväntas minska med 3,9 procent och arbetslösheten öka till 6,1 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	83 205	83 121
BNP-tillväxt, %	-3,9	0,6
Inflation, %	-0,2	1,5
Urbanisering, %	77,4	77,4
Arbetslöshet, %	6,1	5,0
<i>Berlin</i>		
Antal hushåll, tusental	2 047	2 034
Genomsnittliga hushållets storlek	1,8	1,8

Källa: Oxford Economics.

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



Nederländerna

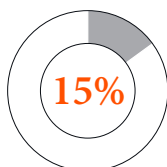


MARKNADEN I KORTHET

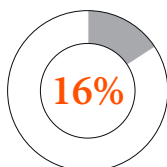
- Heimstaden Bostad slutförde sitt första förvärv på den nederländska marknaden under fjärde kvartalet 2019.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 5 480 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 4,7 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

NEDERLÄNDERNA	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	23 365	17 781
Hysesintäkter, mkr	1 028	617
Driftnetto, mkr	557	334
Överskottsgrad, %	54,2	54,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	96,6	96,6
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	98,9	99,0
Area, kvm	1 056 268	864 212

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV
HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV
HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – NEDERLÄNDERNA

Befolkningen ökade med 0,6 procent under året.

BNP förväntas minska med 3,6 procent och arbetslösheten öka till 4,9 procent under 2020.

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

	2020	2019
Invånarantal, tusental	17 453	17 349
BNP-tillväxt, %	-3,6	1,6
Inflation, %	1,0	2,6
Urbanisering, %	91,9	91,7
Arbetslöshet, %	4,9	4,3
<i>Amsterdams storstadsområde</i>		
Antal hushåll, tusental	705	698
Genomsnittliga hushållets storlek	2,0	2,0

Källa: Oxford Economics.

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



Tjeckien

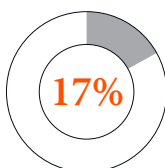


MARKNADEN I KORTHET

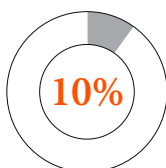
- Heimstaden slutförde sitt första förvärv på den tjeckiska marknaden den 20 februari 2020.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 12 985 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 15,6 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,3 procent.

TJECKIEN	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	13 826	–
Hysesintäkter, mkr	1 208	–
Driftnetto, mkr	645	–
Överskottsgrad, %	53,4	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	90,9	–
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	94,3	–
Area, kvm	2 614 942	–

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – TJECKIEN

Befolkningen ökade med 0,2 procent under året.

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 att ha ökat till 3,9 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	10 686	10 662
BNP-tillväxt, %	-9,7	2,3
Inflation, %	2,5	2,9
Urbanisering, %	73,7	73,9
Arbetslöshet, %	3,9	2,8
<i>Moravskoslezsky kraj (inkl. Ostrava)</i>		
Antal hushåll, tusental	493	493
Genomsnittliga hushållets storlek	2,4	2,4

Källa: Oxford Economics.

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





Tempelstraat, Nederlanderna

Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec	2020 3 mån Okt-dec	2019 3 mån Okt-dec
Hysesintäkter	4	6 992	4 863	1 928	1 380
Fastighetskostnader	5	-3 125	-2 138	-1 047	-638
Driftnetto	5	3 867	2 725	881	742
Centrala administrationskostnader		-229	-172	-36	-72
Övriga rörelseintäkter		57	27	22	-10
Övriga rörelsekostnader		-2	-46	29	-46
Resultat från andelar i intressebolag		56	196	78	184
Resultat före finansiella poster		3 749	2 729	974	798
Finansiella intäkter	6	99	57	26	40
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-1 371	-1 152	-308	-239
Övriga finansiella intäkter	6	–	6	0	6
Övriga finansiella kostnader	6	-188	-186	-50	-55
Nyttjanderättstillgångar		-36	-29	-6	-9
Valutavinster och -förluster		400	-133	197	-133
Förvaltningsresultat		2 654	1 293	833	409
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		1 039	709	304	234
Innehav utan bestämmande inflytande		1 615	583	528	175
Värdeförändring fastigheter	7	8 165	6 517	2 120	1 617
Värdeförändring finansiella instrument	8	-178	-107	157	324
Resultat före skatt		10 640	7 703	3 110	2 349
Aktuell skatt		-395	-259	34	-81
Uppskjuten skatt		-1 892	-1 443	-565	-472
Periodens resultat		8 353	6 001	2 578	1 797
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		4 431	4 099	1 420	1 032
Innehav utan bestämmande inflytande		3 922	1 902	1 159	765
Övrigt totalresultat		-4 493	432	-1 821	-840
Totalresultat		3 860	6 433	757	956
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		1 725	4 425	323	494
Innehav utan bestämmande inflytande		2 135	2 008	435	462

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 6 992 mkr (4 863), vilket motsvarar en ökning om 44 procent, som främst beror på fastighetsförvärv i Nederländerna och Tjeckien. Det jämförbara fastighetsbeståndet uppvisade en 4-procentig ökning under perioden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 96 procent (97) för perioden. Justerat för avsiktligt tomställda bostäder var den reella ekonomiska uthyrningsgraden 97 procent (99).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 3 125 mkr (2 138). Ändringen beror främst på ett ökat antal fastigheter.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 3 867 mkr (2 275) för perioden, vilket motsvarar en överskottsgrad om 55,3 procent (56,0).

