

Heimstaden

Delårsrapport januari-mars 2017



Perioden i korthet

januari–mars 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 426 mkr (186)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 procent (99,6)
- Driftnettot ökade totalt till 190 mkr (80)
- Finansnettot uppgick till -84 mkr (-26)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 92 mkr (83)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 463 mkr (139)
- Värdeförändring i derivat uppgick till 0 mkr (-9)
- Periodens resultat uppgick till 451 mkr (184)
- Nettotransaktioner uppgår i perioden till -947 mkr (-1 733)

Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	426	186	1 057
Fastighetskostnader	-236	-106	-528
Driftsnetto	190	80	530
Resultat från andel i intresseföretag	-1	35	67
Övrigt	-12	-5	-36
Finansnetto	-84	-26	-193
Förvaltningsresultat	92	83	368
Värdeförändringar	462	130	2 352
Skatt	-103	-28	-505
Periodens resultat	451	184	2 215
Övrigt totalresultat	-4	-4	15
Totalresultat	447	180	2 230
Överskottsgrad, %	44,6	42,9	50,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,6	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,1	3,3	3,2
Belåningsgrad (LTV), %	51	55	50

Tid för dig!

Greta kom till Sverige med en av Röda Korsets bussar efter andra världskrigets slut. Hon kom särskilt ihåg det varma mottagandet hon fick i Sverige, de vänliga och omtänksamma medmänniskorna som tog emot henne och som fick henne att känna sig trygg, sedd, mätt och omhändertagen.

Efter några år i Sverige mötte hon sin livs kärlek i Arne, en snygg och senig varvsarbetare på Kockums i Malmö. De blev ett par, gifte sig och flyttade på 50-talet in i en alldeles nybyggd lägenhet i Malmö. De fick tyvärr inga barn men hade ett lyckligt och innehållsrikt liv tillsammans ända fram till den dag Arne hastigt insjuknade och för tio år sedan dog.

Greta bor än idag kvar i samma lägenhet, men saknaden efter Arne och den efterföljande tystnaden och ensamheten gör sig dagligen påmind.

Jag träffade Greta sittandes på en bänk i bersån på innergården till en av våra fastigheter i Malmö. Jag skulle egentligen inspektera ett av våra genomförda fönsterbyten, men slog mig ner vid sidan om Greta för att hälsa och passa på att fråga om hon var glad och nöjd över de nya fönstren. En timme senare hade jag berikats av en fascinerande levnadshistoria med både skratt och tårar och när jag slutligen reste mig upp från bänken för att säga adjö, greppar Greta tag om min arm, ser mig stint in i ögonen och säger till mig som 51-årig skåning:

"- Du var allt en trevlig liten pojke. Detta var minsann den trevligaste stunden på år och dar. Nästa gång du kommer bjuder jag på kaffe."

Om hon var nöjd med de nya fönstren förtäljer dock inte historien. Både jag och Greta glömde helt bort detta i vårt samtal. Det fanns ju betydligt viktigare saker att samtala om.

Heimstaden har idag cirka 50 000 medmänniskor boende hos oss i våra fastigheter, alla människor med olika livshistorier, bakgrund, behov och drömmar. Mötet med Greta stärker än en gång min övertygelse om att vi i Heimstaden har en enormt viktig roll i att både leverera "hårdvara" i form av bra, väl underhållna och funktionella boenden samt en "mjukvara" i form av fantastisk service, personlig omtanke och medmänsklighet, helt enkelt "tid för dig".

Vi vill tillsammans med alla våra duktiga och motiverade medarbetare fortsätta sprida vår "Heimstadenkultur" i vår fortsatta tillväxt framöver och jag hoppas att vi under året får glädjen att hälsa ytterligare några tusen hyresgäster välkomna till oss på Heimstaden.



Ett fortsatt gott resultat för Q1 2017 skapar en stabil grund i vår fortsatta tillväxtresa i både Sverige och Köpenhamn. Denna fortsatta tillväxt skapar dock ett behov för oss att fortsätta diversifiera vår kapitalbas. Heimstaden har därför gett uppdraget till Carnegie och Danske bank att sondera terrängen för en eventuell emission av icke-säkerställda obligationer.

Vi ses!

Patrik Hall, VD Heimstaden

PS. Greta, jag kommer förbi på fredag den 12 maj vid 15-tiden. Sätt på kaffe, jag tar med mig din favorit, princessbakelse. Jag tar en extra, så kan vi knacka på och se om även en av dina grannar är hemma och är sugen på fika. DS.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2017. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande 12 månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs per 31 mars 2017 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjänning på årsbasis som Heimstaden har herefter.

Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten Andel i intressebolags resultat.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader samt kostnader för administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå på balansdagen inklusive effekt av derivatinstrument.

Aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2017

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	1 730
Fastighetskostnader	-828
Driftnetto	902
Central administration	-82
Övriga rörelseintäkter	5
Övriga rörelsekostnader	-10
Andel i intressebolags resultat	0
Resultat före finansiella poster	815
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader - Räntor efterställda aktieägarlån	-109
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-257
Förvaltningsresultat	450
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	370
Innehav utan bestämmande inflytande	80
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	52,1
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2



Förvaltning och *transaktion*

Heimstadens bestånd förvaltas i fem olika regioner och är geografiskt diversifierat från Luleå i norr till Trelleborg i söder. Totalt uppgår Heimstadens fastighetsportfölj till totalt 27 814 mkr i fastighetsvärde exklusive avtalade förvärv.

