

Heimstaden

Delårsrapport januari-juni 2017



Perioden i korthet

januari–juni 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 880 mkr (395)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,3 procent (99,7)
- Driftnettot ökade totalt till 440 mkr (201)
- Finansnettot uppgick till -188 mkr (-54)
- Förvaltningsresultatet ökade till 233 mkr (188)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 928 mkr (370)
- Värdeförändring i derivat uppgick till 3 mkr (-17)
- Periodens resultat ökade till 967 mkr (469)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 3 802 mkr (3 356) och avyttringar uppgick till 426 (135)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 57 kr (36)

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	454	209	880	395	1 057
Fastighetskostnader	-203	-88	-439	-194	-528
Driftnetto	251	121	440	201	530
Resultat från andel i intresseföretag	0	19	-1	54	67
Övrigt	-6	-8	-18	-13	-36
Finansnetto	-103	-28	-188	-54	-193
Förvaltningsresultat	141	105	233	188	368
Värdeförändringar	469	224	931	354	2 352
Skatt	-94	-43	-197	-72	-505
Periodens resultat	516	285	967	469	2 215
Övrigt totalresultat	26	24	22	20	15
Totalresultat	542	309	989	489	2 230
Överskottsgrad, %	55,2	57,9	50,1	50,9	50,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,3	99,7	99,3	99,7	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2	3,8	3,2	3,6	3,2
Belåningsgrad (LTV), %	55	59	55	59	50

Stark tillväxt och fördjupat samarbete

skapar unikt nordiskt bostadsbolag med ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 55 miljarder kronor

Heimstadens första halvår har präglats av stark tillväxt. Förvärv och tillträde har skett av fastigheter i Norrköping, Uppsala, Lund, Falköping i Sverige samt i Köpenhamn, Danmark. Avtal om större förvärv har skett med kommunala bostadsbolagen i Umeå och Linköping.

Veckan efter midsommaraftonens sill och jordgubbar avtalades dessutom om ett utökad samarbete med Alecta i det gemensamt ägda bolaget Heimstaden Bostad AB. Införsäljning av Heimstadens direktägda fastigheter i Köpenhamn och i Sverige samt Alectas direktägda bostadsfastigheter i Stockholm, sker till Heimstaden Bostad. Detta kryddas med förvärv av attraktiva lägenheter i Oslo om ca 8,4 mdr kronor, fastigheter som säljs av Heimstadens systerbolag Fredensborg Eiendomsselskap AS.

I samband med detta förvärvar Heimstaden AB även de resterande fastigheterna i Fredensborgs Eiendomsselskap, även dessa i Oslo, med ett fastighetsvärde om drygt 9 mdr kronor.

Det utökade samarbetet och avtalade förvärv kommer att effektueras under Q4. För att förenkla analysen av Heimstaden samt tydliggöra kapitalstrukturen har ägarna i Heimstaden Bostad beslutat att vid tillträdet i Q4 ersätta dagens efterställda aktieägarlån med eget kapital.

Det gläder mig att vi nu samlar allt vårt fastighetsägande under "Heimstadenflaggan", ett ägande som kommer att omfatta tre nordiska och starkt växande huvudstäder, Stockholm, Köpenhamn och Oslo samt de större regionstäderna och tillväxtmarknaderna i Sverige. Vi har i och med detta skapat en unik och attraktiv bostadsportfölj, med lokalt engagerade medarbetare och arbetskollegor, som finns där för att ge våra hyresgäster en excellent service.

Bostadsportföljen kommer dessutom löpande att fyllas på med nyproducerade lägenheter, i skrivande stund ca 760 lgh i Köpenhamn samt minst 600 lgh i Sverige, under kommande treårsperiod.

Har storleken betydelse? Absolut. Storleken skapar synergieffekter i drift, management och upphandling, vilket positivt påverkar driftnettot och därmed lönsamheten.

Har ägandet i tre länder fördelar eller nackdelar? Fördelar. Den geografiska spridningen i tre nordiska länder och deras huvudstäder



skapar en riskdiversifiering och därmed minskad risk och ökad stabilitet om något oförutsett skulle inträffa.