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till 229 mkr (172). Ökningen beror främst på att bolaget har vuxit.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader för perioden uppgick till 1 371 mkr (1 152), en ökad skuldportfölj. Vid utgången av perioden var 80 procent (65) av Heimstaden Bostads räntor säkrade. Trots ökningen minskade den genomsnittliga räntan per balansdagen, inklusive derivat och avgifter för utnyttjade krediter, till 1,8 procent (1,9) till följd av lägre kreditmarginaler på banklån och företagsobligationer, samt ändrade basräntor. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 2,8 (2,4).

Räntorna på omkring 40 procent (49) av låneportföljen kommer att ändras inom ett år. Allt övrigt lika skulle en ökning av basräntorna (Euribor, Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent öka Heimstadens räntekostnader med omkring 191 mkr (179) per år. Vid 1 procents minskning av basräntorna skulle räntekostnaderna minska med omkring 70 mkr (-58).

Skillnaden i känslighet beror på räntesäkringen och på flera låneavtal som innehåller klausuler som begränsar ränteförändringarna 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.

Valutavinster och -förluster

Valutavinster och -förluster uppgick till en nettovinst om 400 mkr (-133) och avser främst realiserade kursdifferenser för likvida medel, skulder och tillhörande valutasäkringar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 2 654 mkr (1 293), främst beroende på förvärv. Exklusive valutavinster och -förluster ökade förvaltningsresultatet med 58 procent jämfört med föregående år, främst beroende på förvärv och lägre genomsnittliga ånekostnader.

Värdeförändring fastigheter

Efter valutajusteringar uppgick värdeförändringen för fastigheter till 8 165 mkr (6 517), varav 7 977 (6 463) avser förvaltningsfastigheter och 188 (53) exploateringsfastigheter. Det motsvarar en ökning om 5,9 procent under året. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,62 procent för kvartalet, jämfört med 3,63 procent vid utgången av 2019. Exklusive förvärvet i Tjeckien var direktavkastningskravet 3,45 procent i det övriga beståndet.

Värdeförändring finansiella instrument

I enlighet med den fastställda finanspolicyn och räntesäkringsstrategin utnyttjar Heimstaden räntederivat och valutaswappar för att hantera ränte- och valutarisker. Värdeförändringen av räntederivat under perioden uppgick till 178 mkr (107). Valutaeffekter avseende valutasäkringen för icke säkerställda obligationer redovisas under posten Valutavinster och -förluster.

Skatt

Den positiva utvecklingen av Heimstadens fastighetsbestånd har lett till en ökning av den uppskjutna skatteskulden med 1 892 mkr (1 443). Aktuell skatt uppgick till 395 mkr (259).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat består av realiserade valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av utländska dotterbolag samt koncerninterna lån som behandlas som utökat eget kapital och uppgick till -4 493 mkr (432), drivet av en starkare SEK. Totalbeloppet kan återföras till resultatet i följande perioder.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		74	72
Förvaltningsfastigheter	9	144 428	113 719
Leasingtillgångar		749	895
Materiella anläggningstillgångar		60	30
Andelar i intressebolag		371	337
Övriga finansiella anläggningstillgångar		931	580
Summa anläggningstillgångar		146 613	115 633
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		1 292	865
Kundfordringar		86	23
Övriga kortfristiga fordringar		2 106	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308	337
Likvida medel		10 906	10 687
Summa omsättningstillgångar		14 698	12 974
SUMMA TILLGÅNGAR		161 310	128 606



Förvaltningsfastigheter

På balansdagen uppgick det verkliga marknadsvärdet för Heimstadens fastighetsbestånd till 144 428 mkr, jämfört med 113 719 mkr vid utgången av 2019. Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 25 634 mkr, varav huvuddelen avser förvärvet i Tjeckien. Den totala värdeförändringen för fastigheterna exklusive exploateringsfastigheter för perioden uppgick till 7 977 mkr, vilket motsvarar en förändring på 5,8 procent. 1 866 mkr är hänförligt till förvärvet i Tjeckien. Den återstående förändringen omfattade investeringar i befintliga bestånd och valutakurseffekter.

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

Leasingtillgångar

Leasingtillgångar avser främst leasing av mark.