Den 9 februari 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva 56 fastigheter i Falköping om 875 lägenheter. Total yta uppgår till ca 68 500 kvm. Fastigheterna tillträdde den 3 april 2017.

Den 10 februari 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva 3 projektfastigheter i Köpenhamn om 265 lägenheter samt 2 500 kvm lokalyta. Total yta uppgår till ca 30 000 kvm och tillträds med start 2018 fram till 2021.

Den 10 mars 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva 1 fastighet i Lund om totalt 313 lägenheter. Ytan uppgår till ca 18 000 kvm. Tillträde är planerat till den 2 maj 2017.

Den 13 mars 2017

avtalade Heimstaden om att avyttra 8 fastigheter i Ronneby om totalt 286 lägenheter och några få lokaler. Ytan uppgår till totalt ca 20 000 kvm. Tillträde är planerat till senast 30 juni 2017.

Den 14 mars 2017

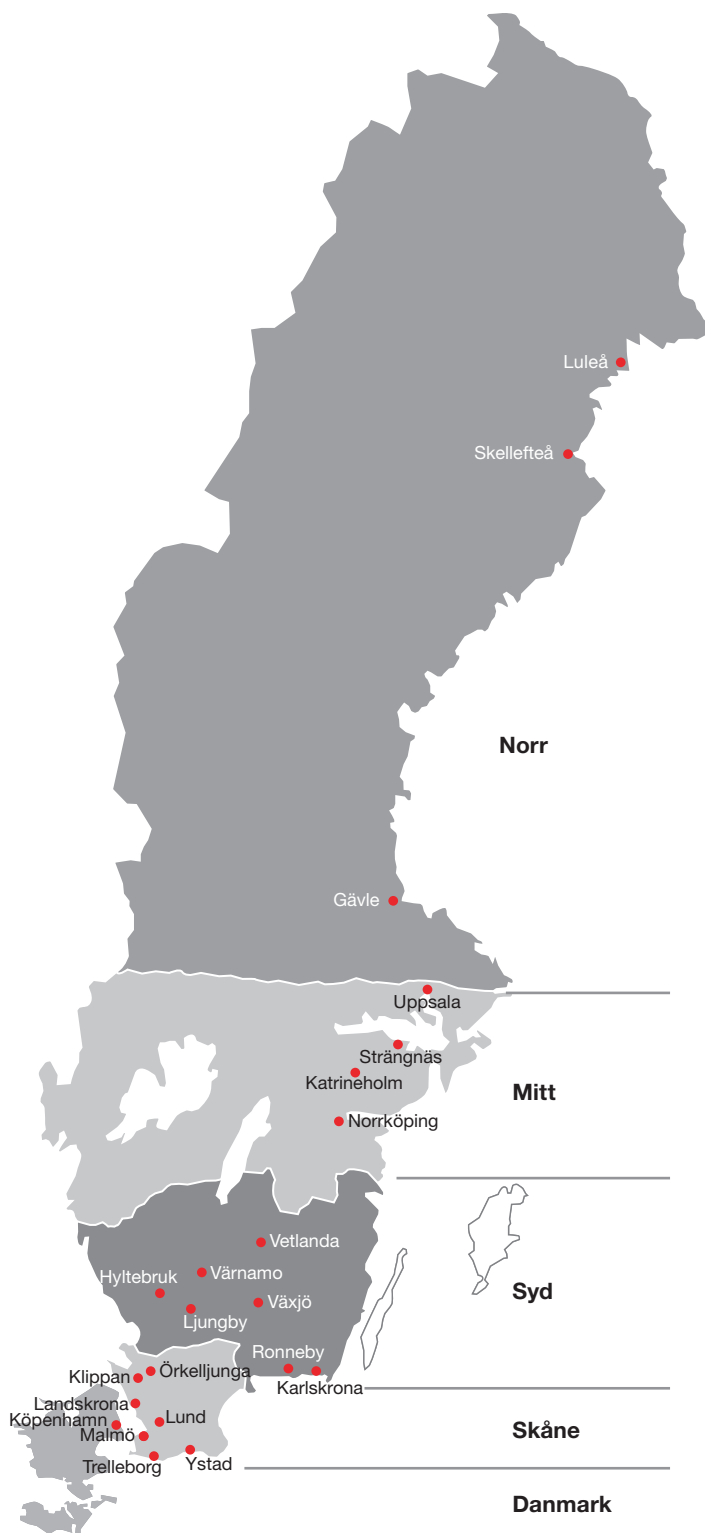
avtalade Heimstaden om att förvärva totalt ca 90 000 kvm yta fördelat på ca 45 000 kvm i Norrköping och 45 000 kvm i Uppsala. Uppsalabeståndet utgör huvudsakligen bostäder och Norrköpingbeståndet utgör huvudsakligen kommersiella lokaler. Tillträde är planerat till den 31 maj 2017.

Den 29 mars 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva en projektfastighet i Köpenhamn om totalt ca 11 300 kvm fördelat på 114 bostadsenheter och 56 parkeringsplatser. Fastigheten beräknas vara klar för inflyttning under sommaren 2018.

Den 27 april 2017

Avtalade Heimstaden om att förvärva en projektfastighet i Köpenhamn. Den omfattar 300 lägenheter samt en livsmedelsbutik och total yta uppgår till 27 400 kvm. Tillträde planeras till april 2018 och projektet förväntas vara färdigställt under hösten 2018.



Våra regioner

Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningsregioner. Som följd av koncernens kraftiga tillväxt, både organisationsmässigt och i antal fastigheter är regionerna sedan det fjärde kvartalet 2016 omstrukturerade.