Storlek och ägande i tre länder, har jag någon fördel av detta som Heimstadens hyresgäst? Självklart. Önskar du som trogen hyresgäst flytta till annan ort, för arbete, studier eller annan anledning, har du förtur till våra lägenheter oavsett land eller stad.

Vi har nu startat jakten och rekryteringen av nya, engagerade medarbetare till våra kommande lokala kontor i Umeå och Linköping.

Mer om dessa tjänster kan du läsa om på vår hemsida. Har du under sommaren eller semestern funderat på att byta karriär, drömt om ditt första jobb, eller som oss älskar fastigheter och hyresgäster samt brinner för att ställa upp för människor och ge utomordentlig service, då skall du ta chansen att söka. Om någon vecka är vi kanske arbetskollegor.

Må gott!

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Patrik Hall". The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Patrik Hall, VD Heimstaden

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 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 30 juni 2017 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter.

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 30 jun 2017

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	1 904
Fastighetskostnader	-915
Driftnetto	989
Central administration	-86
Övriga rörelseintäkter	4
Övriga rörelsekostnader	0
Andel i intressebolags resultat	-2
Resultat före finansiella poster	905
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader - Räntor efterställda aktieägarlån	-112
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-280
Förvaltningsresultat	514
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	433
Innehav utan bestämmande inflytande	80
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	51,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2



Mjölner 7, Växjö

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 30 841 mkr i fastighetsvärde exklusive avtalade förvärv.

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.

Den 29 maj 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva två fastigheter belägna i Köpenhamn, en i Fredriksberg och en i Norrebro. Totalt rör det sig om 90 lägenheter fördelat på ca 8500 kvm. Tillträde är planerat till november 2017.

Den 31 maj 2017

avtalade Heimstaden om att avyttra 8 fastigheter i Ronneby. Total yta uppgår till ca 19 600 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 248 mkr SEK. Frånträdande har skett på avtalsdagen.

Den 12 juni 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva bostäder i Umeå om totalt 82 255 kvm uthyrbar yta inkl en byggrätt på ca 200 lägenheter. Beståndet förvärfas av det kommunala bostadsbolaget och utgörs av 1601 lägenheter. Tillträde är planerat i december 2017.

Den 21 juni 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva 678 bostäder och 47 kommersiella lokaler i Fredriksberg, Köpenhamn. Total uthyrbar yta uppgår till 65 000 kvm. Tillträde är planerat till den 1 september 2017.

Den 26 juni 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva 1 088 lägenheter i Linköping. Beståndet förvärfas av det kommunala bostadsbolaget och utgör en uthyrbar yta på 60 216 kvm inkl en byggrätt om ca 27 200 kvm. Tillträde är planerat till 1 november 2017.

Den 27 juni 2017

avtalade Heimstaden om en transaktion som innebär utökad samarbete med Alecta

pensionsförsäkring samt Ericsson och Sandviks pensionsstiftelser. Uppgårelsen innebär att det gemensamägda bolaget Heimstaden Bostad AB förvärvar merparten av fastighetsportföljen från Heimstaden AB, vilka representeras av bestånd i både Sverige och Danmark till ett uppskattat värde av ca 10,1 mdr SEK. Heimstaden Bostad förvärvar samtidigt av Alecta nyproducerade bostäder i Stockholm innehållande 1 163 lägenheter för drygt 2,2 mdr SEK. Utöver detta förvärvar också Heimstaden Bostad ca 50 % av en fastighetsportfölj i Norge, primärt Oslo från Fredensborg Eiendomsselskap där fastighetsvärdet uppgår till drygt 8,4 mdr SEK. Tillträde för hela transaktionen planeras i kvartal 4 2017.

Den 27 juni 2017

avtalade Heimstaden AB om att förvärva ca 50 % av en fastighetsportfölj i Norge, primärt Oslo. Fastighetsvärdet uppgår till ca 9 mdr SEK. Efter transaktionen kommer Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB ha förvärvat 50 % vardera av Fredensborg Eiendomsselskaps bestånd i Norge. Tillträde planeras i kvartal 4 2017.