Andelar i intressebolag

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

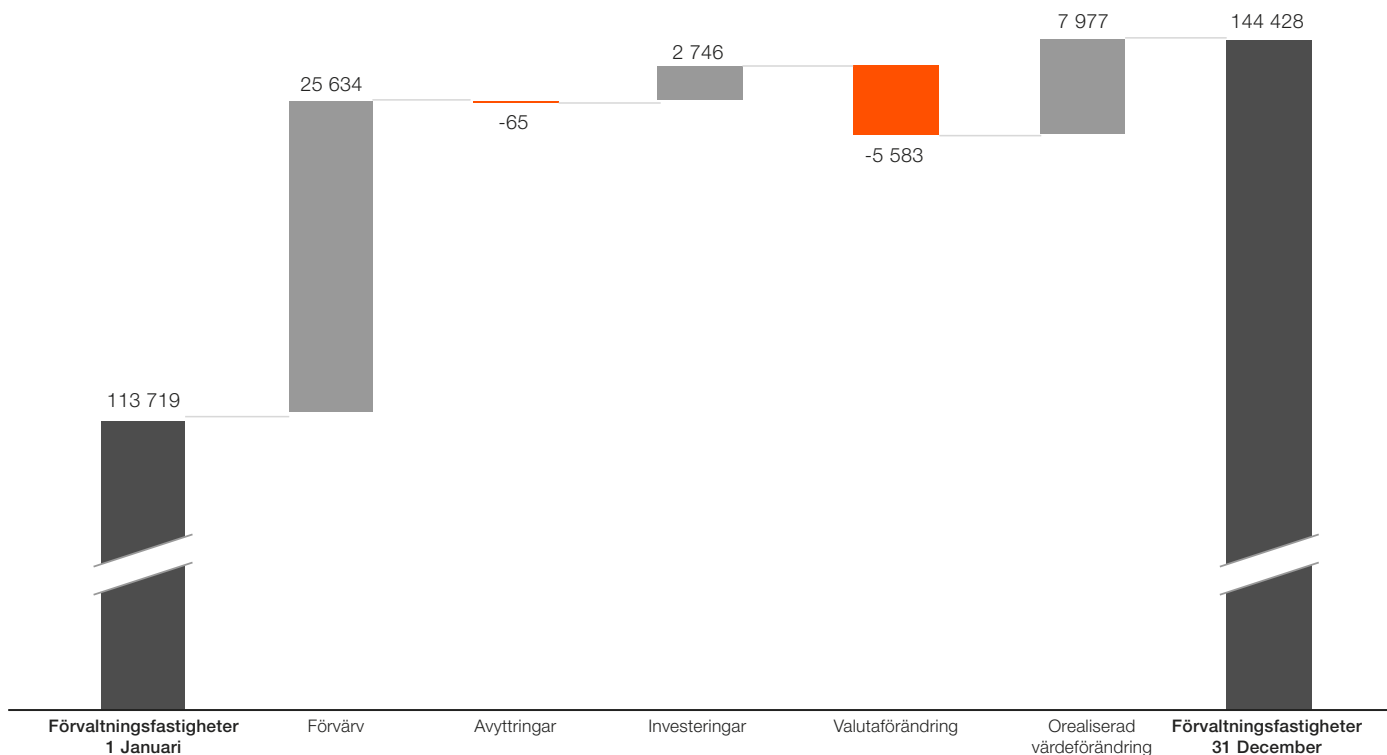
Övriga finansiella anläggningstillgångar

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 931 mkr (580) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

I samband med förvärvet av förvaltningsfastigheter i Norge år 2017 förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten som uppgår till 1 292 mkr (865) avser utveckling och byggande av ägarlägenheter i Oslo som ska avyttras när de är färdiga.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾		76 166	59 942
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10	39 153	39 743
Räntebärande icke säkerställda skulder	10	27 963	17 066
Leasingskulder		748	896
Finansiella instrument	8	433	65
Övriga skulder		389	–
Uppskjuten skatteskuld		5 446	3 640
Summa långfristiga skulder		74 132	61 411
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10	1 611	1 137
Räntebärande icke säkerställda skulder	10	6 354	4 000
Finansiella instrument	8	14	–
Leverantörsskulder		477	332
Aktuella skatteskulder		237	202
Övriga kortfristiga skulder		1 195	994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 126	569
Summa kortfristiga skulder		11 013	7 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 310	128 606
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande		49 959	36 134

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid obligation ¹⁾	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	78	6 466	–	–	9 956	16 500	17 436	33 936
Övrigt totalresultat				326		326	106	432
Periodens resultat			45		4 054	4 099	1 902	6 001
Totalresultat	–	–	45	326	4 054	4 425	2 008	6 433
Utdelning			-45		-47	-92	-56	-147
Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande						–	8 644	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						–	-465	-465
Innehav utan bestämmande inflytande						–	52	52
Emission av hybridobligation			3 000			3 000	8 523	11 523
Emissionskostnader			-25			-25	-9	-34
Eget kapital 2019-12-31	78	6 466	2 975	326	13 963	23 808	36 134	59 942
Övrigt totalresultat				-2 706		-2 706	-1 787	-4 493
Periodens resultat			222		4 210	4 431	3 922	8 353
Totalresultat	–	–	222	-2 706	4 210	1 725	2 135	3 860
Utdelning			-222		-47	-268	-963	-1 232
Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande						–	7 610	7 610
Emission av hybridobligation			1 030			1 030	5 189	6 219
Premie, hybridobligation			-30		30	–	–	–
Återköp, hybridobligation			-100		20	-80	–	-80
Emissionskostnader			-8			-8	-145	-153
Eget kapital 2020-12-31	78	6 466	3 867	-2 380	18 176	26 206	49 959	76 166