Region Öresund har bytt namn till Skåne och Region Mälardalen har bytt namn till Mitt. Uppsala har bytt region ifrån Norr till Mitt. Då Danmark kraftigt växt och blivit en allt större ort i beståndet har det bildat en egen region. Tidigare ingick Danmark i regionen Skåne (fd Öresund).



Lindholm, Köpenhamn

Danmark

Den danska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt. Sysselsättningen har ökat med cirka 1,5 procent i snitt under de senaste två åren och i slutet av 2016 låg arbetslösheten på låga 4,2 procent. I delar av Köpenhamn har bostadpriserna ökat med upp till 70 procent sedan 2012. I övriga landet finns många orter där priserna stått stilla under samma period. I Danmark finns det 2,8 miljoner privatägda bostäder, endast 63 000 av dessa ligger i Köpenhamn vilket därför bara motsvarar cirka 2 procent av marknaden. Huvudorsaken till den kraftiga prisökningen är urbaniseringen. Liksom större delar av västvärlden genomgår Danmark en stark urbaniseringstrend där de absolut minsta städerna avfolkas. Prognosen för befolkningstillväxten i Köpenhamn är en ökning med 100 000 invånare under de närmsta tio åren.



Folke 3, Malmö

Skåne

I svenskdanska Öresundsregionen bor ca 3,8 miljoner människor. Befolkningens mängd växer kraftigt och prognoserna pekar på en ökning med ca 390 000 personer fram till år 2030, motsvarande mer än ett nytt Malmö. Regionen är en av Europas ledande universitetsregioner och näringslivet kan uppvisa spetskompetens inom bl.a. medicin, biokemi, bioteknik och it. Medicon Valley utvecklas på båda sidor Öresund och de två världsledande forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Lund väntas skapa tillväxt inom flera samhällsområden. Infrastrukturen är väl utbyggd i hela Skåne. Över två miljoner personer når Köpenhamns flygplats inom 60 minuter med kollektivtrafik. Nyligen startade Pågatågen trafik mellan Malmö och Trelleborg, med stora tidsvinster för pendlare som följd. Regionens avstånd till Tyskland och övriga Europa krymper fr.o.m. år 2021 då Ferharn Bält-tunneln, med i princip samma sträckning som färjelinjen Rødbyhavn–Puttgarden, öppnar för bil- och järnvägstrafik.

Totalt Heimstaden (januari-mars)

	Q1 2017	Q1 2016
Marknadsvärde, mkr	27 814	13 039
Hyresintäkter, mkr	426	186
Driftnetto, mkr	190	80
Överskottsgrad, %	44,6	42,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,6
Antal fastigheter	585	266
Area, kvm	1 499 040	671 634

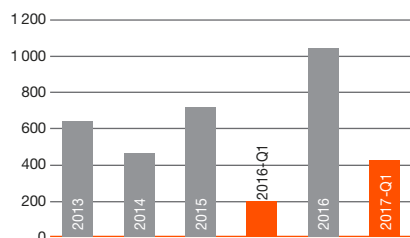
Danmark (januari-mars)

	Q1 2017	Q1 2016
Marknadsvärde, mkr	5 287	2 374
Hyresintäkter, mkr	57	14
Driftnetto, mkr	39	9
Överskottsgrad, %	68,8	65,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,6	97,4
Antal fastigheter	21	10
Area, kvm	112 965	56 468

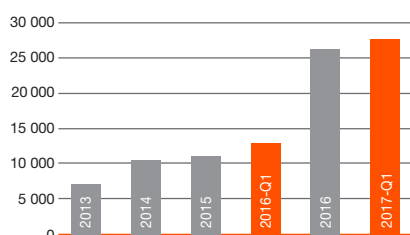
Skåne (januari-mars)

	Q1 2017	Q1 2016
Marknadsvärde, mkr	9 501	6 051
Hyresintäkter, mkr	126	90
Driftnetto, mkr	49	37
Överskottsgrad, %	38,9	40,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,7
Antal fastigheter	263	171
Area, kvm	480 293	312 395

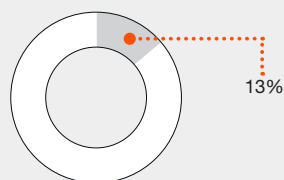
Utveckling av totala hyresintäkter (mkr)



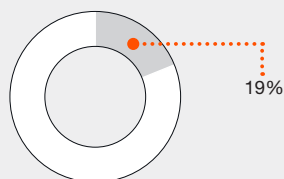
Utveckling av totalt marknadsvärde (mkr)



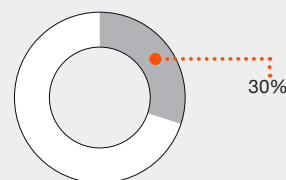
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



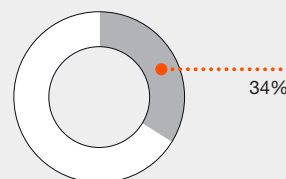
Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt





Hogland, Karlskrona

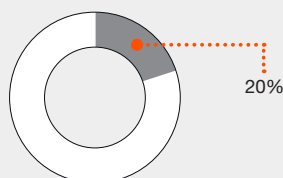
Syd

I Småland och Blekinge bor ca 900 000 personer, eller nära tio procent av Sveriges befolkning. Läget är strategiskt med god närhet till såväl Öresundsregionen som Göteborg och Mälardalen. Flera högre lärosäten i regionen skapar förutsättningar för näringslivet att nyrekrytera. Linnéuniversitetet har 31 000 studenter i Växjö och Kalmar. Högskolan i Jönköping har ca 10 000 studenter. Högskolecentrum Ljungby utvecklar utbildningar i samverkan med det regionala näringslivet. Blekinge Tekniska Högskola i Karlskrona och Karlshamn har drygt 7 000 studenter och en inriktning mot hållbar utveckling och tillämpad IT. Karlshamns hamn är en av Sveriges tio viktigaste hamnar och Ronneby flygplats trafikerar både Bromma och Arlanda. Vetlanda präglas av småländsk företagsamhet och placerar sig ofta högt när landets näringslivsorganisationer rankar företagsklimatet i Sveriges kommuner. Framtida höghastighetståg mellan Stockholm, Värnamo och Malmö ger fortsatt goda förutsättningar för utvecklingen av södra Sverige.

