

Q1 2021

Heimstaden



Perioden i korthet

Belopp i SEK

180 mdkr

Förvaltningsfastigheter

114 041

Bostäder

3,7 mdkr

Resultat

26,1 mdkr

Förvärv

43,3%

Belåningsgrad

3,0x

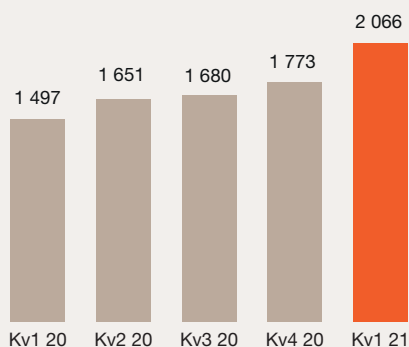
Räntetäckningsgrad

- Stark operativ och finansiell utveckling med fortsatt hög belågningsgrad och goda kreditvärden.
- Slutförda förvärv för 26,1 mdkr under kvartalet varav 15,7 mdkr i Danmark, vilket gör Danmark till Heimstadens största marknad sett till fastighetsvärde.
- Heimstaden Bostad anskaffade 12,5 mdkr i nytt kapital, varav 5,4 mdkr från Heimstaden samt anskaffade 13,1 mdkr i nya seniora icke säkerställda obligationer samt hybridobligationer.
- Heimstaden anskaffade 3,5 mdkr med sin första obligation denominerad i euro (350 MEUR).

Se sidan 42 för definitioner av alternativa resultatmått.

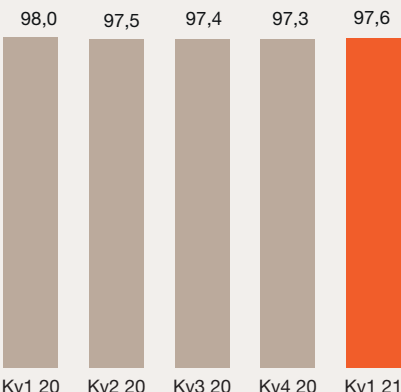
Hyresintäkter

Mkr



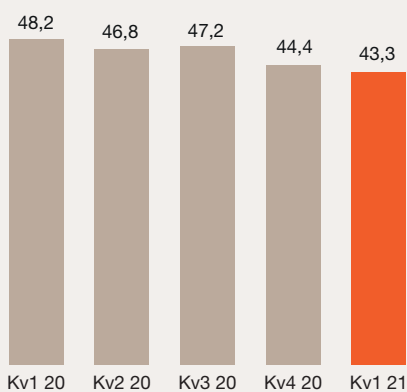
Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



Belåningsgrad

%



		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Finansiellt					
Hyresintäkter	Mkr	2 066	1 773	1 497	6 601
Tillväxt mot föregående år	%	38,0	28,5	46,3	37,6
Driftnetto	Mkr	1 246	881	857	3 867
Överskottsgrad	%	60,3	49,7	57,2	58,6
Periodens resultat	Mkr	3 723	2 578	2 370	10 640
Investeringar	Mkr	1 318	1 062	613	2 746
Förvaltningsfastigheter					
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	179 519	144 428	131 745	144 428
Bostäder	Antal	114 041	103 345	97 792	103 345
Reell uthyrningsgrad, bostäder	%	97,6	97,3	98,0	97,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	1,6	2,1	5,9	3,6
Kreditvärden					
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipel	3,0	2,8	2,5	2,8
Belåningsgrad (LTV)	%	43,3	44,4	48,2	44,4
Nettoskuld / totala tillgångar	%	38,6	39,8	43,9	39,8

Håller fast vid våra kärnvärden.

I flera månader har jag kämpat med en bredbandsuppkoppling hemma som inte fungerar. Efter att ha ägnat ett antal timmar åt att försöka väcka leverantörens intresse avslutade jag avtalet och hittade en ny och bättre lösning. Ett litet, men talande exempel på hur dålig service leder till en förlorad kund. Jag är stolt över att den goda kundservicen utgör själva kärnan i vår kultur, vilket visar sig i starka resultat och positiv feedback från kunderna.

I Tyskland har många av våra kunder nyligen fått uppleva vårt kundfokus på nära håll. För bara några dagar sedan fastslog den tyska författningsdomstolen att Berlins lagstiftning om frysta hyror var grundlagsstridig och många hyresgäster i Berlin riskerar krav från hyresvärderna för tidigare hyror. Vi avsade oss snabbt alla våra rättigheter till sådana krav – ett självklart beslut för oss som strävar efter att på lång sikt erbjuda omtänksamma boenden med kunderna i centrum.

Heimstaden Bostad slutförde två förvärv i början av det här året, med 3 900 lägenheter i Berlin och över 6 200 i Danmark, som nu är vår största marknad. Vi tecknade avtal om ett flertal attraktiva nybyggnadsprojekt i Warszawa i Polen, vår nyaste marknad.

Under kvartalet anskaffade Heimstaden Bostad 12,5 mdkr i nytt eget kapital, varav Heimstaden bidrog med 5,35 mdkr. Detta säkerställer Heimstaden Bostads fortsatta ekonomiska styrka och flexibilitet i fråga om att utforska investeringsmöjligheter både på nya och befintliga europeiska marknader. Det är också med glädje vi välkomnar Pensionsmyndigheten som ny aktieägare i Heimstaden Bostad – en stark institutionell investeraresom delar vårt långsiktiga perspektiv och vårt engagemang i samhälls- och miljöarbete.

På årsstämman valdes Fredrik Reinfeldt och Vibeke Krag in som nya styrelseledamöter i Heimstaden. Vibeke tar med sig omfattande erfarenhet av VD- och styrelsearbete, medan Fredrik under åtta år var Sveriges statsminister, är rådgivare till stora finansinstitut och sitter i ett flertal styrelser. Båda är mycket erfarna och innebär ett värdefullt tillskott till styrelsen och Heimstaden.

Covid-19-pandemin har fortfarande samhället i ett hårt grepp. Därför är jag stolt över att Heimstaden fortsätter att upprätthålla en hög effektivitet i verksamheten, något som är möjligt på grund av kompetenta och flexibla kollegor som gör det där lilla extra varje dag och som sätter en ära i att lösa kundernas behov över förväntan. Genom att hålla fast vid våra kärnvärden och samarbeta med partners som delar vårt synsätt fortsätter vi att sträva mot våra ambitiösa mål och utforska nya möjligheter under 2021 och i framtiden.



Vi är glada att välkomna
Pensionsmyndigheten som
den senaste aktieägaren i
Heimstaden Bostad.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Hall'.

Patrik Hall, CEO Heimstaden AB

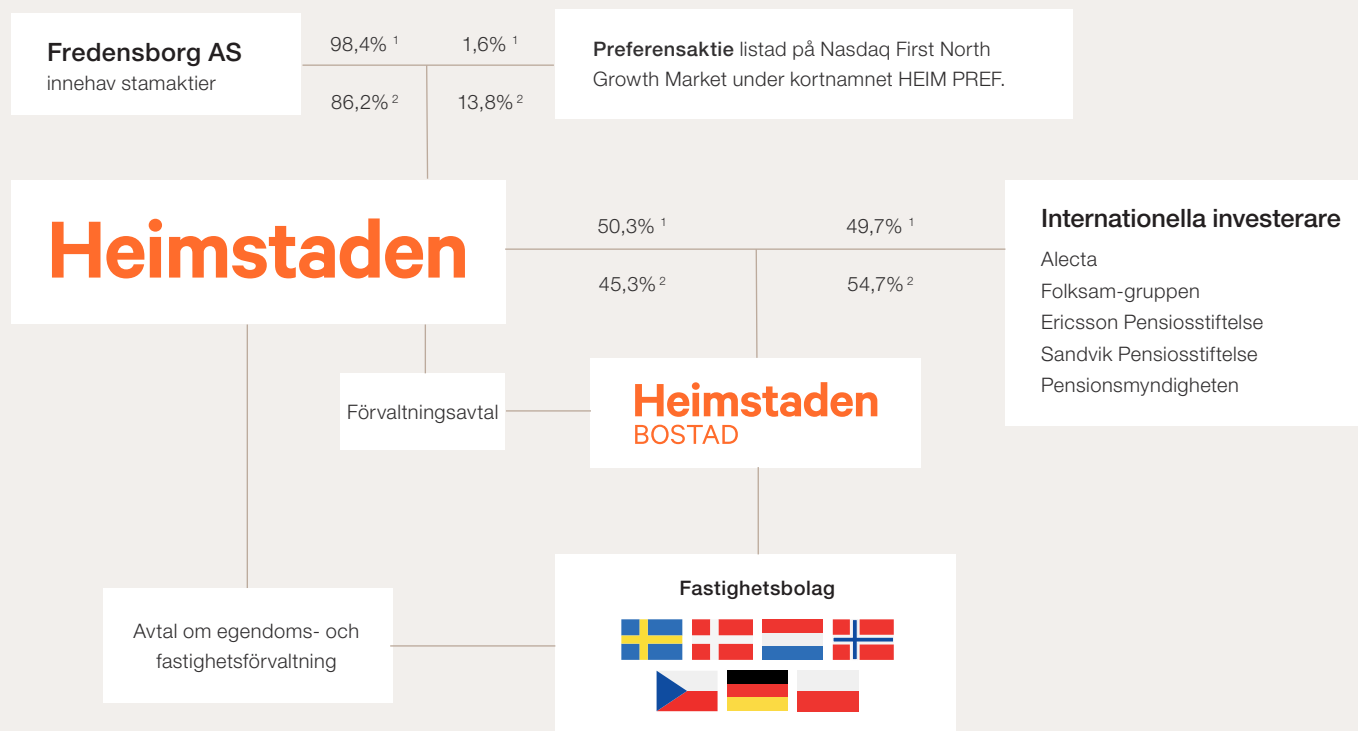


A Home for a Home

I början av 2021 ingick Heimstaden Bostad ett partnerskap med SOS Barnbyar för att utvidga Heimstadens vision om omtänksamma boenden till barn som behöver det mest. Vår ambition är att skapa trygga och omtänksamma boenden till barn världen över och i de länderna vi verkar.

Varje år framöver kommer Heimstaden Bostad att donera 100 euro per hem. Så alltmedan fastighetsbeståndet växer så ökar vårt bidrag. Den årliga donationen, baserad på det befintliga beståndet, uppgår till mer än 110 mkr.

Företagsstruktur



Heimstaden investerar i bostadsfastigheter och är majoritetsägare i Heimstaden Bostad, som ägs tillsammans med långsiktiga institutionella partners som delar filosofin om långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden förvaltar investeringar, fastigheter och anläggningar åt Heimstaden Bostad.

¹ Andel av rösträtter.

² Andel av kapital.