¹⁾ Heimstaden redovisar det nominella värdet för hybridobligationer efter avdrag för emissionskostnader.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden hade Heimstaden en nettobelåningsgrad på 40 procent (40). Av totala räntebärande skulder var 54 procent (66) säkerställda, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 25 procent (23).

Per balansdagen uppgick den totala låneportföljen till 75 369 mkr (61 946). Av detta belopp avser 46 procent (34) icke säkerställda obligationslån, 28 procent (32) realkreditlån och 26 procent (34) traditionella banklån. Det fanns också outnyttjade krediter om 14 627 mkr (10 269).

Den genomsnittliga löptiden för Heimstadens räntebärande skulder var 10,1 år (10,1). Den största andelen lån som förfaller under ett och samma år inträffar inom 3–4 år och utgör 13 procent (17) av hela låneportföljen. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten från derivat, är 2,8 år (2,6).

Finansiella instrument

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

Uppskjuten skatteskuld

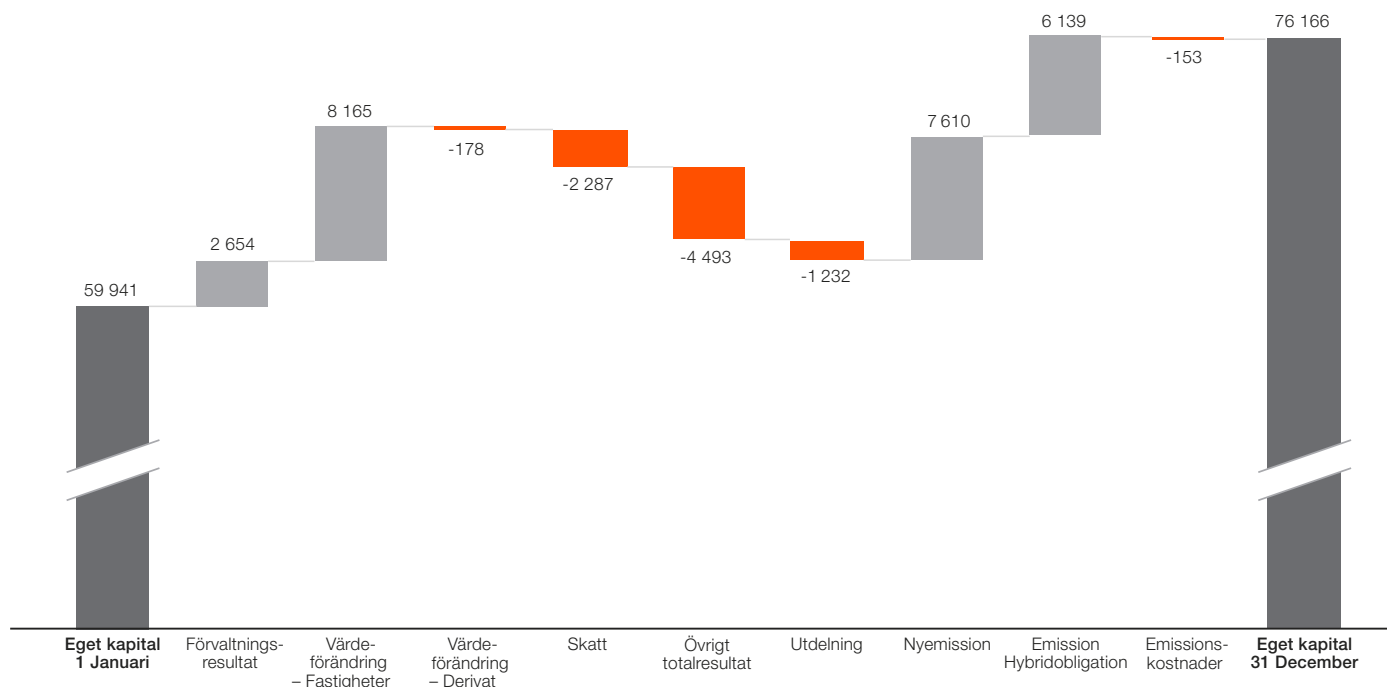
Den positiva värdeförändringen i Heimstadens fastighetsbestånd har lett till en ökad uppskjuten skatteskuld, som per balansdagen uppgick till 5 446 mkr (3 640).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 76 166 mkr (59 942), vilket motsvarar en soliditet om 47 procent (47). Förändringen av eget kapital över perioden beror främst på en nyemission under andra kvartalet 2020.