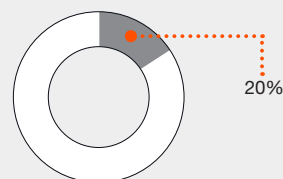
Syd (januari-mars)

	Q1 2017	Q1 2016
Marknadsvärde, mkr	4 564	932
Hyresintäkter, mkr	86	20
Driftnetto, mkr	36	9
Överskottsgrad, %	42,0	47,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,7
Antal fastigheter	158	24
Area, kvm	337 874	63 320

Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Liljan 16-17, Norrköping

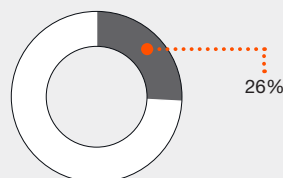
Mitt

Mälardalen är en tillväxtmotor som står för hälften av Sveriges BNP. Med väl utbyggda kommunikationer och regional kollektivtrafik som exempelvis Svealandsbanan och Mälarbannan är det många orter i regionen som tar del av tillväxten. Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 210 000 invånare. 40 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och tillsammans med en bred skara arbetsgivare finns goda möjligheter för människor att utvecklas. Uppsala är dessutom Sveriges näst största järnvägsort räknat på antalet passagerare. I Östergötland finns Sveriges nionde största kommun i Norrköping med ca 138 000 invånare. Norrköping fortsätter att växa och har de senaste 25 åren genomgått en förvandling från utpräglad industristad till att kännetecknas av såväl kuns-kapsdrivet företagande som handel, logistik och basindustri. Centralt i staden finns Linköpings universitet representerat med 5 100 studenter på Campus Norrköping. Ännu bättre förutsättningar för Norrköping skapas med den planerade Ostlänken, som med höghastighetståg till Stockholm utvecklar persontrafiken ytterligare.

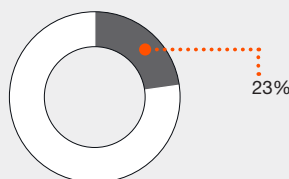
Mitt (januari-mars)

	Q1 2017	Q1 2016
Marknadsvärde, mkr	6 426	3 384
Hyresintäkter, mkr	109	56
Driftnetto, mkr	50	22
Överskottsgrad, %	45,8	38,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,8	99,7
Antal fastigheter	112	57
Area, kvm	375 271	216 475

Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Anderstorpssgården, Skellefteå

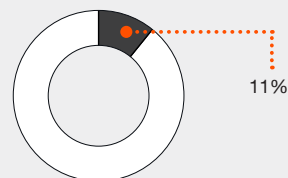
Norr

I Norrland visar samtliga fem län just nu upp en konjunktur som är starkare än normalt. Denna tidigare så råvaruberoende region har etablerat ett mer differentierat näringsliv som klarar konjunkturcyklerna bättre. I Gävle kommun noterar man den största befolkningsökningen sedan 1970-talet. Högskolan i Gävle har 15 000 studenter och inom kommungränserna finns ca 7 000 företag. Gävle har landets tredje största containerhamn och staden fungerar som ett logistiknav för samordning av olika transportslag. Luleå är ett metallurgiskt centrum med stor stålindustri och omfattande forskning och i Luleå tekniska universitet med sina 16 000 studenter finns en stor drivkraft i regionen.

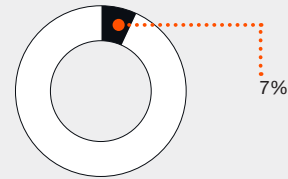
Norr (januari-mars)

	Q1 2017	Q1 2016
Marknadsvärde, mkr	2 038	297
Hyresintäkter, mkr	47	6
Driftnetto, mkr	15	3
Överskottsgrad, %	32,5	47,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,8	100
Antal fastigheter	31	4
Area, kvm	192 637	22 976

Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2017 3 mån jan–mar	2016 3 mån jan–mar	2016 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	426	186	1 057
Fastighetskostnader	-236	-106	-528
Driftnetto	190	80	530
Central administration	-14	-8	-48
Övriga rörelseintäkter	2	17	52
Övriga rörelsekostnader	0	-15	-39
Resultat från andelar i intressebolag	-1	35	67
Resultat före finansiella poster	176	109	561
Finansiella intäkter	0	9	28
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-57	-36	-186
Finansiella kostnader - Räntebärande efterställda aktieägarlån	-27	0	-35
Förvaltningsresultat	92	83	368
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	77	0	344
Innehav utan bestämmande inflytande	15	0	23
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	463	139	2 316
Värdeförändring räntederivat	0	-9	36
Resultat före skatt	554	213	2 720
Aktuell skatt	-9	0	-56
Uppskjuten skatt	-94	-28	-449
Periodens resultat	451	184	2 215
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	334	184	1 789
Innehav utan bestämmande inflytande	118	0	426
Övrigt totalresultat	-4	-4	15
Totalresultat	447	180	2 230