Den 30 juni 2017

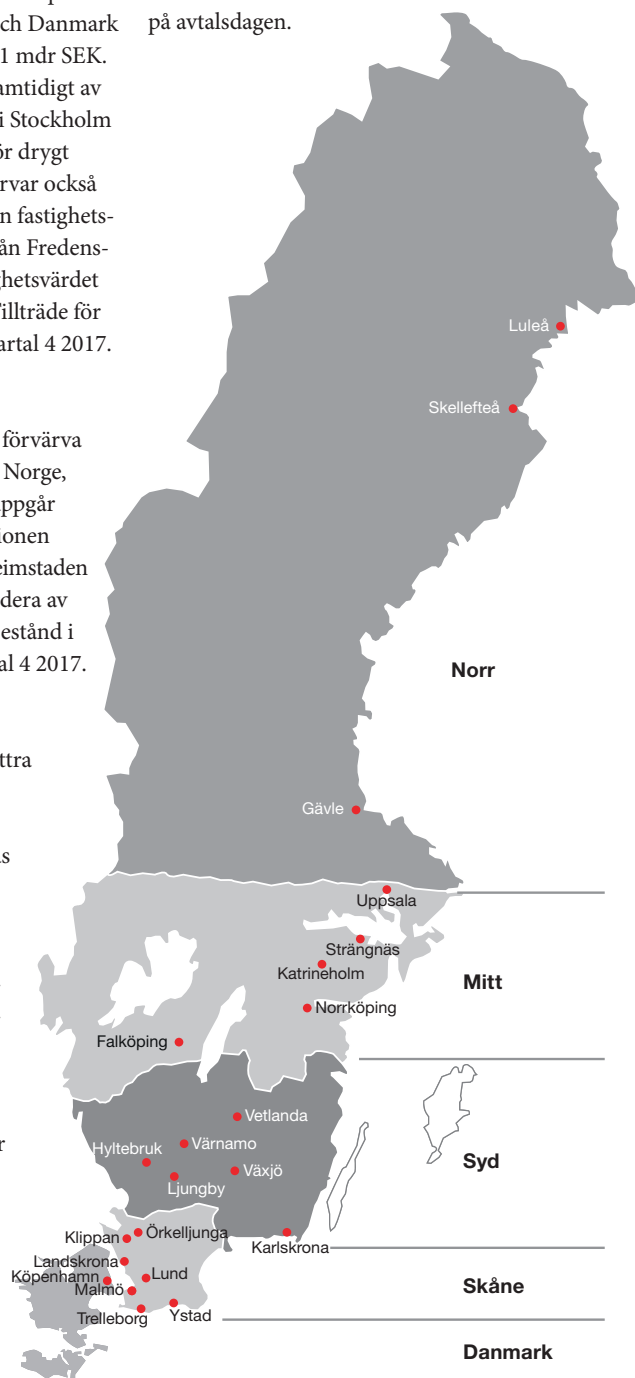
avtalade Heimstaden om att avyttra 10 fastigheter i Hyltebruk om ca 16 000 kvm yta fördelat på 192 lägenheter. Tillträde planeras till den 30 augusti.

Den 30 juni 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva en projektfastighet i Glad-saxe kommun i Köpenhamn av utvecklingsbolaget Calum A/S. Det kommer uppföras 50 lägenheter, 34 radhus och 56 p-platser och inflyttning är beräknad under augusti 2018. Total yta uppgår till ca 9 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till ca 270 mDKK.

Den 30 juni 2017

avtalade Heimstaden om att avyttra en fastighet i Landskrona. Total yta uppgår till 873 kvm och transaktionsvärdet uppgår till ca 9 mkr SEK. Frånträdande har skett på avtalsdagen.



Våra regioner

Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningsregioner.



Lindholm, Köpenhamn



Folke 3, Malmö

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 bostadspriserna 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.

Skåne

I svenskans Öresundsregionen bor ca 3,8 miljoner människor. Befolkningmängden 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–Puttgården, öppnar för bil- och järnvägstrafik.