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.

UTVECKLING AV EGET KAPITAL¹⁾, MKR



¹⁾ Resultat från andelar i intressebolag allokeras till relevant post.

Rapport över kassaflöden – koncernen

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec	2020 3 mån Okt-dec	2019 3 mån Okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	10 640	7 703	3 110	2 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
– Värdeförändring fastigheter	-8 165	-6 517	-2 122	-1 627
– Värdeförändring derivatinstrument	178	107	514	-324
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-370	-51	-233	-117
Betald skatt	-364	-159	-43	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 920	1 082	1 225	296
Förändring rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-293	-62	-334	140
Förändring i exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	–	-113	–	-113
Förändring av kortfristiga skulder	-92	360	75	648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 535	1 267	966	971
Investeringsverksamheten				
Förvärv fastigheter	-12 894	-10 990	-3 979	-1 944
Förvaltningsfastigheter	-2 988	-2 607	-1 207	-710
Förvärv av dotterbolag	–	-72	–	–
Förvärv övriga anläggningstillgångar	–	-16	37	-16
Erlagd handpenning förvärv	-1 025	-536	-1 297	-392
Övriga fordringar kommande förvärv	140	-231	747	-231
Övriga investeringar	–	-4	–	–
Försäljning av fastigheter	–	14	–	11
Förvärv av andelar i intressebolag	-14	-14	-12	-14
Förändring lån till intressebolag	-381	-361	-52	-122
Förändring av finansiella tillgångar	-28	-46	-23	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 189	-14 864	-5 785	-3 481
Finansieringsverksamheten				
Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande	7 610	8 644	–	6 229
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-894	-465	–	–
Utdelning preferensaktier	-47	-47	-12	–
Utdelning hybridobligation	-294	-100	-62	-12
Emissionskostnader	-153	-34	-68	-135
Emission hybridobligation	6 139	11 523	5 189	8 548
Återbetalning av räntebärande skulder	-12 404	-59	-3 750	-5 235
Återbetalning av finansiella instrument	113	–	113	–
Emission av icke säkerställda obligationer	16 132	–	4 968	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 201	19 461	6 379	9 396
Periodens kassaflöde	546	5 863	1 561	6 886
Likvida medel vid periodens början	10 687	4 775	9 602	3 841
Valutaeffekt i likvida medel	-327	48	-257	-41
Likvida medel vid periodens slut	10 906	10 687	10 906	10 687

Den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 1 920 mkr (1 082). Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Efter en minskning av rörelsekapitalet uppgick kassaflöde från den löpande verksamheten till 1 535 mkr (1 267).

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -17 189 mkr (-14 864). Huvuddelen av flödet avser fastighetsförvärvet i Tjeckien.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 16 201 mkr (19 461). Beloppet är främst hänförligt till nyemissionen av en hybridobligation samt till kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande.

Kassaflöde

Kassaflöde för perioden uppgick till 546 mkr (5 863) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 10 906 mkr (10 687).



Peter Holms vej, Danmark

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec
Övriga rörelseintäkter	262	147
Övriga rörelsekostnader	-218	-136
Rörelseresultat	44	11
Resultat från andelar i koncernbolag	34	1 740
Resultat före finansiella poster	77	1 751
Ränteintäkter	23	73
Räntekostnader	-112	-106
Övriga finansiella kostnader	-265	–
Förvaltningsresultat	-278	1 717
Resultat före skatt	-278	1 714
Periodens resultat	-278	1 714

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter för perioden uppgick till 262 mkr (147) och avser förvaltningsavgifter fakturerade till Heimstaden. Ökningen förklaras av den ökade storleken på fastighetsbeståndet.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader för perioden uppgick till 217 mkr (136) 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.

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	–	–
Andelar i dotterbolag	18 565	15 282
Fordringar, dotterbolag	322	200
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	–
Summa anläggningstillgångar	18 888	15 483
Omsättningstillgångar		
Fordringar, dotterbolag	1 456	636
Övriga kortfristiga fordringar	102	79
Likvida medel	3 002	6 122
Summa omsättningstillgångar	4 561	6 838
SUMMA TILLGÅNGAR	23 449	22 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 380	17 984
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	319	200
Icke säkerställda obligationer	3 986	3 000
Skulder, dotterbolag	714	959
Summa långfristiga skulder	5 018	4 159
Kortfristiga skulder		
Skulder, dotterbolag	–	99
Övriga kortfristiga skulder	51	79
Summa kortfristiga skulder	51	177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 449	22 321

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 3 986 mkr (3 000).