Ejler Billes Allé
København, Danmark



Operationell och finansiell översikt

Denna rapport presenteras på konsoliderad basis. För information om Heimstadens fristående finansiella rapporter, se sidorna 44–47. Siffror inom parentes avser föregående år.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 38 procent till 2 066 mkr (1 497), främst till följd av effekten på hela kvartalet från förvärvet i Tjeckien i februari 2020 samt förvärven i Danmark och Berlin i januari 2021. Serviceintäkterna uppgick till 190 mkr (69), främst relaterade till värmekostnader som debiteras hyresgästerna.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 1,6 procent (5,9) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 61 procent (64) av hysesintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden låg stabilt på 97,6 procent (98,0), exklusive 1,9 procent (1,7) i vakanser på grund av renoveringar och annan icke-marknadsrelaterad vakans.

Driftskostnader

Kostnader för el, vatten och gas ökade, främst kopplat till uppvärmning i Sverige, Tjeckien och Tyskland. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar dessa kostnader marginalen olika. Se not 3 i den finansiella rapporten för mer information.

Kostnader för egendoms- och fastighetsförvaltning ökade till 307 mkr (212) drivet av förvärv samt etableringen av fastighetsförvaltning på nya marknader.

Investeringar, reparation & underhåll

Vi fortsatte att investera i renoveringar samt uppförandet av nya förvaltningsfastigheter. Investeringar i befintligt bestånd ökade till 807 miljoner (543), motsvarande 0,45 procent av marknadsvärde på förvaltningsfastigheter (0,41), medan investeringar i fastigheter under uppförande ökade till 0,38 procent av marknadsvärde (0,17). Det beror på ett större antal build-to-rent-projekt under uppförande. Läs mer på sidan 11.

Mkr	Kv1 2021	Kv1 2020	2020
Resultaträkningsposter			
Kostnader för reparationer & underhåll ¹	180	150	671
Balansräkningsposter			
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	427	236	1 005
Moderniseringar	201	157	652
Förvaltningsfastigheter under uppförande	690	220	1 088
Investeringar	1 318	613	2 745

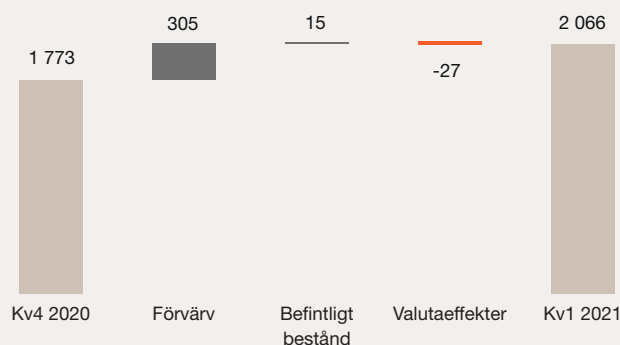
¹ Exklusive koncernelimineringar

Driftnetto

Driftnetto ökade med 45 procent till 1 246 mkr (857), vilket resulterade i en överskottsgrad om 60,3 procent (57,2).

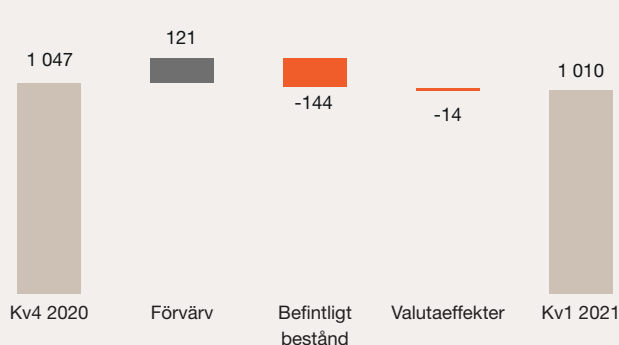
Inkomstutveckling

Mkr



Kostnadsutveckling

Mkr



Orealiserad förändring av marknadsvärde

	%	Mkr
Sverige	2,0	1 010
Danmark	3,4	1 790
Norge	4,1	744
Tyskland	4,5	624
Nederländerna	-1,0	-243
Tjeckien	3,2	456
Totalt/genomsnitt	2,5	4 380

Nettoresultat från justeringar av marknadsvärde på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 380 mkr (1 914), vilket motsvarar 2,5 procent. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,47 procent, ner från 3,62 procent vid utgången av 2020. Per den 1 januari höjdes skatten för överlåtelse av fast egendom i Nederländerna från 2 procent till 8 procent, vilket hade en negativ påverkan på värdeutvecklingen.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade till 362 mkr (325), drivet av en större skuldportfölj. Per balansdagen var räntesäkringsgraden 76 procent (75) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,7 procent (1,8). Minskningen är ett resultat av lägre kreditmarginaler på banklån och obligationer utan säkerhet.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 3,0x (2,5x), medan nettobelåningsgraden var 43,3 procent (48,2).

Utländsk valuta

Heimstaden är exponerat för valutakursfluktuationer i EUR, DKK, NOK, CZK och PLN. Valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av Heimstadens dotterföretag resulterade i ett övrigt totalresultat om 2 518 mkr (-768), som delvis motverkades av valutakursförluster om 511 mkr (positivt 118), främst hänförligt till låneportföljen i utländsk valuta.

Kassaflöde

	Q1 2021	Q1 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	731	313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 605	-7 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 244	4 044
Valutaeffekter på likvida medel	65	-272
Nettoförändringar i likvida medel	6 435	-3 160
Likvida medel vid periodens början	6 370	10 687
Likvida medel vid periodens slut	17 342	7 527

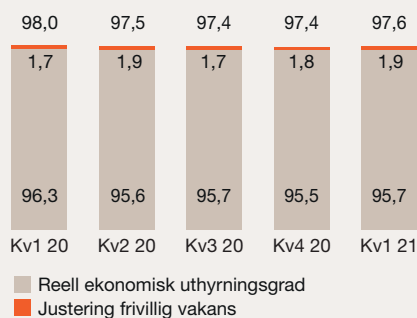
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 649 mkr (390). Rörelsekapitalet ökade med 82 mkr (negativt 77), vilket ledde till ett nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 731 mkr (313).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 605 mkr (-7 245) och inkluderade förvärv om 13 653 mkr (7 023) och investeringar i förvaltningsfastigheter på 1 364 mkr (587). Investeringarna under första kvartalet 2020 bestod främst av ett förvärv i Tjeckien, medan investeringarna under första kvartalet 2021 främst utgjordes av förvärv i Danmark och Tyskland.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 19 244 mkr (4 044), vilket innefattade emissioner av hybridobligationer om 8 073 mkr (950), emissioner av obligationer utan säkerhet om 8 591 (0) mkr samt kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande om 7 144 mkr (4 000).

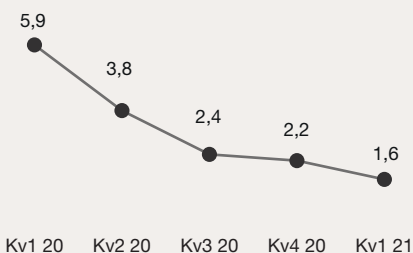
Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



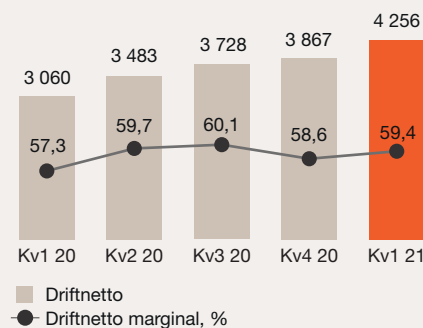
Hyresintäktsstillväxt i jämförbart bestånd

%



Driftnetto och överskottsgrad

Senaste 12 månader, mkr / %



Förvaltningsfastigheter

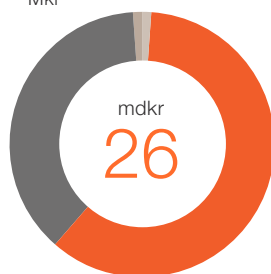
Marknadsvärde för förvaltningsfastigheter ökade från 144 mdkr till 180 mdkr, främst till följd av förvärv i Danmark och Berlin, investeringar om 1 318 mkr och en orealiserad värdeförändring om 4 379 mkr. Lägenheter utgör 91 procent av den uthyrningsbara ytan och 51 procent av hyresintäkterna från bostadsfastigheter kommer från enheter med hyresreglering.

Väsentliga förvärv

- 6 028 bostäder i Danmark och 232 lokaler i Danmark för 15,6 mdkr (11,5 miljarder DKK), som tillkännagavs i december 2020.
- 3 900 bostäder och 431 lokaler i Berlin för 8,4 mdkr (831 miljoner EUR), som tillkännagavs under tredje kvartalet 2020.

Slutförda förvärv under första kvartalet 2021

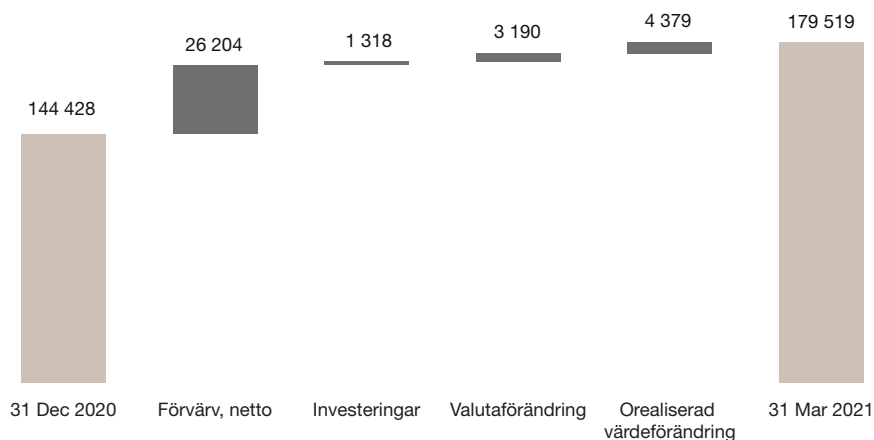
Mkr

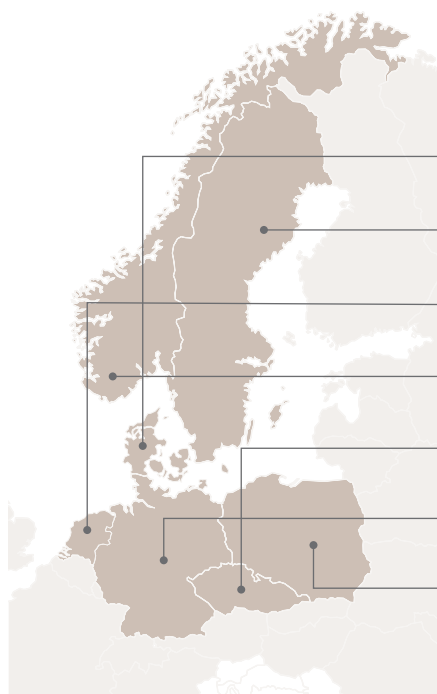


Sverige	359
Danmark	15 726
Tyskland	9 787
Tjeckien	230

Värdeutveckling

Mkr





Land	Marknads- värde, mkr	Marknadsvärde /kvadratmeter, kr	Bostäder	Reglerade intäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad
Danmark	55 032	33 571	16 048	11,0	95,5
Sverige	52 092	23 872	31 559	100,0	97,9
Nederländerna	23 686	22 456	13 338	61,6	96,6
Norge	18 999	85 514	4 590	0,0	92,1
Tjeckien	14 913	5 682	42 800	34,9	92,3
Tyskland	14 347	34 233	5 706	100,0	96,8
Polen	450				
Totalt	179 519	22 048	114 041	51,2	95,7

Signerade förvärv

Heimstaden expanderar och förbättrar sin portfölj genom förvärv av befintliga fastigheter och nybyggda fastigheter. I slutet av perioden uppgick Heimstadens pipeline av avtalade förvärv till 16,6 mdkr och bestod av 8 750 lägenheter.