Totalt Heimstaden (januari-juni)

	Q2 2017	Q2 2016
Marknadsvärde, mkr	30 841	14 836
Hyresintäkter, mkr	880	395
Driftnetto, mkr	440	201
Överskottsgrad, %	50,1	50,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,3	99,7
Antal fastigheter	656	277
Area, kvm	1 659 043	723 192

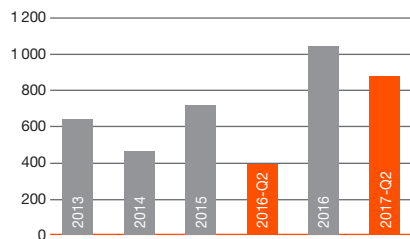
Danmark (januari-juni)

	Q2 2017	Q2 2016
Marknadsvärde, mkr	5 667	3 669
Hyresintäkter, mkr	113	52
Driftnetto, mkr	76	35
Överskottsgrad, %	67,3	67,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,1	99,2
Antal fastigheter	23	13
Area, kvm	117 586	86 749

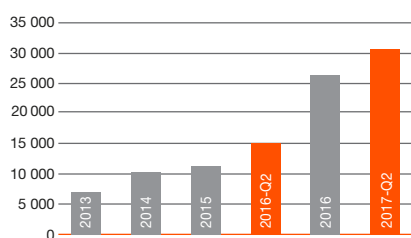
Skåne (januari-juni)

	Q2 2017	Q2 2016
Marknadsvärde, mkr	10 026	6 147,96
Hyresintäkter, mkr	270	180
Driftnetto, mkr	132	85
Överskottsgrad, %	48,9	47,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,7
Antal fastigheter	260	172
Area, kvm	497 399	314 400

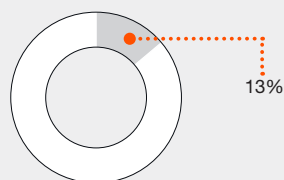
Utveckling av totala hyresintäkter (mkr)



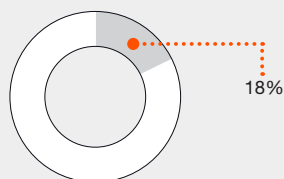
Utveckling av totalt marknadsvärde (mkr)



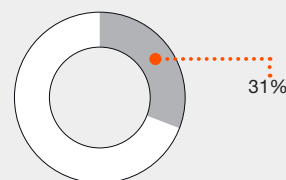
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



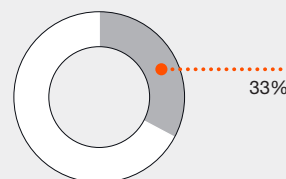
Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt





Hogland, Karlskrona

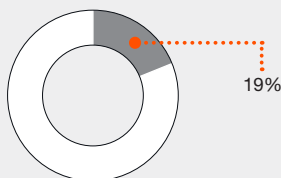
Syd

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. 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.

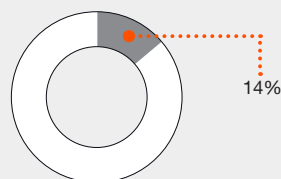
Syd (januari-juni)

	Q2 2017	Q2 2016
Marknadsvärde, mkr	4 403	1 227
Hyresintäkter, mkr	171	40
Driftnetto, mkr	81	19
Överskottsgrad, %	47,2	48,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,9
Antal fastigheter	149	31
Area, kvm	318 215	82 592

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



Liljan 16-17, Norrköping

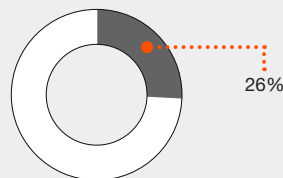
Mitt

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 kunsksdrivet 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.

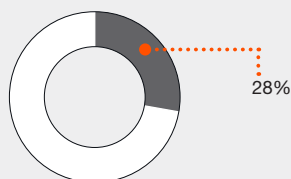
Mitt (januari-juni)

	Q2 2017	Q2 2016
Marknadsvärde, mkr	8 683	3 487
Hyresintäkter, mkr	233	111
Driftnetto, mkr	118	56
Överskottsgrad, %	50,8	50,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,6
Antal fastigheter	193	57
Area, kvm	533 206	216 475

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



Anderstorpsgården, Skellefteå

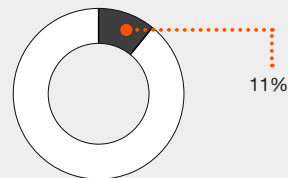
Norr

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 noteras 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.