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 426 mkr (186), en ökning med 129 procent jämfört med föregående period. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och i synnerhet beroende av den sammanslagning som genomfördes med det tidigare intressebolaget Heimstaden Bostad AB (f.d. Nordhalla fastigheter) och som innebar att Heimstaden Bostad AB från och med 1 september 2016 konsolideras med Heimstaden AB. Utöver fastighetstransaktioner samt konsolidering av tidigare intressebolag har intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt avslutade hyresförhandlingar också haft en positiv effekt. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 159 kr per kvm (1 156).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 99,4 procent (99,6) för perioden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 236 mkr (106). Ökningen beror främst på nettoeffekten från köpta och sålda fastigheter men är också beroende av att Heimstaden AB fr.o.m. september månad 2016 blivit majoritetsägare i Heimstaden Bostad AB och därmed konsoliderar bolagets resultat- och balansräkning.

Driftnetto

Driftnettet uppgick under perioden till 190 mkr (80), vilket motsvarar en överskottsgrad om 44,6 procent (42,9). Förbättringen är primärt en följd av ett förändrat fastighetsinnehav med större andel i Köpenhamn. Överskottsgraden är generellt sett alltid lägre i det första kvartalet vilket beror på ett kallare klimat och mer nederbörd.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till 14 mkr (8) och ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

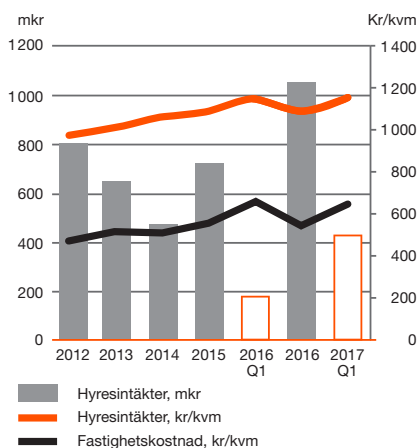
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter avser ett externt förvaltningsuppdrag. I motsvarande period från föregående år representerar merparten av dessa poster transaktioner med intressebolaget Heimstaden Bostad AB (f.d. Nordhalla) som senare under året från september 2016 blev majoritetsägt av Heimstaden AB. En konsekvens av det är att Heimstaden AB konsoliderar Heimstaden Bostad AB fullt ut.

Fastighetskostnader

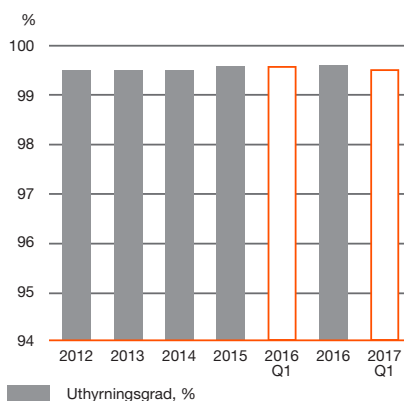
Belopp i mkr	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån jan-dec
Driftnetto	-148	-67	-330
Reparation och underhåll	-49	-20	-114
Fastighetsadministration	-30	-16	-60
Fastighetsskatt	-8	-4	-21
Tomträttsavgäld	0	0	-1
Avskrivningar	-1	0	-1
Summa fastighetskostnader	-236	-106	-528

Hyresintäkter



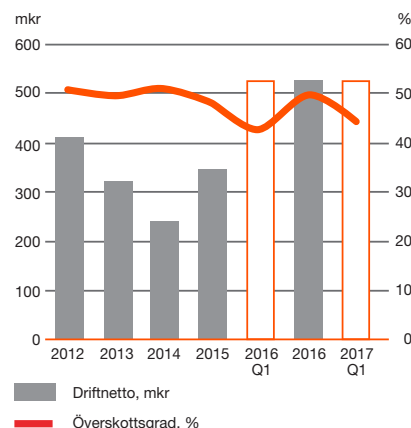
Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q1 avser Januari-Mars, 3 mån

Uthyrningsgrad (Bostäder)



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q1 avser Januari-Mars, 3 mån

Överskottsgrad



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q1 avser Januari-Mars, 3 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 0 mkr (9) och finansiella kostnader var -84 mkr (-36) varav -27 (0) mkr är hänförliga till aktieägarlån. Det lägre finansnettot förklaras främst av en förändrad låneportfölj mot bakgrund av stora transaktioner där en stor effekt är beroende av hur räntekostnader för aktieägarlån i Heimstaden Bostad AB från och med september 2016 synliggörs i koncernens finansnetto. Genomsnittsräntan på balansdagen exklusive aktieägarlån för den totala upplåningen inkl. derivat och avgifter för outnyttjade krediter har sjunkit till 1,60 procent (1,72) vilket främst är en konsekvens av lägre kreditmarginaler samt en större andel danska realkrediter som erbjuder förmånligare räntevillkor. Ca 58 procent (81) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader på årsbasis med ca 24 mkr (38) vid en ränteuppgång, och ökar med ca 29 mkr (minskar 15) vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-03-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	112	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	23	(2046)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	21	(Nykredit)
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,8	
Räntesäkring (procent)	minst 25	50	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	40,5	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	3,1	

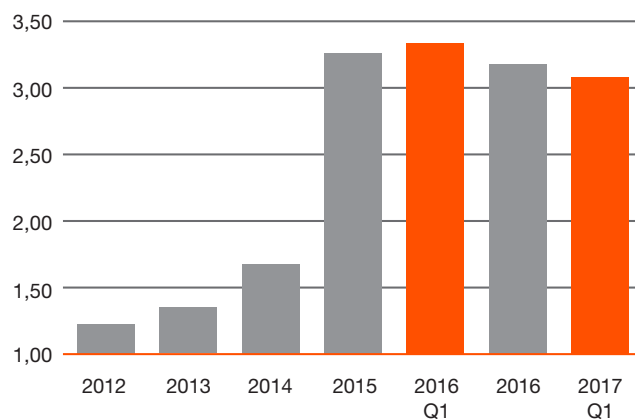
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 92 mkr (83). 2016 års sammanslagning med Heimstaden Bostad AB som tidigare redovisats som intressebolag och nu som dotterbolag får till följd att resultateffekten från andelar i intressebolag minskar väsentligt från föregående period och fördelar sig från och med 1 september 2016 på fler rader i koncernredovisningen.

Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till 0 mkr (-9). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -56 mkr (-83). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 7 483 mkr (1 480) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 mkr (600) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar.

Räntetäckningsgrad (ICR)



2017-03-31

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	15 650	97,4	1,2	9 591	58,1	1,4
1-2	189	1,2	1,4	726	4,7	2,0
2-3	150	0,9	1,6	704	4,7	1,4
3-4	78	0,5	1,7	1 651	10,6	1,5
4-5	0	–	–	1 413	9,1	2,1
5 år efter balansdag	0	–	–	1 983	12,8	1,9
Totalt	16 068	100,0	1,2	16 068	100,0	1,6

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,29 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,82 år



Ehnemark 1, Karlskrona



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 464 mkr (139). Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt och förvärvat bestånd men också av betydande hyresökningar i den danska fastighetsportföljen.

Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,97 procent, att jämföra med 4,06 procent vid utgången av 2016. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 169 mkr med en resultateffekt på -0,5 mkr, därmed uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 463 mkr.

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2016	4,06%	2,36% – 8,50%
2017 Q1	3,97%	2,37% – 8,42%

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -9 mkr (0) även uppskjuten skatt om -94 mkr (-28). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Rapport över finansiell ställning – Koncernen

Belopp i mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 814	13 039	26 330
Maskiner och inventarier	5	5	5
Andelar i intressebolag	12	466	13
Övriga finansiella anläggningstillgångar	34	595	34
Summa anläggningstillgångar	27 866	14 106	26 383
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	248	38	212
Likvida medel	1 832	1 215	1 611
Summa omsättningstillgångar	2 080	1 253	1 823
SUMMA TILLGÅNGAR	29 946	15 358	28 206
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾	9 411	6 033	8 975
Långfristiga skulder			
Räntebärande efterställda aktieägarlån	2 722	0	2 722
Räntebärande skulder	13 296	7 857	11 572
Räntederivat	56	83	56
Uppskjuten skatteskuld	1 214	626	1 119
Summa långfristiga skulder	17 289	8 566	15 470
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 771	548	3 207
Övriga kortfristiga skulder	475	212	553
Summa kortfristiga skulder	3 246	760	3 760
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	29 946	15 358	28 206
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande	1 591	–	1 424

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	78	729	5 058	5 864
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			180	180
Eget kapital 2016-03-31	78	729	5 226	6 033
Utdelning, stamaktier			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Periodens totalresultat			2 050	2 050
Tillskott från Innehav utan bestämmande inflytande			1 060	1 060
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			-62	-62
Eget kapital 2016-12-31	78	729	8 169	8 975
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			447	447
Eget kapital 2017-03-31	78	729	8 604	9 411



Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 27 814 mkr, jämfört med 26 330 mkr vid årsskiftet 2016-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 463 mkr (139) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter.

Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts men också beroende av betydande hyresökningar i det danska beståndet. För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 40-41 och 70 i Heimstadens årsredovisning för 2016.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett mindre antal intressebolag. Sedan 2016-10-01 har andelarna minskat väsentligt som en effekt av att Heimstaden Bostad AB inte längre redovisas som intressebolag utan som ett dotterbolag. Bland övriga intressebolag äger Heimstaden bl.a. andelar i Heimstaden Projektutveckling, ett bolag som tillsammans med andra aktörer på marknaden fokuserar på att planera och utveckla nya fastigheter.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser främst aktieägarlån till intressebolag. Förändringen sedan föregående jämförelseperiod berör främst justering av aktieägarlån till Heimstaden Bostad AB som en effekt av att det i perioden har gått från intressebolag till dotterbolag.



Sörbölle 16-41, Skellefteå

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2016-12-31	26 330
Försäljningar under perioden	-169
Förvärv under perioden	1 136
Förvärv från intressebolag	0
Investeringar under perioden	68
Valutaförändring	-14
Marknadsvärde efter transaktioner	27 351
Orealiserad värdeförändring	464
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-03-31	27 814

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 18 790 mkr (8 404), varav efterställda aktieägarlån svarar för 2 722 mkr. Av de 16 068 mkr i räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån är 92 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 8 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 7 046 mkr, till 14 236 (7 190). I den aktuella perioden har koncernens upplåning ökat med 1 288 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Ystad och Norrköping.

Av räntebärande skulder, avser 1 250 mkr (1 000) obligationer, 6 736 mkr (3 484) avser finansiering baserad på realkreditobligationer 8 082 mkr (3 920) avser traditionella banklån och resterande del 2 722 mkr (0) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 1 002 mkr (452).