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-311	1 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	222	-1 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89	-75
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-23	108
Förändring i exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	-17	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129	92
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	–	7 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	7 547
Finansieringsverksamheten		
Utdelning preferensaktier	-47	-47
Utdelning från hybridobligation och emissionskostnader	-280	-70
Nyemission hybridobligation	1 000	3 000
Återbetalning av räntebärande skulder	1 105	700
Förändring koncerninterna lån	-4 521	-5 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 743	-2 221
Periodens kassaflöde	-2 872	5 418
Likvida medel vid periodens början	6 124	706
Valutaeffekt i likvida medel	-252	–
Likvida medel vid periodens slut	3 000	6 124

Periodens kassaflöde

Kassaflödet för perioden uppgick till uppgick till -2 872 mkr (5 418). Under perioden genomfördes en nyemission av hybridobligationer och lån tillhandahölls till dotterbolag.

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	78	729	–	12 579	13 386
Periodens resultat			45	1 670	1 715
Total vinst	–	–	45	1 670	1 715
Utdelning			-45	-47	-91
Emission hybridobligation			3 000		3 000
Emissionskostnader			-25		-25
Eget kapital 2019-12-31	78	729	2 975	14 202	17 984
Periodens resultat			222	-499	-278
Total vinst	–	–	222	-499	-278
Utdelning			-222	-47	-268
Emission hybridobligation			1 030		1 030
Premie, hybridobligation			-30	30	0
Återköp, hybridobligation			-100	20	-80
Emissionskostnader			-8		-8
Eget kapital 2020-12-31	78	729	3 867	13 706	18 380

¹⁾ 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 redovisningsprinciperna.

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 Upplysningar om närstående

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

Not 3 Händelser efter balansdagen

Den 12 januari 2021 tecknade sig Heimstaden för 1,5 mdkr i en riktad nyemission från Heimstaden Bostad AB om 4 mdkr. Befintliga institutionella investerare i Heimstaden Bostad AB, Alecta, Ericsson och Folksam, deltog också i aktieemissionen.

Den 20 januari 2021 slutförde Heimstaden ett återköp om 896 mkr av en utestående senior icke säkerställd obligation om 1 250 mkr som förfaller den 18 maj 2021 och meddelade en förtida inlösen av det återstående beloppet, vilket förväntas ske den 16 februari 2021.

Den 20 januari 2021 emitterade Heimstaden två seniora icke säkerställda obligationer om 700 mkr som förfaller den 15 januari 2024 respektive den 15 oktober 2025. Emissionslikviden användes huvudsakligen för att finansiera återköp och förtida inlösen av den obligation om 1 250 mkr som förfaller den 18 maj 2021.

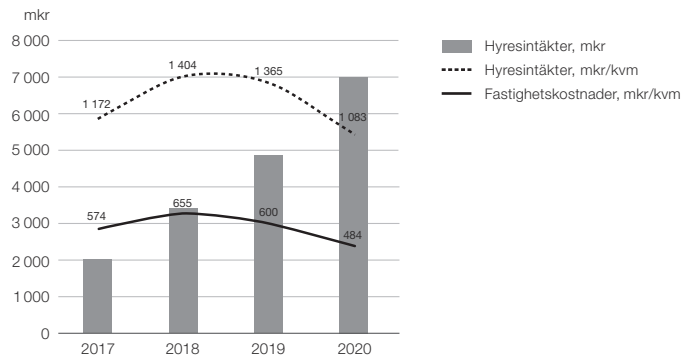
Den 28 januari 2021 inrättade Heimstaden ett inhemskt program för skuldebrev på medellång sikt (MTN-program). Inom MTN-programmet kan Heimstaden emittera skuldbrev på medellång sikt till ett belopp av totalt 10 mdkr i antingen SEK, EUR eller NOK, med minst ett års löptid.



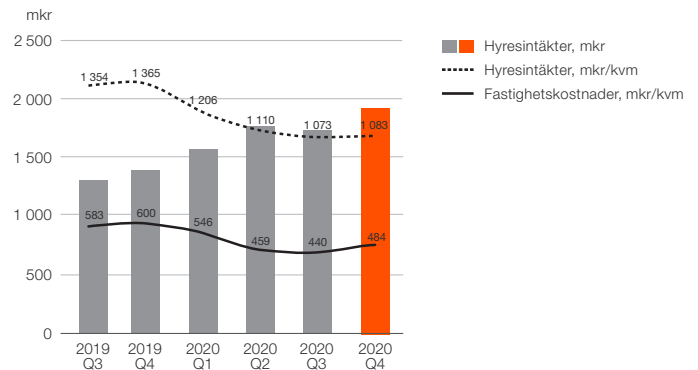
Dacke 11, Sverige

Not 4 Hyresintäkter

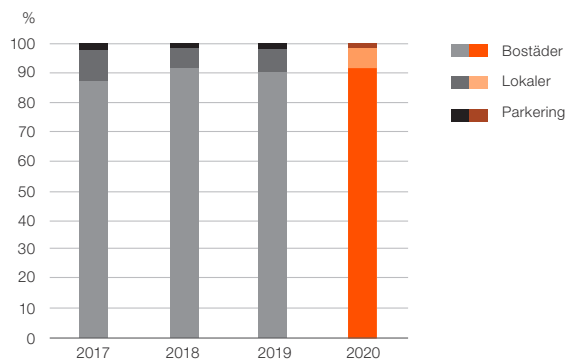
HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