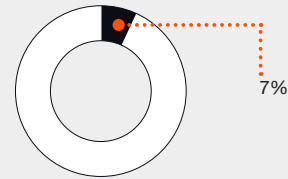
Norr (januari-juni)

	Q2 2017	Q2 2016
Marknadsvärde, mkr	2 062	305
Hyresintäkter, mkr	94	11
Driftnetto, mkr	34	6
Överskottsgrad, %	36,1	48,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	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 apr–jun	2016 3 mån apr–jun	2017 6 mån jan–jun	2016 6 mån jan–jun	2016 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	454	209	880	395	1 057
Fastighetskostnader	-203	-88	-439	-194	-528
Driftnetto	251	121	440	201	530
Central administration	-27	-12	-42	-20	-48
Övriga rörelseintäkter	21	19	23	36	52
Övriga rörelsekostnader	0	-15	0	-30	-39
Resultat från andelar i intressebolag	0	19	-1	54	67
Resultat före finansiella poster	245	133	420	242	561
Finansiella intäkter	0	9	0	19	28
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-76	-37	-134	-73	-186
Finansiella kostnader - Räntebärande efterställda aktieägarlån	-28	0	-55	0	-35
Förvaltningsresultat	141	105	233	188	368
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	113	105	190	188	344
Innehav utan bestämmande inflytande	28	–	43	–	23
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	465	231	928	370	2 316
Värdoförändring räntederivat	4	-7	3	-17	36
Resultat före skatt	610	328	1 164	541	2 720
Aktuell skatt	0	0	-10	0	-56
Uppskjuten skatt	-94	-43	-187	-72	-449
Periodens resultat	516	285	967	469	2 215
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	412	285	745	469	1 789
Innehav utan bestämmande inflytande	104	–	222	–	426
Övrigt totalresultat	26	24	22	20	15
Totalresultat	542	309	989	489	2 230

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 879 mkr (395), en ökning med 123 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 hyresjusteringar också haft en positiv effekt. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 144 kr per kvm (1 187).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 99,3 procent (99,7) för perioden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 439 mkr (194). 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 440 mkr (201), vilket motsvarar en överskottsgrad om 50,1 procent (50,9). I jämförelse med föregående år har nya orter tagit plats i portföljen. Det innebär en större geografisk spridning med lägre riskexponering som följd. I Norr har exempelvis Luleå och Skellefteå tillkommit vilket har ökat segmentets betydelse både i absoluta och reala termer. Överskottsgraden i dessa två portföljer är något lägre än i övriga landet vilket återspeglades i anskaffningspriset vid tidpunkt för förvärvet.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till 42 mkr (20) och ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

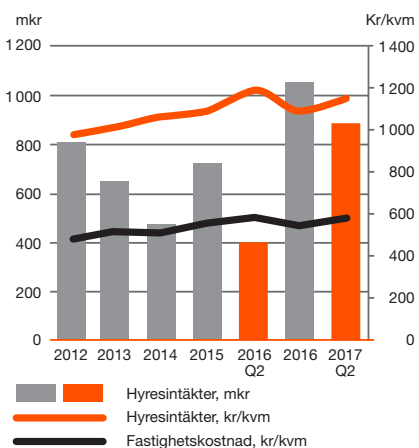
Övriga rörelseintäkter avser primärt ett försäkringsärende av engångskaraktär uppgående till ca 19 mkr och utöver det ett pågående externt förvaltningsuppdrag.