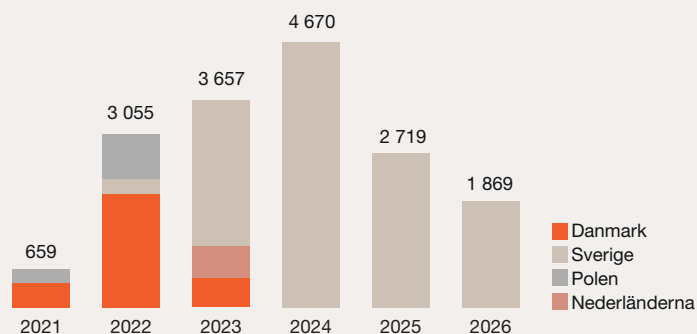
Nybyggnadsinvesteringar är strukturerade antingen som forward purchase eller forward founding. I en forward purchase förbinder sig Heimstaden att köpa nya nyckelfärdiga förvaltningsfastigheter för leverans vid ett senare datum, som inte redovisas i balansräkningen förrän vid leverans.

I en forward founding gör Heimstaden investeringar under hela utvecklingsfasen, baserat på milstolpar för konstruktion, men tar inte på sig själva utvecklingsrisken. För att mildra motpartsrisken utför vi grundlig due diligence och ingår endast i ett partnerskap med solida och erfarna motparter.

Per den 31 mars 2021 hade Heimstaden forward founding med ett totalt utestående investeringsåtagande om 6 mdkr. Heimstadens totala pipeline av avtalade förvärv, inklusive befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 16,6 mdkr.

Avtalade förvärv

Mkr



Danmark

55,0 mdkr

Markandsvärde

15,7 mdkr

Förvärv

595 mkr

Hyresintäkter

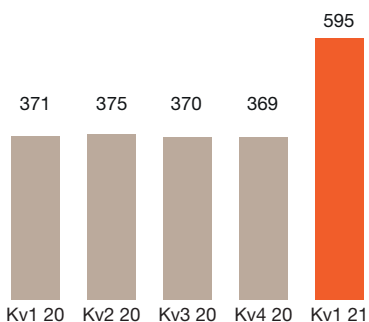
Hyresintäkterna uppgick till 595 mkr (371) under första kvartalet, en ökning på 60 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 1,0 procent (7,7) och det jämförbara beståndet utgjorde 59 procent (48) av hyresintäkterna.

Driftnetto ökade med 81 procent till 409 mkr (226), vilket resulterade i en överskottsgrad om 68,7 procent (60,9). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparations- och underhållskostnader samt den förändrade sammansättningen i portföljen på grund av nyligen genomförda förvärv.

		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Hyresintäkter	Mkr	595	369	371	1 485
Driftnetto	Mkr	409	250	226	956
Överskottsgrad	%	68,7	67,9	60,9	64,3
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	1,0	-1,7	7,7	1,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,5	94,4	95,0	94,5
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	55 032	36 199	35 785	36 199
Investeringar	Mkr	358	221	178	538
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,9	3,6	3,6	3,6

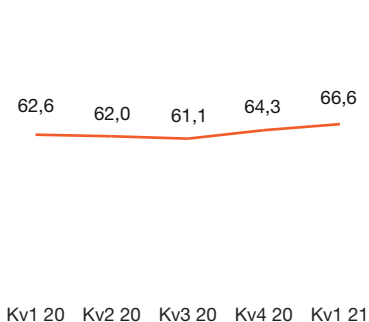
Hyresintäkter

Mkr



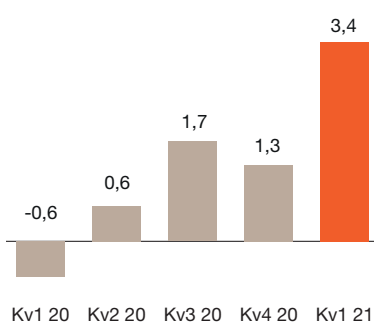
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Värdeförändring

%



Sverige

52,1 mdkr

Marknadsvärde

0,4 mdkr

Förvärv

670 mkr

Hyresintäkter

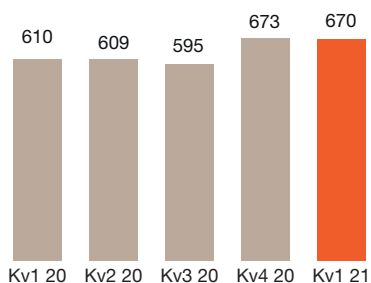
Hyresintäkterna uppgick till 670 mkr (610), en ökning på 10 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,5 procent (5,0) och det jämförbara beståndet utgjorde 93 procent (94) av hyresintäkterna.

Driftnetto minskade med 4 procent till 293 mkr (283), vilket resulterade i en överskottsgrad om 43,7 procent (46,4). Den lägre marginalen beror på högre kostnader för direkta fastighetskostnader (el, vatten och gas) samt fastighetsförvaltningskostnader.

		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Hyresintäkter	Mkr	670	673	610	2 486
Driftnetto	Mkr	293	216	283	1 222
Överskottsgrad	%	43,7	32,1	46,4	49,2
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	2,5	4,6	5,0	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,9	98,2	98,5	98,3
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	52 092	49 690	42 269	49 690
Investeringar	Mkr	412	524	405	1 654
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,3	3,6	3,8	3,6

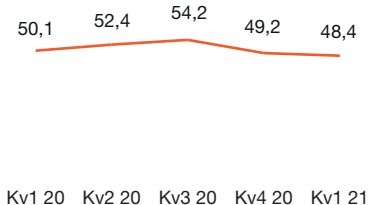
Hyresintäkter

Mkr



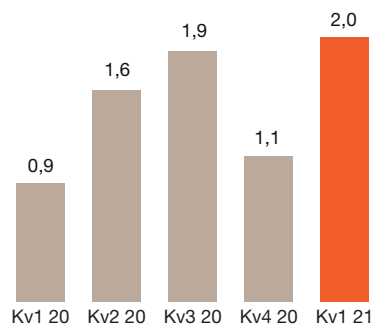
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Värdeförändring

%



Nederländerna

23,7 mdkr

Markandsvärde

0,0 mdkr

Förvärv

279 mkr

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 279 mkr (224), en ökning på 25 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,7 procent (0,6) och det jämförbara beståndet utgjorde 78 procent (1,4) av hyresintäkterna.

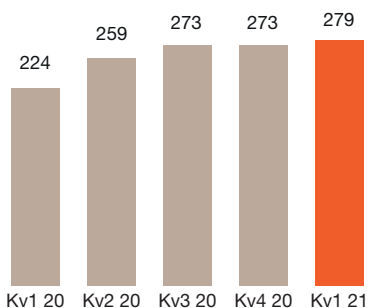
Driftnetto ökade med 28 procent till 170 mkr (133), vilket resulterade i en överskottsgrad om 61,0 procent (59,3). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparations- och underhållskostnader.

Per den 1 januari höjdes skatten för överlåtelse av fast egendom från 2 procent till 8 procent, vilket hade en negativ påverkan på värdeutvecklingen.

		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Hyresintäkter	Mkr	279	273	224	1 029
Driftnetto	Mkr	170	138	133	557
Överskottsgrad	%	61,0	50,3	59,3	54,1
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	2,7	-1,6	0,6	-0,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,6	96,2	96,7	96,6
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	23 686	23 365	19 582	23 365
Investeringar	Mkr	115	183	23	199
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,5	3,6	3,8	3,6

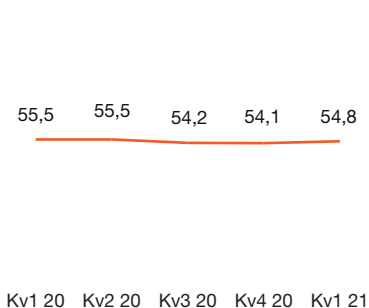
Hyresintäkter

Mkr



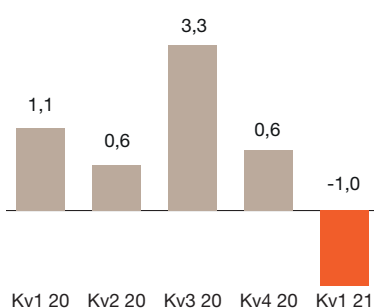
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Värdetförändring

%



Norge

19,0 mdkr

Markandsvärde

0,0 mdkr

Förvärv

165 mkr

Hyresintäkter

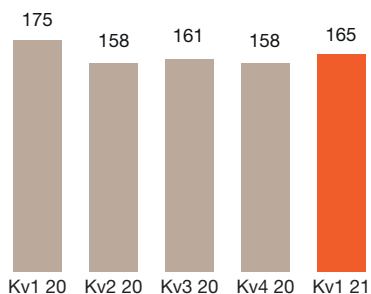
Hyresintäkterna uppgick till 165 mkr (175), en minskning på 6 procent jämfört med samma kvartal föregående år, till följd av en svagare valuta och en något lägre beläggningsgrad. Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 1,3 procent (6,3) och det jämförbara beståndet utgjorde 100 procent (98) av hyresintäkterna.

Driftnetto ökade med 8 procent till 130 mkr (120), vilket resulterade i en överskottsgrad om 78,7 procent (68,8). Den förbättrade marginalen beror på lägre fastighetsförvaltningskostnader.