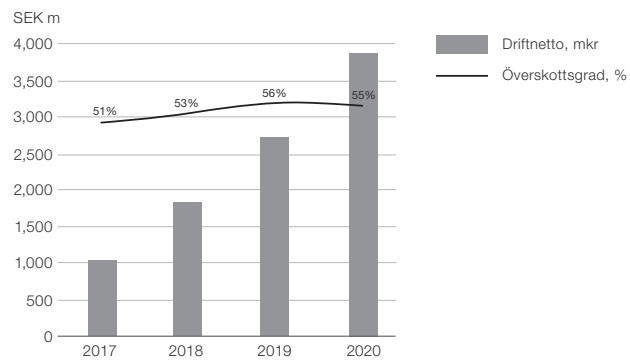
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



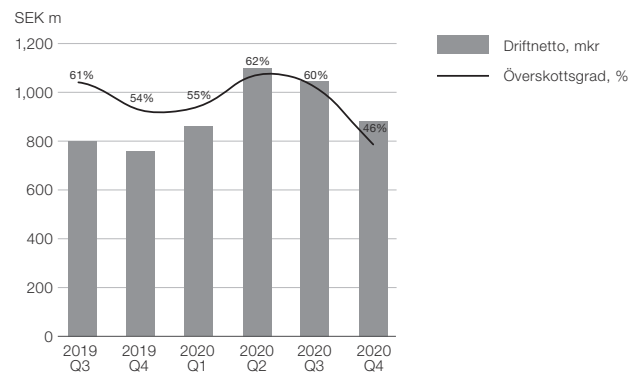
Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan–dec	2019 12 mån Jan–dec
Driftkostnader	-1 374	-960
Reparation och underhåll	-586	-546
Fastighetsadministration	-863	-422
Fastighetsskatt	-291	-202
Avskrivningar	12	-8
Summa fastighetskostnader	-3 125	-2 138

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 finanspolicyn och de fastställda verksamhetsmålen.

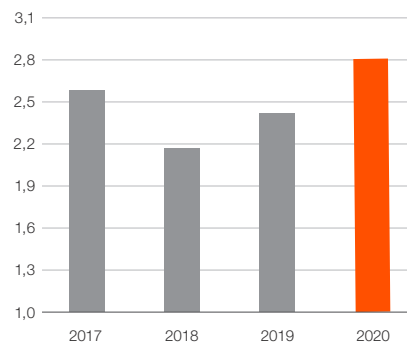
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs på sidorna 82–86 i årsredovisningen 2019. Inga betydande förändringar har

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 2020-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Genomsnittlig löptid för lån (månader)	minst 15	121	
Låneförfall (procent i enskilt år)	maximalt 40	13	(3 till 4 år)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	11	
	I enlighet med respektive lånevillkor (covenants)		
Ränterisk			
Fast ränta (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,8	
Räntesäkring (procent)	minst 25	80	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	47	
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader	minst 1,4	2,8	

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)



2020-12-31	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %
0–1	54 492	72	1,4	29 966	40	3,2
1–2	1 417	2	3,0	7 250	10	0,8
2–3	7 024	9	2,5	8 510	11	1,1
3–4	–	–	–	7 748	10	0,0
4–5	2 733	4	1,2	7 583	10	0,06
> 5 år efter balansdag	9 704	13	1,5	14 349	19	1,1
Totalt	75 369	100	1,5	75 406	100	1,8

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 1,63 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,84 år

Not 7 Värdering förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt
2019	3,63%
2020	3,62%

Not 8 Värdeförändring derivatinstrument

Förändring marknadsvärde derivat

Marknadsvärde derivat 2019-12-31	-65
Orealiserade värdeförändringar basswappar	-291
Realiserade värdeförändringar räntederivat	113
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-203
Marknadsvärde derivat 2020-12-31	-447

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 719	41 629	34 645	17 372	2 292	17 781	–
Försäljningar i perioden	-65	–	–	–	–	-65	–
Förvärv i perioden	25 634	4 618	1 279	–	1 272	5 480	12 985
Investeringar i perioden	2 746	1 654	538	20	27	199	309
Valutaförändring	-5 583	–	-1 354	-1 684	-140	-1 073	-1 333
Marknadsvärde efter transaktioner	136 451	47 901	35 108	15 709	3 450	22 321	11 960
Värdeförändring fastigheter	7 977	2 410	1 092	1 299	265	1 044	1 866
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-12-31	144 428	50 312	36 200	17 008	3 716	23 365	13 826