Heimstadens obligationslån är noterat på Nasdaq Stockholm med ISIN SE0006259669. Obligationen löper med rörlig ränta 3m stibor + 3 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 9,4 år (9,8). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 23 procent (17) och förfaller under 2046 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,82 år (0,76).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2017 till 1 214 mkr (626) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 9 411 mkr (6 033). Förändringen i perioden hänförs till resultat och utdelning. Under perioden har 12 mkr (12) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 1 591 mkr. Soliditeten uppgick till 41 % (39). Heimstaden är exponerad mot en valutarisk kopplad till den danska verksamheten. Risken kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital. På balansdagen genomförs inga valutasäkringar mot bakgrunden av denna risk.

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2016-12-31	14 779
Återbetalning lån	-1 036
Nyupplåning	2 325
Räntebärande lån 2017-03-31	16 068

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	2 771	17	1,2	0	0
1-2 år	995	6	1,2	850	85
2-3 år	2 533	16	2,1	152	15
3-4 år	2 722	17	1,0	0	0
4-5 år	824	5	1,4	0	0
5 år efter balansdag	6 223	39	0,9	0	0
Totalt	16 068	100	1,2	1 002	100
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:					9,4 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 250	0	7,8
Realkreditlån	6 736	0	41,9
Banklån	8 082	1 002	56,5
Totalt	16 068	1 002	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2016-12-31	-56
Orealiserad värdeförändring	0
Marknadsvärde derivat 2017-03-31	-56

Finansiella instrument

År	Typ	mkr	Förfall	
			Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	1 424	19	1,5
1-2 år	Betalar fast	1 037	14	0,7
2-3 år	Betalar fast	554	7	-0,2
3-4 år	Betalar fast	1 073	14	0,0
4-5 år	Betalar fast	1 413	19	0,7
5 år efter balansdag	Betalar fast	1 982	26	0,5
Summa köpta swappar		7 483	100	0,7
0-1 år	Tar emot fast	0	0	0
1-2 år	Tar emot fast	0	0	0
2-3 år	Tar emot fast	0	0	0
3-4 år	Tar emot fast	0	0	0
4-5 år	Tar emot fast	0	0	0
5 år efter balansdag	Tar emot fast	0	0	0
Summa sålda swappar		0	0	0,0

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

Rapport över Kassaflöden – Koncernen

Belopp i mkr	2017 3 mån jan–mar	2016 3 mån jan–mar	2016 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	554	213	2 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;			
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-463	-139	-2 316
– Värdeförändring derivatinstrument	0	9	-36
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	-34	-66
Betald skatt	-35	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59	49	302
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-37	9	-53
Förändring av bostadsrättsandelar	0	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	-42	0	245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20	58	493
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 204	-1 753	-6 881
Förvärv dotterbolag	0	0	191
Erlagd handpenning förvärv	0	0	-100
Övriga investeringar	-1	0	-2
Försäljning av fastigheter	169	0	279
Förvärv av andelar i intressebolag	0	0	-5
Försäljning andelar i intressebolag	0	555	555
Förändring lån till intressebolag	0	-6	-20
Utdelning från intressebolag	0	21	21
Förändring av finansiella tillgångar	0	-14	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 035	-1 196	-5 956
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	0	0
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	0	0	391,6
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-103
Utdelning moderbolag	-12	-12	-117
Förändring aktieägarlån	0	0	1 915
Förändring räntebärande skulder	1 288	1 583	4 254
Lösen räntederivat	0	0	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 277	1 571	6 289
Periodens kassaflöde	221	432	827
Likvida medel vid periodens början	1 611	783	783
Valutaeffekt i likvida medel	0	–	1
Likvida medel vid periodens slut	1 832	1 215	1 611



Heimstaden, Karlskrona



Åkandehusene, Köpenhamn

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 59 mkr (49). Förbättringen är framförallt en följd av ett förändrat och utökat fastighetsinnehav. I jämförelseperioden när Heimstaden Bostad AB fortfarande är redovisat som intressebolag i koncernen tar Heimstaden AB del av kassaflödet i Heimstaden Bostad genom en management fee. Dåvarande management fee täcker upp för delar av det som nu efter sammanslagning inkluderas i kassaflödet. Förbättringen reduceras i perioden av att Heimstaden betalar bolagsskatt. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -79 mkr (9) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -20 mkr (58). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en genomförd och betald affär i Köpenhamn där Heimstaden väntar på tillträde.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 035 mkr (-1 196). Hela flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Norrköping och Ystad.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 277 mkr (1 571). Varav 1 288 mkr utgörs av förändring i räntebärande skulder. Resterande del utgör utdelning om 12 mkr till ägare av preferensaktier.

Kassaflödet uppgick till 221 mkr (432) och likvida medel uppgick till 1 832 mkr (1 215) vid utgången av perioden.

Fastighetstransaktioner

Typ	Datum för tillträde	Fastighet	Ort	Segment	Yta, kvm	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	2017-01-01	Vestervoldgade 6-8	Köpenhamn	Danmark	3 175	65
Förvärv	2017-02-01	Paket (5 st)	Norrköping	Mitt	8 967	275
Förvärv	2017-02-15	Röken 24	Norrköping	Mitt	2 527	41
Förvärv	2017-03-29	Paket (13 st)	Ystad	Skåne	37 643	735
Summa förvärv					52 312	1 116
Avyttring	2017-02-28	Tranan 23, 26	Landskrona	Skåne	639	19
Avyttring	2017-03-30	Gripen 9	Norrköping	Mitt	9 347	150
Summa försäljning					9 986	169

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar
Övriga rörelseintäkter	21	3
Central administration	-14	-10
Rörelseresultat	7	-7
Avskrivningar	0	0
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0
Resultat före finansiella poster	6	-7
Ränteintäkter	1	0
Räntekostnader	-13	-18
Förvaltningsresultat	-6	-25
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-6	-25
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-6	-25
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-6	-25