		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Hyresintäkter	Mkr	165	158	175	652
Driftnetto	Mkr	130	116	120	455
Överskottsgrad	%	78,7	73,4	68,8	69,8
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	-1,3	-0,5	6,3	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	92,1	92,0	93,4	93,3
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	18 999	17 009	15 924	17 009
Investeringar	Mkr	45	-3	13	20
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	2,7	2,8	2,9	2,8

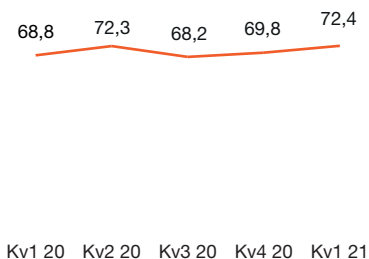
Hyresintäkter

Mkr



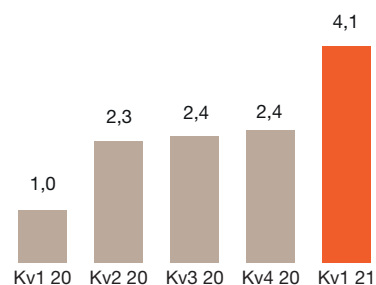
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Värdeförändring

%



Tjeckien

14,9 mdkr

Markandsvärde

0,2 mdkr

Förvärv

270 mkr

Hyresintäkter

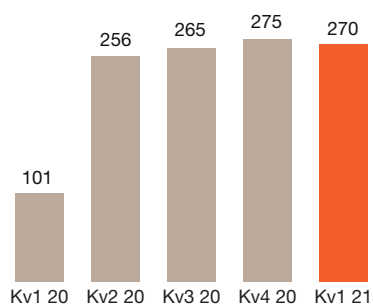
Hyresintäkterna uppgick till 270 mkr (101), vilket motsvarar en ökning om 167 procent, till följd av effekten på hela kvartalet från förvärvet under första kvartalet 2020.

Driftnetto ökade med 139 procent till 197 mkr (82), vilket resulterade i en överskottsgrad om 72,9 procent (81,7). Den lägre marginalen beror på högre reparations- och underhållskostnader samt fastighetsförvaltningskostnader, samt redovisningseffekter hänförliga till förvärvet under första kvartalet 2020.

		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Hyresintäkter	Mkr	270	275	101	896
Driftnetto	Mkr	197	168	82	647
Överskottsgrad	%	72,9	61,3	81,7	72,2
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a	n/a	n/a
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	92,3	92,4	92,7	92,5
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	14 913	13 826	13 794	13 829
Investeringar	Mkr	61	170	0	309
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	5,2	5,3	5,3	5,3

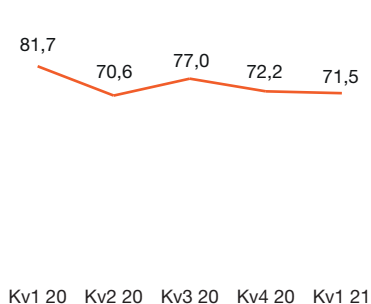
Hyresintäkter

Mkr



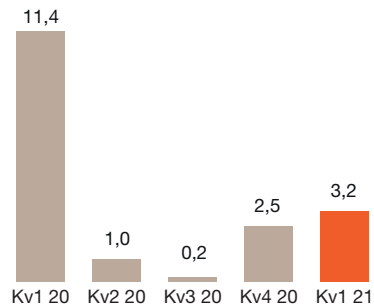
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Värdeförändring

%



Tyskland

14,3 mdkr

Markandsvärde

9,8 mdkr

Förvärv

87 mkr

Hyresintäkter

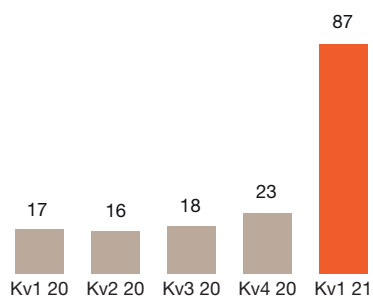
Hyresintäkterna ökade till 87 mkr (17) till följd av förvärv. Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till -13,0 procent (9,5), påverkat av en tillfällig frysning av hyrorna i Berlin, vilket en dom i april 2021 fastställde var grundlagsstridigt. Det jämförbara beståndet utgjorde 4 procent (95) av hyresintäkterna.

Driftnetto ökade med 271 procent till 47 mkr (13), vilket resulterade i en överskottsgrad om 53,7 procent (76,0). Den lägre marginalen beror främst på redovisningseffekter hänförliga till nyligen genomförda förvärv samt högre kostnader från etableringen av en intern fastighetsförvaltningsorganisation.

		Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020	2020
Hyresintäkter	Mkr	87	23	17	74
Driftnetto	Mkr	47	-9	13	32
Överskottsgrad	%	53,7	-38,8	76,0	42,9
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	-13,0	-0,3	9,5	3,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,8	96,7	98,8	96,5
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	14 347	3 716	2 412	3 716
Investeringar	Mkr	0	-33	-7	27
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	2,0	1,9	2,2	1,9

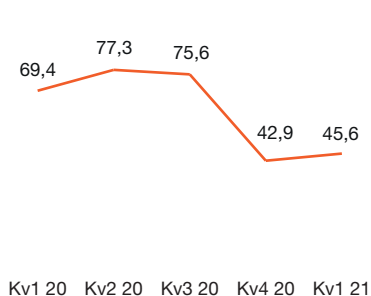
Hyresintäkter

Mkr



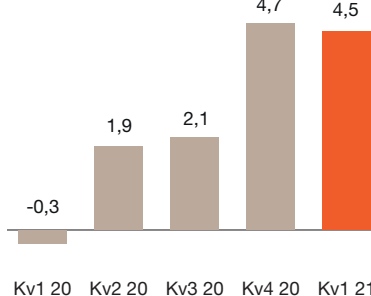
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Värdetförändring

%



Polen

I december 2020 gjorde Heimstaden Bostad det första förvärvet i Polen, med förvärvet av två nyckelfärdiga projekt med hyresrätter som omfattar 640 bostäder i Warszawa.

Heimstaden Bostad har en positiv syn på den polska ekonomin som har visat på mycket goda resultat de senaste tio åren. Warszawa förväntas bli en av de mest snabbväxande städerna i Europa de närmaste åren, med en växande befolkning och ökade inkomster för hushållen.

Per balansdagen hade Heimstaden Bostad en total pipeline om 707 lägenheter i Polen och hade ådragit sig investeringskostnader om 450 mkr. De första 136 lägenheterna beräknas vara färdigställda under andra halvåret 2021.

Projekt i urval:



Unique - Moko

Färdigställande: Kv4 2022
Lägenheter: 477
Area: 23 722 kvm
Parkeringsplatser: 504



Velizy - Postepu

Färdigställande: Kv4 2023
Lägenheter: 451
Area: 14 985 kvm
Parkeringsplatser: 270



Finansieringsöversikt

Att äga och förvalta bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång på kapital. Heimstaden har en konservativ finansiell struktur som stödjer en långsiktig strategi med en väl diversifierad finansieringsportfölj, en stabil balansräkning och starka kreditmått.

Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden

I januari 2021 slutförde Heimstaden två obligationsemissioner och återköp (bond taps), vardera för 700 mkr. I samband med detta återbetalades obligationen på 1 250 mkr med förfall i maj 2021. I mars 2021 emitterade Heimstaden sin första euro-obligation om 350 miljoner euro.

Heimstaden etablerade också ett inhemskt Medium Term Note-program (MTN), vilket möjliggör utställande av värdepapper till ett sammanlagt belopp på upp till 10 mdkr, noterade i SEK, EUR eller NOK. I slutet av perioden hade Heimstaden 7 733 mkr i icke säkerställda obligationer och 4 000 mkr i utestående hybridobligationer, som var noterade på Nasdaq Stockholm. Se sidorna 44–47 för mer information om Heimstadens fristående finansiella rapporter.

Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden Bostad

I januari 2021 emitterade Heimstaden Bostad en icke säkerställd obligation på 500 miljoner euro under sitt EMTN-program, med en löptid på två år och rörlig ränta på 3 månader EURIBOR plus 55 baspunkter. Det utfärdades också en efterställd hybridobligation med evig löptid på 800 miljoner euro med en årlig kupong på 2,625 procent (fast ränta) och en första refinansieringsmöjlighet om 6,25 år.

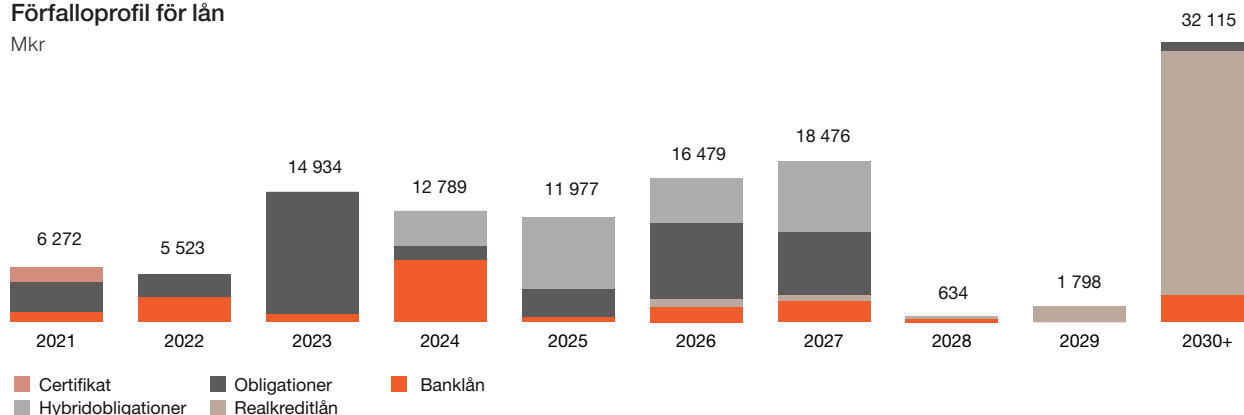
I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 34 310 mkr i icke säkerställda obligationer och 21 500 mkr i utestående hybridobligationer, som var noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs. För mer information om Heimstaden Bostads skuldinstrument se www.heimstadenbostad.com

BBB

Heimstaden Bostad AB har tilldelats BBB (stabila framtidsutsikter) av S&P Global Ratings.