Zonnebloemenstraat, Nederländerna

Not 10 Finansiella instrument**Finansieringskälla, mkr**

	Kredit	Säkerställd, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	34 317	0	46	–
Realkreditlån	21 359	100	28	–
Banklån	19 693	100	26	14 627
Totalt	75 369	54	100	14 627
Uppskjutna avgifter	-288			
Totalt	75 081			

Förändring lånevolym

Räntebärande lån 2019-12-31	61 946
Återbetalning lån	-6 726
Valutaeffekt på lån	-2 314
Nyupplåning/övertagande av lån	22 463
Räntebärande lån 2020-12-31	75 369

År	Löptid för lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
0–1	7 571	10	–	–
1–2	5 527	7	6 145	42
2–3	9 651	13	6 302	43
3–4	9 668	13	1 400	10
4–5	2 467	3	780	5
> 5 år efter balansdag	40 485	54	–	–
Totalt	75 369	100	14 627	100
Genomsnittlig löptid för lån är: 10,1 år				

Finansiella instrument

Förfall räntederivat				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1	Betalar fast	4 385	12	0,2
1–2	Betalar fast	5 833	17	0,3
2–3	Betalar fast	6 503	18	0,3
3–4	Betalar fast	9 505	27	0,0
4–5	Betalar fast	4 441	13	0,1
> 5 år efter balansdag	Betalar fast	4 646	13	0,2
Totalt		35 313	100	0,2

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

Finansiella instrument

Förfall basswap				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1	Betalar rörlig	3 161	31	1,8
1–2	Betalar rörlig	–	–	–
2–3	Betalar rörlig	7 024	69	2,1
3–4	Betalar rörlig	–	–	–
4–5	Betalar rörlig	–	–	–
> 5 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–
Totalt		10 184	100	2,0

1) Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

Not 11 Investeringar i intressebolag och joint ventures

	Andel, %	Hyresintäkter	Finansnetto	Värdeförändring	Resultat	Tillgångar	Skulder
Gamlebro	50	16	-5	–	-6	526	497
Fastighets AB Rosengård	25	147	-11	148	147	1 688	908
Byggrätt Norr AB	19	–	–	–	–	–	–
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50	–	-22	25	4	606	382
Magnolia Projekt 5222 AB	50	–	–	–	–	–	–
A place to AS	50	–	-1	–	-2	347	346
KCP Utviklingsselskabet af 31. oktober AS.	50	–	-29	–	35	6	6
Atriet A/S	50	–	–	–	–	1	–
Totalt		163	-67	173	178	3 174	2 138



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

Malmö 12 februari 2021

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 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec	2020 3 mån Okt-dec	2019 3 mån Okt-dec
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Hysesintäkter, mkr	6 992	4 863	1 928	1 380
Uthyrningsgrad, bostäder (antal), %	94,4	97,6	94,4	97,6
Reell uthyrningsgrad, bostäder (antal), %	96,6	99,1	96,6	99,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	95,6	96,9	94,9	97,9
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	97,5	98,9	97,0	99,2
Överskottsgrad, %	55,3	56,0	45,7	53,8
Förvärv fastigheter, mkr	25 634	27 859	5 417	5 190
Fastighetsförsäljningar, mkr	65	14	65	11
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	144 428	113 719	144 428	113 719
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	7 058 161	4 031 310	7 058 161	4 031 310
Antal bostäder på balansdagen	103 345	54 863	103 345	54 863
Andel bostadsyta på balansdagen, %	93	91	93	91
Finansiella uppgifter				
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 535	1 381	966	1 085
Förvaltningsresultat, mkr	2 654	1 293	833	409
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,8	2,4	2,8	2,4
Soliditet, %	47,2	46,6	47,2	46,6
Nettobelåningsgrad (covenant för icke säkerställda obligationer), %	39,8	39,9	39,8	39,9
Belåningsgrad säkerställda lån, %	25,3	23,5	25,3	23,5
Belåningsgrad (finanspolicy), %	52,1	51,7	52,1	51,7
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	1,9	1,8	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl. derivat, år	2,8	2,6	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,1	10,1	10,1	10,1
Räntabilitet på eget kapital, %	12,2	18,0	12,2	18,0
Eget kapital på balansdagen, mkr	76 166	59 942	76 166	59 942
Substansvärde på balansdagen, mkr	81 611	63 582	81 611	63 582
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, mkr	82 044	63 647	82 044	63 647
SKULD/EBITDA, ggr	20	21	20	21
Data per aktie				
Resultat per stamaktie, kr	109	322	19	33
Eget kapital per stamaktie, kr	1 614	1 508	1 614	1 508
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	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
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	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

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 standardhöjningar 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.

Nettobelåningsgrad

(covenant för icke säkerställda obligationer), %

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 12 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.

SKULD/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 12 februari 2021 kl. 08:00 CET.

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

Delårsrapporten för januari–mars 2021 kommer att publiceras den 30 april 2021.

Heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer: 556670-0455. Bolagets säte Malmö.
+46 (0)40-660 20 00, www.heimstaden.com