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2017-03-31	2016-03-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	4	3
Andelar i koncernbolag	1 364	1 769
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 003	1
Summa anläggningstillgångar	2 374	1 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	6 491	3 112
Övriga kortfristiga fordringar	9	9
Likvida medel	852	1 024
Summa omsättningstillgångar	7 352	4 144
SUMMA TILLGÅNGAR	9 726	5 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 172	2 747
Långfristiga skulder		
Obligation	1 250	1 000
Koncerninterna skulder	78	687
Summa långfristiga skulder	1 328	1 687
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	2 206	1 464
Övriga kortfristiga skulder	20	22
Summa kortfristiga skulder	2 226	1 486
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	9 726	5 920

Moderbolagets förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	78	729	1 978	2 784
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			-25	-25
Eget kapital 2016-03-31	78	729	1 941	2 747
Utdelning, stamaktier			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Periodens totalresultat			3 547	3 547
Eget kapital 2016-12-31	78	729	5 383	6 190
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			-6	-6
Eget kapital 2017-03-31	78	729	5 365	6 172

Riskhantering, uppskattning och bedömningar

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, som styrs av antagen Finanspolicy och uppsatta verksamhetsmål.

Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2016, på sidorna 48-51. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposterna samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.



Böljan 1-2, Malmö

Redovisningsprinciper

Heimstaden följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Heimstadens årsredovisning 2016 sidorna 64-66.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närstående transaktioner

Heimstadens relationer med närstående framgår av not 33 i Heimstadens årsredovisning för 2016. Den 31 augusti 2016 avyttrade Heimstaden huvuddelen av sitt svenska fastighetsbestånd till Heimstaden Bostad AB (f.d. Nordhalla) och i samband med transaktionen tillfördes nytt kapital, dels genom nyemission och dels genom aktieägarlån. Affären genomfördes till marknads-mässiga priser baserade på externa värderingar. Efter transaktionen svarar Heimstaden AB för en ägarandel om 65 % vilket innebär att Heimstaden Bostad AB från och med den 1 september 2016 konsolideras upp i Heimstaden koncernen.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Den 3 april 2017 förvärvade och tillträdde Heimstaden 56 fastigheter i Falköping om 875 lägenheter. Total yta uppgick till ca 68 500 kvm.

Den 27 april har Heimstaden ingått avtal om förvärv av en projektfastighet i Köpenhamn. Den omfattar 300 lägenheter samt en livsmedelsbutik och total yta uppgår till 27 400 kvm. Tillträde planeras till april 2018 och projektet förväntas vara färdigställt under hösten 2018.

Den 1 april tillträdde Heimstaden två anrika fastigheter i centrala delar av Köpenhamn med total yta om 5 390 kvm. Avtalet rymde från början en portfölj om 5 fastigheter. En tillträdde 1 januari 2017, två enligt ovan 1 april och resterande två förvärvades av befintliga hyresgäster genom hembudsklausul.



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

Malmö den 28 april 2017

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Styrelseordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Ossie Everum
Styrelseledamot

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

NYCKELTAL

	2017 3 mån jan – mar	2016 3 mån jan – mar	2016 12 mån jan – dec
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hysesintäkter, mkr	426	186	1 057
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,6	99,5
Överskottsgrad, %	44,6	42,9	50,1
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 204	1 753	6 881
Fastighetsförsäljningar, mkr	169	0	279
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	27 814	13 039	26 330
Antal fastigheter på balansdagen	585	266	566
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	1 499 040	671 634	1 457 559
Antal bostadslägenheter på balansdagen	20 378	8 112	19 797
Andel bostadsyta på balansdagen, %	88	87	88
Finansiella uppgifter			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	-20	58	493
Förvaltningsresultat, mkr	92	83	368
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ²⁾	3,1	3,3	3,2
Soliditet, % inklusive aktieägarlån ²⁾	40,5	39,3	41,5
Soliditet, % exklusive aktieägarlån	31,4	39,3	31,8
Belåningsgrad (LTV), % ²⁾	51,2	55,1	50,0
Genomsnittlig ränta på balansdagen, % ²⁾	1,6	1,7	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	1,8	0,8	1,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,4	9,8	9,5
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	32,4	42,8	30,8
Eget kapital på balansdagen, mkr	9 411	6 033	8 975
Substansvärde på balansdagen, mkr	10 625	6 658	10 095
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	10 681	6 742	10 151
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m) ²⁾	20	12	19
Data per aktie ¹⁾			
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	24	13	133
Eget kapital per stamaktie, kr	525	389	504
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750

¹⁾ Före och efter eventuell utspädningseffekt.

²⁾ Räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande är klassificerade som eget kapital.

Definitioner och ordlista¹⁾

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder exkl effekten från efterställda aktieägarlån.

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

Eget kapital inklusive räntebärande efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Soliditet exkl aktieägarlån, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

Nettot av räntebärande skulder exklusive räntebärande efterställda aktieägarlån och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Genomsnittlig ränta, %

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

Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %

Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt kapital exklusive minoritetsandelar.

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

Tidsviktade räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån dividerat med resultat före finansposter 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 preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (375 SEK per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.

Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

1) Vissa nyckeltal beräknas med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital.

Ekonomisk information

Delårsrapport jan-juni, 2017, publiceras 22 augusti 2017.

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

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 april 2017 kl. 12:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, 0705 – 85 99 56
Magnus Nordholm, vVD Heimstaden AB, 0705 – 29 31 44

Heimstaden

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