Förfalloprofil för lån

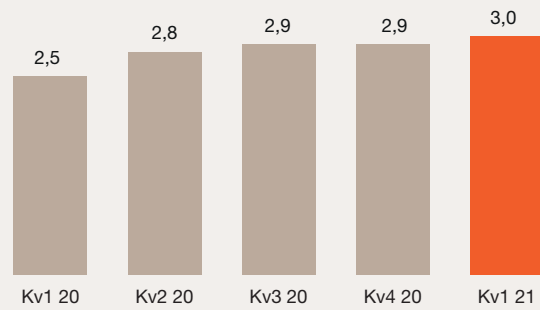
Mkr



Finansieringsnyckeltal

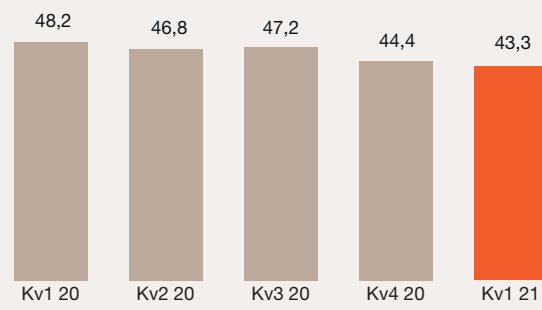
Räntetäckningsgrad (ICR)

multipl



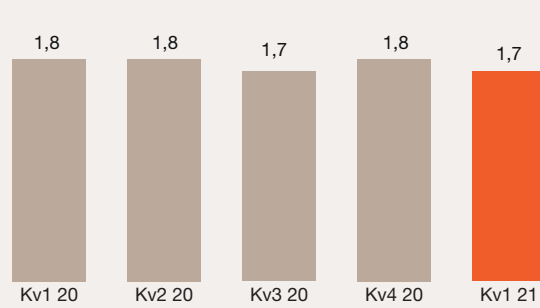
Belåningsgrad

%



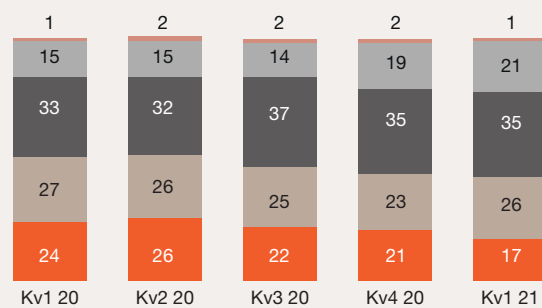
Genomsnittlig ränta

%



Finansieringskälla

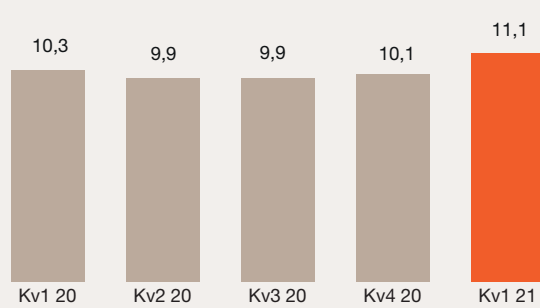
%



■ Certifikat
 ■ Obligationer
 ■ Banklån
 ■ Hybridobligationer
 ■ Realkreditlån

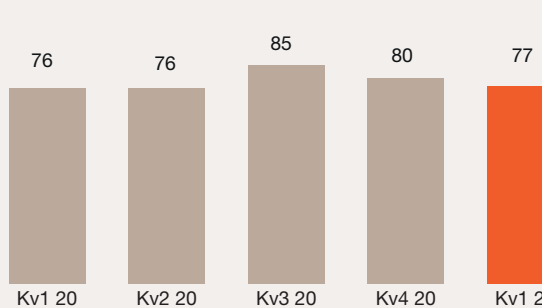
Genomsnittlig löptid för lån

år



Säkringsgrad

%



Delårsrapport och noter

Innehåll

Koncernredovisning i sammandrag

Rapport över totalresultat

Balansräkning

Rapport över förändringar i eget kapital

Kassaflödesanalys

Noter till delårsrapporten

- 1 Redovisningsprinciper
- 2 Närstående
- 3 Segmentsredovisning
- 4 Hyresintäkter
- 5 Utländsk valuta
- 6 Förvaltningsfastigheter
- 7 Investeringar i intressebolag och joint ventures
- 8 Exploateringsfastigheter
- 9 Finansiella tillgångar och skulder
- 10 Värdering till marknadsvärde av finansiella instrument
- 11 Åtaganden och eventualförpliktelser
- 12 Händelser efter rapportperiodens slut

Moderbolagets finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över totalresultat

Balansräkning

Rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över totalresultat

Mkr	Not	Kv1 2021	Kv1 2020
Hysesintäkter	4	2 066	1 497
Serviceintäkter	4	190	69
Fastighetskostnader	3	-1 010	-709
Driftnetto ¹		1 246	857
Centrala administrationskostnader		-87	-65
Övriga rörelseintäkter		0	26
Övriga rörelsekostnader		-23	0
Andel av resultat i intressebolag		-3	-3
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		1 133	814
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		4 380	1 933
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		48	-19
Rörelseresultat		5 561	2 728
Finansiella kostnader, räntebärande skulder		-362	-325
Valutavinster- och förluster		-511	118
Värdeförändring finansiella instrument		123	-129
Övriga finansiella kostnader		-62	-22
Resultat före skatt		4 749	2 370
Aktuell skatt		-151	-146
Uppskjuten skatt		-875	-559
Periodens resultat		3 723	1 665
Övrigt totalresultat	5	2 518	-768
Totalresultat		6 241	897
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		2 177	857
Innehav utan bestämmande inflytande		1 546	808
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets stamaktieägare		3 682	367
Moderbolagets preferensaktieägare		12	12
Innehav utan bestämmande inflytande		2 548	518
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st		2 343 750	2 343 750
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)		274	23

¹ Exklusive resultat från Exploateringsfastigheter.

Balansräkning

Mkr	Not	2021-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	6	179 519	144 428
Immateriella anläggningstillgångar		80	74
Materiella anläggningstillgångar		850	809
Övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 299	1 302
Summa anläggningstillgångar		181 748	146 613
Exploateringsfastigheter	8	1 344	1 292
Kundfordringar		138	86
Övriga finansiella omsättningstillgångar		727	2 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		397	308
Likvida medel		17 342	10 906
Summa omsättningstillgångar		19 949	14 698
Summa tillgångar		201 697	161 310
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		95 137	76 166
Räntebärande skulder	9	88 312	67 116
Leasingskulder		777	748
Finansiella derivatinstrument	10	343	433
Uppskjuten skatteskuld		6 395	5 446
Övriga skulder		834	903
Summa långfristiga skulder		96 660	74 646
Räntebärande skulder	9	6 822	7 965
Leverantörsskulder		484	477
Övriga kortfristiga skulder		1 432	917
Finansiella derivatinstrument	10	10	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 152	1 126
Summa kortfristiga skulder		9 900	10 499
Summa eget kapital och skulder		201 697	161 310

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligationer	Valutaom- räkningsre- serv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbola- gets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	78	6 466	2 975	326	13 963	23 808	36 133	59 942
Periodens resultat	-	-	222	-	4 200	4 422	3 931	8 353
Övrigt totalresultat	-	-	-	-2 706	0	-2 706	-1 787	-4 493
Totalresultat	-	-	222	-2 706	4 200	1 716	2 144	3 860
Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	7 610	7 610
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-963	-963
Emission av hybridobligationer	-	-	1 030	-	-	1 030	5 189	6 219
Premie, hybridobligationer	-	-	-30	-	30	0	0	0
Återköp, hybridobligationer	-	-	-100	-	20	-80	0	-80
Emissionskostnad	-	-	-8	-	-	-8	-146	-154
Utdelning	-	-	-222	-	-47	-269	-	-269
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	670	0	3	673	11 690	12 363
Eget kapital 2020-12-31	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 967	76 165
Ingående balans 2021-01-01	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 967	76 165
Periodens resultat	-	-	58	-	2 119	2 177	1 546	3 723
Övrigt totalresultat	-	-	-	1 517	-	1 517	1 002	2 518
Totalresultat	0	0	58	1 517	2 119	3 693	2 548	6 241
Nyemission	-	-	-	-	-	-	7 132	7 132
Emission av hybridobligationer	-	-	-	-	-	-	8 073	8 073
Emissionskostnad	-	-	-	-	-	-	-50	-50
Utdelning	-	-	-58	-	-12	-69	-2 368	-2 437
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	12	12
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	-58	0	-12	-69	12 799	12 730
Eget kapital 2021-03-31	78	6 466	3 867	-863	20 274	29 821	65 314	95 137

Kassaflödesanalys

Mkr	Kv1 2021	Kv1 2020
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	4 749	2 370
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Värdeförändring fastigheter	-4 425	-1 914
Värdeförändring derivatinstrument	-123	129
Finansnetto	415	348
Övriga justeringar	660	-79
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-225	-195
Ökning/minskning(-) av kortfristiga skulder	307	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 358	777
Betald ränta	-474	-299
Erhållen ränta	0	23
Betald skatt	-153	-188
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	731	313
Investeringsverksamheten		
Förvärv fastigheter	-13 653	-7 023
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 364	-587
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	1 495	514
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-83	-149
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-13 605	-7 245
Finansieringsverksamheten		
Upptagna räntebärande skulder	8 349	-
Amortering av räntebärande skulder	-1 834	-712
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-2 107	-
Utdelning preferensaktier	-12	-12
Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande	7 144	4 000
Emission av hybridkapital	8 073	950
Återbetalningar på hybridkapital	-318	-111
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-50	-71
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	19 244	4 044
Periodens kassaflöde	6 370	-2 888
Likvida medel vid periodens början	10 906	10 687
Valutaeffekt i likvida medel	65	-272
Likvida medel vid periodens slut	17 342	7 527

Noter till delårsrapporten

1. Redovisningsprinciper

Information om bolaget

Heimstaden AB (publ), organisationsnummer 556670-0455, är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med sitt säte på Östra promenaden 7A,

211 28, Malmö. Heimstadens verksamhet bygger på att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Grund för upprättande

Heimstadens koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Dessa finansiella rapporter innehåller inte all information och alla upplysningar som krävs i årsredovisningen, och bör läsas tillsammans med koncernens årsredovisning per den 31 december 2020. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna som har använts är samma som föregående räkenskapsår med undantag för nedanstående poster.

Serviceintäkter

Tidigare gjordes ingen uppdelning mellan hyresintäkter och intäkter från serviceavgifter till hyresgästerna, eftersom intäkterna från serviceavgifter till hyresgäster inte bedömdes vara väsentliga.

I takt med att koncernen fortsätter att gå in på nya marknader och växa på befintliga marknader där serviceavgifterna utgör en större del av den totala faktureringen till hyresgästerna har ledningen beslutat att skilja ut

serviceintäktskomponenten från hyresintäkterna och redovisa det på en egen rad i rapporten över totalresultat i enlighet med IFRS 15. Det främsta syftet är att öka jämförbarheten och tillhandahålla en förbättrad redovisning av intjänade intäkter. Serviceintäkterna utgörs huvudsakligen av faktureringen av vissa rörelsekostnader, huvudsakligen el, gas och vatten, utan marginal. Serviceintäkter redovisas under den period prestationsåtagandet uppfylls enligt avtalet med hyresgästen. Dessa prestationsåtaganden uppfylls i allmänhet över tid när tjänsten utförs av bolaget.

Hyresintäkterna för perioden har minskat med 190 mkr och serviceintäkterna har på motsvarande sätt ökat med 190 mkr. Jämförelsesiffrorna har justerat för att de ska stämma med koncernens aktuella redovisning. Som en följd av detta omklassificerades under första kvartalet 2020 69 mkr från hyresintäkter till serviceintäkter. Den reviderade redovisningen påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

På grund av avrundning kan beloppen som redovisas i dessa finansiella rapporter avvika med de totalbelopp som anges och procentalen kanske inte avspeglar de exakta siffrorna.

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

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.

2. Närstående

Inga transaktioner med närstående utöver löner och ersättningar har betalats till ledningen och styrelsen per första kvartalet 2021.

3. Segmentsredovisning

Heimstaden ordnar och styr sina aktiviteter utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för de rapporterbara segmenten. Ledningen på Heimstaden övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaldade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Heimstaden har identifierat sju segment som består av de geografiska områdena Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och Polen.

Inkluderat i segmentens resultaträkning är endast direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se också not 6 för marknadsvärde på förvaltningsfastigheter per segment.

Kv1 2021

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Justeringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter*	670	595	165	279	87	270	–	–	2 066
Serviceintäkter	11	0	4	0	30	144	–	–	190
Summa intäkter	681	595	170	279	117	414	–	–	2 256
Direkta fastighetskostnader	-159	-19	-11	–	-24	-143	–	1	-355
Reparationer och underhåll	-68	-24	-17	-33	-14	-25	–	19	-161
Fastighetsskatt	-15	-33	-3	-32	-3	-2	–	–	-87
Övrigt	-41	-27	-12	-13	-17	-16	–	2	-125
Fastighetsförvaltning	-106	-84	4	-31	-13	-31	–	-21	-282
Summa fastighetskostnader	-388	-187	-40	-109	-71	-217	–	1	-1 010
Driftnetto	293	409	130	170	47	197	–	1	1 246
Driftnetto, %	44	69	79	61	54	73	–	–	60

Kv1 2020

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Justeringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter*	610	371	175	224	17	101	–	–	1 497
Serviceintäkter	7	0	4	–	0	58	–	–	69
Summa intäkter	616	371	179	224	17	159	–	–	1 566
El, vatten, gas	-134	-7	-11	0	-4	-60	–	-1	-218
Reparationer och underhåll	-54	-30	-17	-42	-1	-5	–	5	-144
Fastighetsskatt	-14	-21	-3	-25	0	-1	–	-1	-64
Övrigt	-55	-28	4	18	3	-2	–	-11	-70
Fastighetsförvaltning	-77	-59	-32	-42	-1	-9	–	7	-212
Summa fastighetskostnader	-334	-145	-59	-91	-4	-76	–	–	-709
Driftnetto	283	226	120	133	13	82	–	–	857
Driftnetto, %	46	61	69	59	76	82	–	–	57

* Hysesintäkterna från portföljen i Sverige är inklusive hyror, vilket innebär att beloppen omfattar rörelse- och värmekostnader.

4. Hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

Mkr	Kv1 2021	Kv1 2020
Bostäder	1 885	1 376
Lokaler	157	103
Parkering	24	18
Totalt	2 066	1 497

Serviceintäkter fördelade på fastighetskategori

	Kv1 2021	Kv1 2020
Bostäder	179	63
Lokaler	11	6
Totalt	190	69

5. Utländsk valuta

Växelkurserna för de valutor som är relevanta för Heimstaden har utvecklats enligt följande:

Bas 1 lokal valuta till 1 SEK

Land	Kod	Stängningskurs		Genomsnittskurs	
		2021-03-31	2020-12-31	Kv1 2021	Kv1 2020
Tjeckien	CZK	0,3916	0,3824	0,3882	0,4164
Danmark	DKK	1,3766	1,3484	1,3603	1,4287
Tyskland & Nederländerna	EUR	10,2381	10,0338	10,1173	10,6747
Norge	NOK	1,0243	0,9583	0,9857	1,0210
Polen	PLN	2,2014	2,2006	2,2274	2,4669

Fördelning av övrigt totalresultat

Bolagets poster under övrigt totalresultat är relaterade till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder.

Land	Kod	Mkr
Tjeckien	CZK	336
Danmark	DKK	427
Tyskland & Nederländerna	EUR	500
Norge	NOK	1 255
Polen	PLN	0
Totalt		2 518

6. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde per segment

Fastighetsportföljens marknadsvärde var 179 519 mkr (144 428) vid kvartalets slut. I detta värde ingår realiserad värdeökning för 2021 om

4 379 mkr (1 933). Uttryckt i procent, är den realiserade värdeförändringen 2,5% procent (5,5) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per segment visas nedan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Polen
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter 31 dec 2020	144 428	50 312	36 200	17 008	3 715	23 366	13 827	-
Försäljningar i perioden	-25	-	-	-	-	-25	-	-
Förvärv i perioden	26 102	359	15 726	-	9 787	-	230	-
Omklassificering från exploateringsfastigheter	127	-	-	-	-	-	-	127
Investeringar i befintliga fastigheter	627	167	273	19	0	115	53	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	691	245	85	26	0	0	8	327
Valutaförändring	3 190	-	958	1 202	221	473	340	-4
Marknadsvärde efter transaktioner	175 140	51 083	53 242	18 255	13 723	23 929	14 458	450
Värdeförändring fastigheter	4 379	1 009	1 790	744	624	-243	455	0
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter per 31 mars 2021	179 519	52 092	55 032	18 999	14 347	23 686	14 913	450

Fördelning per kategori

Mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Polen
Befintliga fastigheter	175 617	49 250	54 595	18 999	14 347	23 686	14 740	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	3 580	2 820	310	-	-	-	-	450
Mark och byggrätter	322	22	127	-	-	-	173	-
Totalt	179 519	52 092	55 032	18 999	14 347	23 686	14 913	450

7. Investeringar i intressebolag och joint ventures

Mkr	Andel, %	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Finansiella poster, netto	Värdeförändring	Periodens resultat	Heimstadens andel av periodens resultat
Fastighets AB Rosengård	25	37	-29	-2	-	4	1
Gamlebro AB	50	4	-4	-	-	-1	-1
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50	-	-	-5	-	-5	-3
A Place To A/S	50	-	-	-1	-	-1	-1
Magnolia Projekt 5222 AB	50	-	-	-	-	-	-
Byggrätt Norr AB	19	-	-	-	-	-	-
Atriet AS	50	-	-	-	-	-	-
KCP Utvikling	50	-	-	-	-	-	-
Totalt		41	-33	-8	-	-3	-3

Balansräkning

Mkr	Totalt (100%)		Heimstadens innehav	
	2021-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-12-31
Tillgångar	3 241	2 861	1 197	1 062
Eget kapital	1 106	899	358	291
Skulder	2 135	1 962	840	771

8. Exploateringsfastigheter

Mkr	2021-03-31	2020-12-31
Ingående balans	1 292	865
Investeringar	47	325
Valutaförändring	84	-86
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-127	-
Återförd nedskrivning/nedskrivning	48	188
Utgående balans	1 344	1 292

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter. Detta är i huvudsak bostadsfastig-

heter som Heimstaden utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

9. Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella riskfaktorer och kapitalförvaltning

Heimstaden är exponerad mot ett flertal riskfaktorer. Ledning och anställda arbetar aktivt för att kvantifiera och kontrollera dessa risker. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet, vilket gör att vi kontinuerligt arbetar för att säkerställa en adekvat struktur. Ytterligare beskrivning finns på sidorna 68-73 i årsredovisningen för 2020.

Inga betydande förändringar har skett därefter som har påverkat styrelsens och ledningens bedömning.

Per balansdagen uppfyllde Heimstaden alla de finansiella villkoren (kovenanter).

Räntebärande skulder

Mkr	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	43 733	0	46	
Realkreditlån	31 526	100	33	
Banklån	20 237	100	21	16 728
Totalt	95 496	54	100	16 728
Periodiserade avgifter	-362			
Totalt	95 134			

Förändringar under 2021 sammanfattas enligt följande:

Mkr	Obligationer	Realkreditlån/banklån	Periodiserade avgifter	Totalt
Ingående balans 1 januari 2021	34 318	41 051	-288	75 081
Amortering låneskuld	-1	-1 834	-	-1 834
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	8 741	11 796	-	20 538
Valutaförändring på lån	675	749	-	1 423
Periodiserade låneupptagningskostnader, netto efter återföring	-	-	-74	-74
Utgående balans 31 mars 2021	43 733	51 672	-362	95 134

2021-03-31

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument		
	Mkr	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %	Mkr	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %
0-1	65 959	69	1,4	42 670	45	2,7
1-2	3 786	4	2,3	8 603	9	1,1
2-3	9 568	10	2,0	11 059	12	1,0
3-4	1 246	1	1,5	10 091	11	0,1
4-5	2 291	2	0,9	6 351	7	0,6
> 5 år efter balansdag	12 645	13	1,4	16 843	18	1,1
Totalt	95 496	100	1,5	95 616	100	1,7

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 1,84 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,73 år

År	Löptid lån		Kreditlöften	
	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
0-1	6 272	7	-	-
1-2	11 124	12	8 790	53
2-3	10 533	11	7 032	42
3-4	9 608	10	-	-
4-5	11 644	12	915	5
> 5 år efter balansdag	46 314	49	-	-
Totalt	95 496	100	16 728	100

Genomsnittlig löptid för lån är: 11,07 år

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		Mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1	Betalar fast	5 961	15,9	0,2
1-2	Betalar fast	4 817	12,8	0,3
2-3	Betalar fast	6 460	17,2	0,4
3-4	Betalar fast	11 302	30,2	0,2
4-5	Betalar fast	5 248	14,0	0,4
> 5 år efter balansdag	Betalar fast	3 698	9,9	0,1
Totalt		37 486	100,0	0,2

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

År	Typ	Förfall räntederivat		
		Mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1	Betalar fast	2 382	24,9	1,75
1-2	Betalar fast	-	-	-
> 2 år efter balansdag	Betalar fast	7 167	75,1	2,13
Totalt		9 549	100,0	2,0

¹⁾ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

10. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Verkligt värde

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder per 31 mars 2021 och 31 december 2020:

Mkr	2021-03-31		2020-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 299	1 299	1 302	1 302
Kundfordringar	138	138	86	86
Övriga finansiella fordringar	727	727	2 106	2 106
Likvida medel	17 342	17 342	10 906	10 906
Totalt	19 507	19 507	14 401	14 401
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	353	353	447	447
Långfristiga räntebärande skulder	88 312	89 509	67 116	68 956
Kortfristiga räntebärande skulder	6 822	6 822	7 965	7 965
Leverantörsskulder	484	484	477	477
Övriga skulder	1 432	1 432	917	917
Totalt	97 403	98 600	76 922	78 762

Finansiella tillgångar och skulder, fortsättning

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder per den 31 mars 2021:

Mkr	Värdering till marknadsvärde med			
	Totalt	Kvoterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbara ingångar (Nivå 2)	Betydande icke observerbara ingångar (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till marknadsvärde:	235	129	106	0
Finansiella instrument				
Valutaswappar – NOK	106	-	106	-
Egetkapitalinvesteringar	129	129	-	-
Finansiella skulder värderat till marknadsvärde:	-459	0	-459	0
Finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-199	-	-199	-
Ränteswappar	-260	-	-260	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt de ingångar som har tillämpats i värderingarna till marknadsvärde under perioden. Derivatinstrument klassificeras netto i balansräkningen och som kortfristiga skulder om de ska avvecklas inom tolv månader efter rapportperioden. Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga. Inga förändringar har skett av värderingar till marknadsvärde mellan nivå 1 och nivå 2 under perioden, och inga värderingar till marknadsvärde förändrades till eller från nivå 3, under perioden januari till mars 2021,

11. Åtaganden och eventalförpliktelser

Heimstaden har under 2018 erhållit en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster som kan uppkomma till följd av brist på förtydligande av kommunens förfoganderätt över nio fastigheter, dessa fastigheter ägs av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Fredensborg AS har ifrågasatt det faktum att kommunen hade rätt att använda företrädesrätten i en rättegång som väckts vid domstolen angående fem av fastigheterna men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Det finns emellertid inget slutgiltigt beslut om värdering av de fem fastigheterna. Per 31 mars 2021 har Heimstaden inte gjort några avsättningar relaterade till denna fråga, baserat på den angivna garantin från Fredensborg AS.

Investeringsåtagande

Heimstaden har tecknat avtal för att förvärva och bygga förvaltningsfastigheter där överlåtelse kommer att ske efter balansdagen. Den 31 mars 2021 finns det investeringsåtaganden relaterade till dessa avtal, vilket anges i tabellen nedan.

Mkr	Pris angivet i SEK (miljoner)	Förväntat färdigställande	Lägenheter
Segment			
Sverige	12 098	2022-2026	6 914
Danmark	2 928	2021-2026	960
Nederländerna	563	2023	168
Polen	1 039	2021-2022	707
Totalt	16 629		8 750

Den 31 mars 2021 hade Heimstaden avtalat entreprenadavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 6 008 mkr. För exploateringsfastigheter uppgår framtida investeringar till 80 mkr.

Twister

Heimstaden är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

12. Händelser efter rapportperiodens slut

Vid Heimstadens årsstämma den 8 april 2021 beslutades att bemyndiga styrelsen att besluta om emissioner på upp till 40 000 000 nya preferensaktier (efter preferensaktiesplit) med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt. Syftet med bemyndigandet är att kunna erbjuda befintliga och nya aktieägare i Heimstaden en möjlighet att teckna preferensaktier när det finns ett intresse att teckna preferensaktier samt när investeringsmöjligheter uppstår för Heimstaden. Heimstaden har utifrån den behörighet som beviljades på årsstämman behållit Carnegie, Nordea och Swedbank som rådgivare till styrelsen, för att undersöka intresset för teckning av nyemitterade preferensaktier bland såväl befintliga ägare av preferensaktier som nya investerare.

I april 2021 emitterade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad tre obligationer utan säkerhet i norska kronor för 1 800 miljoner NOK. Registrering gjordes den 22 april och alla tre obligationerna är noterade på Oslo Børs. Uppgifter om notering görs tillgängliga på Oslo Børs.

I april 2021 utfärdade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad två obligationer utan säkerhet för 750 mkr respektive 500 mkr. Obligationen på 750 mkr har en löptid på fyra år och en rörlig ränta på STIBOR tre månader plus 80 baspunkter. Likviden kommer att användas för att refinansiera 500 mkr av en senior obligation utan säkerhet om 1 200 mkr som förfaller i maj 2022 och för allmänna företagsändamål. Den andra obligationen med ett nominellt värde på 500 mkr har en löptid på tre år och en rörlig ränta på STIBOR tre månader plus 67 baspunkter. Likviden kommer att användas för allmänna företagsändamål. Registrering gjordes den 7 april respektive 8 april och båda obligationerna är noterade på Euronext Dublin. Uppgifter om noteringen finns tillgängliga på Euronext Dublin.

I april 2021 lämnade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad besked om inlösen till innehavarna av företagscertifikat 500 000 000 euro med förfall 2021, 1,750% varav 340 216 000 euro är utestående. Heimstaden Bostad utnyttjar sin option att till fullo lösa in utestående företagscertifikat den 30 april 2021. Det valfria inlösenbeloppet baserades på referensobligationspriset som fastställdes den 27 april 2021. Inlösta andelar av företagscertifikatet annulleras.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Kv1 2021	Kv1 2020	Rullande 12 månader, första kvartalet 2021
Intäkter från förvaltningstjänster	85	61	287
Administrativa kostnader	-65	-43	-241
Rörelseresultat	20	18	46
Utdelning från andelar i dotterbolag	0	-2	36
Ränteintäkter	1	12	11
Räntekostnader	-59	-26	-411
Övriga finansiella poster, netto	78	-242	320
Resultat efter finansiella poster	40	-241	1
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	40	-241	1
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat	40	-241	1

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2021-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	18 610	18 565
Fordringar, dotterbolag	202	323
Summa anläggningstillgångar	18 812	18 888
Fordringar, dotterbolag	4 658	1 456
Övriga kortfristiga fordringar	144	103
Likvida medel	3 392	3 002
Summa omsättningstillgångar	8 194	4 561
Summa tillgångar	27 006	23 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 350	18 380
Räntebärande skulder	7 835	4 304
Skulder, dotterbolag	714	714
Summa långfristiga skulder	8 549	5 018
Övriga kortfristiga skulder	108	51
Summa kortfristiga skulder	108	51
Summa eget kapital och skulder	27 006	23 449

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkursfond	Hybrid- obligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	78	729	2 975	14 202	17 984
Periodens resultat	0	0	222	-499	-278
Totalresultat	0	0	222	-499	-278
Utdelning	-	-	-222	-47	-268
Emission av hybridobligationer	-	-	1 030	-	1 030
Premie, hybridobligationer	-	-	-30	30	0
Återköp, hybridobligationer	-	-	-100	20	-80
Emissionskostnad	-	-	-8	-	-8
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	670	4	674
Eget kapital 2020-12-31	78	729	3 867	13 706	18 380
Ingående balans 2021-01-01	78	729	3 867	13 706	18 380
Periodens resultat	0	0	58	-18	40
Totalresultat	0	0	58	-18	40
Utdelning	-	-	-58	-12	-70
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-58	-12	-70
Eget kapital 2021-03-31	78	729	3 867	13 676	18 350

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

Malmö den 29 april 2021

Patrik Hall
VD

Ivar Tollefsen
Ordförande

John Giverholt
Styrelseledamot

Fredrik Reinfeldt
Styrelseledamot

Vibeke Krag
Styrelseledamot

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

Revisors granskningsrapport

Detta är en översättning från det engelska originalet

Heimstaden AB, org.nr 556670-0455

Till styrelsen för Heimstaden AB

Inledning

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

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Malmö den 29 April 2021

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

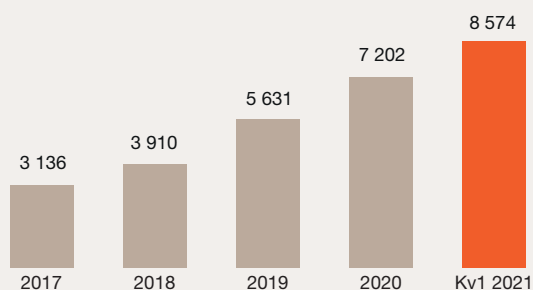
Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan representerar årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 mars 2020. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan inbegriper inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Mkr	
Hyresintäkter	8 574
Serviceintäkter	575
Fastighetskostnader	-3 857
Driftnetto	5 292
Bolagets administrationskostnader	-318
Resultat före finansiella poster	4 974
Finansiella intäkter	-
Räntekostnader på räntebärande skulder	-1 592
Resultat	3 282
Driftnetto, %	61,7
Räntetäckningsgrad	3,1

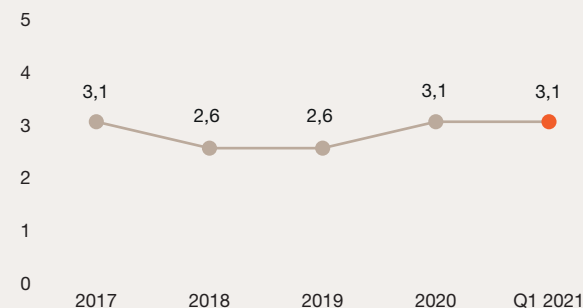
Intjäningsförmåga hyresintäkter

Mkr



Intjäningsförmåga ICR

multipl



Kloverbladsgade,
København, Danmark



Alternativa nyckeltal

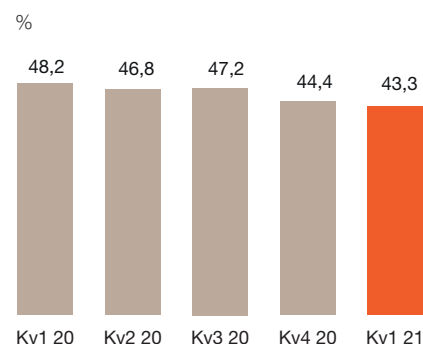
Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstaden.com

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgrad är ett vedertaget mått på hävstång och risk i fastighetsbranschen. Detta nyckeltal belyser Heimstadens förmåga att hantera finansiella skulder med tanke på marknadsvärdet på dess förvaltningsfastigheter.

Mkr	Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020
Räntebärande säkerställda skulder	51 401	40 764	41 320
Räntebärande icke säkerställda skulder	43 733	34 317	29 684
Likvida medel	17 342	10 906	7 527
Räntebärande skulder, netto	77 792	64 175	63 478
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	179 519	144 428	131 745
Nettobelåningsgrad, %	43,3	44,4	48,2

Nettobelåningsgrad

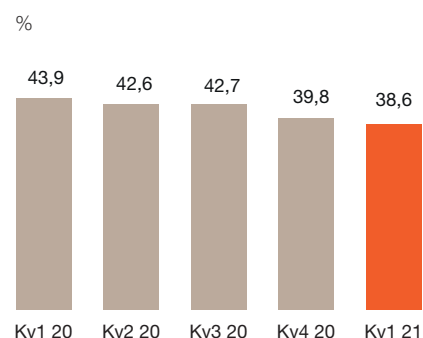


Nettoskuld/totala tillgångar

Det här måttet är ett villkor (kovenant) under Heimstaden Bostads EMTN-program.

Mkr	Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020
Räntebärande skulder, netto	77 792	64 175	63 478
Summa tillgångar	201 697	161 310	144 456
Nettoskuld/totala tillgångar	38,6	39,8	43,9

Nettoskuld/totala tillgångar

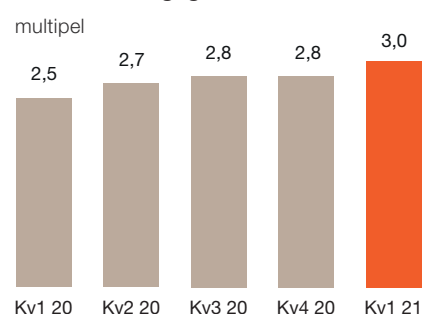


Räntetäckningsgrad (ICR)

Räntetäckningsgraden är ett mått som används i branschen för att fastställa i vilken grad Heimstadens kostnader för räntor och lån täcks in av rörelseresultatet. Dessutom erbjuder det här måttet ytterligare transparens i fråga om det kassaflöde som är tillgängligt efter uppfyllda låneförpliktelser.

Mkr Rullande 12 månader	Kv1 2021	Kv4 2020	Kv1 2020
Resultat före finansiella poster	4 068	3 749	3 050
Finansiella intäkter	95	99	75
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	1 408	1 371	1 235
Räntetäckningsgrad	3,0x	2,8x	2,5x

Räntetäckningsgrad



Värde i mkr om inget annat anges

Bostadsyta

	Kv1 2021	Kv4 2020
Bostadsyta vid periodens utgång, kvm	7 420 968	6 546 148
Kommersiella lokaler vid periodens utgång, kvm	692 869	483 821
Summa yta vid periodens utgång, kvm	8 113 837	7 029 969
Andel bostadsyta vid periodens utgång, %	91,5	93,1

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

	Kv1 2021 ¹	Kv1 2020 ²
Hyresintäkter på jämförbart bestånd innevarande år	1 363	1 003
Hyresintäkter på jämförbart bestånd, föregående år	1 341	948
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	1,6	5,9

¹ Endast fastigheter som ägs per 31 december 2019 ingår.

² Endast fastigheter som ägs per 31 december 2018 ingår.

Överskottsgrad

	Kv1 2021	Kv1 2020
Hyresintäkter	2 066	1 497
Driftnetto	1 246	857
Överskottsgrad, %	60,3	57,2

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

	Kv1 2021	Kv4 2020
Hyresintäkter från lägenheter	1 977	1 698
Teoretiska hyresintäkter på lediga lägenheter	84	77
Teoretisk hyresintäkt	2 061	1 775
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	95,5

Reell uthyrningsgrad, bostäder

	Kv1 2021	Kv4 2020
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 061	1 775
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-47	-46
Just. Teoretisk hyresintäkt	2 014	1 729
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,3

Soliditet

	Kv1 2021	Kv4 2020
Eget kapital	95 137	76 166
Summa tillgångar	201 697	161 310
Soliditet, %	47,2	47,2

Kapitaltäckningsgrad

	Kv1 2021	Kv4 2020
Eget kapital	95 137	76 166
Summa skulder	106 560	85 145
Kapitaltäckningsgrad, %	47,2	47,2

Substansvärde (NAV)

	Kv1 2021	Kv4 2020
Eget kapital	95 137	76 166
Uppskjuten skatteskuld	6 395	5 446
NAV	101 532	81 611

EBITDA

	Kv1 2021	Kv4 2020
Rörelseresultat före Exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	4 068	3 749
Avskrivningar	9	12
EBITDA	4 076	3 760

Skuld/EBITDA

	Kv1 2021	Kv4 2020
rullande 12 månader		
Räntebärande skulder	79 458	73 426
EBITDA	4 076	3 760
Skuld/EBITDA	19,5	19,5

NAV per stamaktie

	Kv1 2021	Kv4 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 823	26 197
Preferenskapital	891	891
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	4 000	4 000
Uppskjuten skatteskuld	6 395	5 446
Eget kapital exklusive preferenskapital	31 327	26 752
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	13 204 000	13 204 000
NAV per stamaktie, SEK	2 373	2 026

Belåningsgrad säkerställda lån

	Kv1 2021	Kv4 2020
Räntebärande säkerställda skulder	51 401	40 764
Summa tillgångar	201 697	161 310
Belåningsgrad säkerställda lån, %	25,5	25,3

Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal

I det här avsnittet presenterar vi Heimstaden AB:s kassaflöden, skulder och resultatmått fristående. Presentationen av denna information är avsedd som ett komplement och skall inte betraktas som en ersättning för IFRS, eller som att den följer dessa standarder.

Fristående intäkter, rullande 12 månader

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Rörelseintäkter ¹	287	181	262
Rörelsekostnader ¹	-240	-158	-218
Rörelseresultat¹	47	24	44
Utdelning på preferensaktier av serie A	277	184	184
Utdelning på stamaktier	1 636	400	400
Utdelning på preferensaktier av serie B	553	349	349
Utdelningar från Heimstaden Bostad	2 465	933	933
Justerade intäkter	2 512	957	977
Räntekostnader ¹	-141	-102	-113
Justerade intäkter efter räntekostnader	2 371	855	865
Betalning på hybridobligationer	-244	-120	-230
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	2 127	735	635

Räntetäckningsgrad (ICR)

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Justerade intäkter	2 512	957	977
Räntekostnader ¹	-141	-102	-113
Räntetäckningsgrad	17,9	9,4	8,7
Betalning på hybridobligationer	-244	-120	-230
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridbetalningar	6,5	4,3	2,9

¹ Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade).

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: preferensaktier av serie A ("Pref A"), preferensaktier av serie B ("Pref B") och stamaktier. Pref A-aktier ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05 procent av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på Pref B-aktier är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av Pref A-aktier och Pref B-aktier har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: <https://www.heimstadenbostad.com/articles-of-association>.

Skulder och relevanta tillgångar

Mkr	Kv1 2021	Kv1 2020	Kv4 2020
Räntebärande säkerställda skulder ¹	198	200	301
Räntebärande icke säkerställda skulder ¹	7 733	3 000	4 000
Räntebärande skulder	7 931	3 200	4 301
Likvida medel ¹	-3 640	-3 684	-3 270
Räntebärande skulder, netto	4 292	-484	1 031
Heimstaden Bostads substansvärde	104 761	68 844	81 953
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	21 863	8 573	14 009
Heimstaden Bostad, justerat substansvärde	82 898	60 271	67 944
Heimstadens andel av kapital, %	45,3	45,1	44,7
Heimstadens andel av kapital	37 525	27 201	30 402
Förvaltningsfastigheter ¹	622	388	622
Relevanta tillgångar	38 147	27 589	31 024

¹ Skillnader i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.

Nettobelåningsgrad

Mkr	Kv1 2021	Kv1 2020	Kv4 2020
Räntebärande skulder, netto	4 292	-484	1 031
Relevanta tillgångar	38 147	27 589	31 024
Nettobelåningsgrad, %	11,3	-1,8	3,3

Likviditetsreserver

Mkr	Kv1 2021
Likvida medel ¹	3 640
Outnyttjat kreditlöfte	1 000
Totalt	4 640
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	178

¹ Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade).

Fristående finansieringsöversikt

Fristående finanspolicy

	Policy	Kv1 2020
Nettobelåningsgrad	≥30	11,3
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel	≥2,0	17,9
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer, rullande 12 månader, multipel	≥1,4	6,5

Per 31 mars 2021 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 7 733 mkr, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm

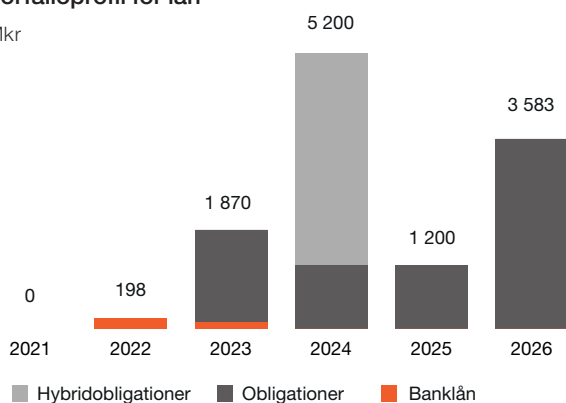
Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfalldatum
SEK	1 750	Rörlig	Stibor 3m + 325 baspunkter	2019-05-31	2023-05-31
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 330 baspunkter	2020-10-15	2024-01-15
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 400 baspunkter	2020-10-15	2025-10-15
EUR	350	Fast	4,25%	2021-03-09	2026-03-09

Per 31 mars 2021 hade Heimstaden en utestående hybridobligation om 4 000 mkr med evig löptid, noterad på Nasdaq Stockholm.

Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Refinansieringsperiod
SEK	4 000	Rörlig	Stibor 3m + 590 baspunkter	2019-04-11	5,25 år

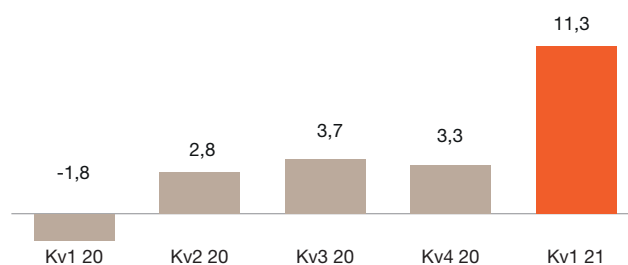
Förfalloprofil för lån

Mkr



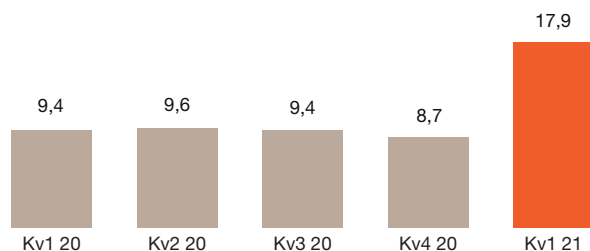
Nettobelåningsgrad

%



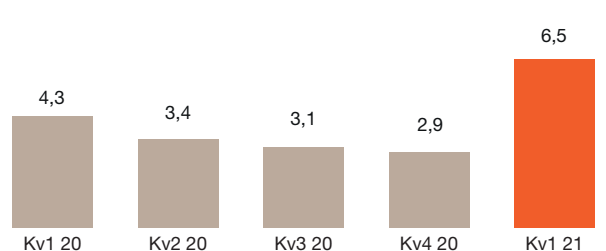
Räntetäckningsgrad

Multipel



Räntetäckningsgrad inkl. 100% hybridkostnad, x

Multipel



Kontaktpersoner:

Arve Regland, CFO, +47 47 90 77 00, arve.regland@heimstaden.com

Magnus Granerød, IR Ansvarig, +47 922 38 407, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl. 07:00 CEST den 30 April 2021.

Delårsrapporten för andra kvartalet 2021 kommer att publiceras den 13 augusti 2021.

Heimstaden

Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö

Organisationsnummer: 556670-0455

+46 40 660 2000, www.heimstaden.com