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

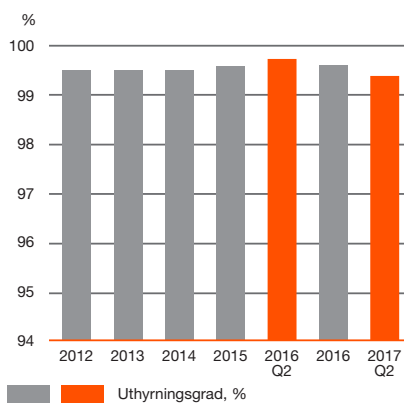
Belopp i mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Driftnetto	-120	-50	-268	-117	-330
Reparation och underhåll	-42	-19	-91	-39	-114
Fastighetsadministration	-32	-14	-62	-29	-60
Fastighetsskatt	-9	-4	-17	-8	-21
Tomträttsavgäld	0	0	-1	-1	-1
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-1
Summa fastighetskostnader	-203	-88	-439	-194	-528

Hyresintäkter



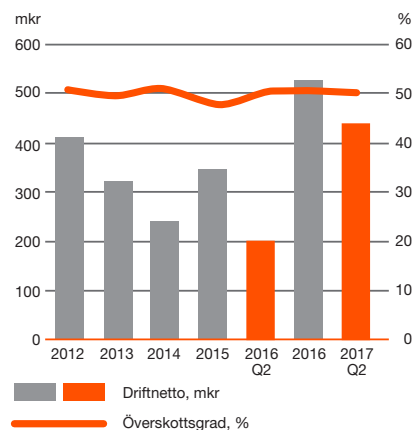
Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q2 avser Januari-Juni, 6 mån

Uthyrningsgrad (Bostäder)



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q2 avser Januari-Juni, 6 mån

Överskottsgrad



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q2 avser Januari-Juni, 6 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 0 mkr (19) och finansiella kostnader var -188 mkr (-73) varav -55 (0) mkr är hänförliga till aktieägarlån. Det lägre finansnettot förklaras främst av en förändrad låneportfölj mot bakgrund av stora transaktioner där en stor effekt uppkommer av att 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 och derivat samt avgifter för outnyttjade krediter har sjunkit till 1,56 procent (1,59) vilket främst är en konsekvens av lägre kreditmarginaler samt en större andel danska realkrediter som erbjuder förmånligare räntevillkor. Ca 67 procent (74) 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 74 mkr (42) vid en ränteuppgång, och minskar med ca 4 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 2017-06-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	110	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	17	(2046)
Begränsning enskild långgivare (procent)	maximalt 50	19	(Nykredit)
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,5	
Räntesäkring (procent)	minst 25	44	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	38,5	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	3,0	

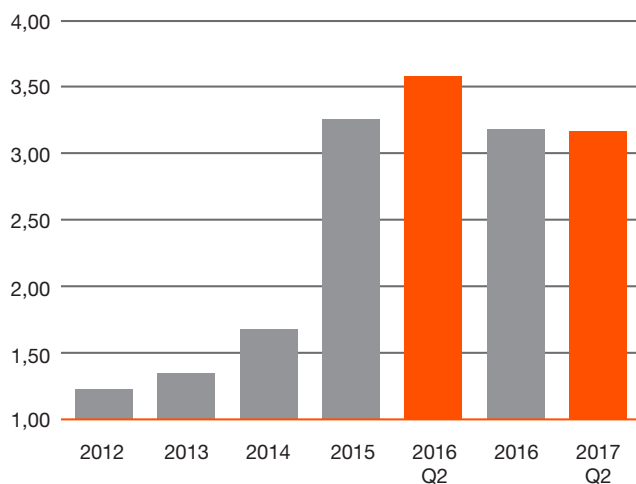
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 233 mkr (188). 2016 års sammanslagning med Heimstaden Bostad AB som tidigare redovisats som intressebolag och nu som dotterbolag får till följd att resultat-effekten från andelar i intressebolag minskar väsentligt från föregående period och fördelar sig från och med 1 september 2016 på fler rader i koncernredovisningen. I föregående period låg exempelvis värdeförändringar i fastigheter från Heimstaden Bostad med i resultat från andelar.

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 3 mkr (-17) varav realiserad uppgick till 16 mkr och realiserad uppgick till -13 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -40 mkr (-91). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 7 329 mkr (2 101) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 400 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)



2017-06-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	17 643	98	1,2	11 638	67	1,4
1-2	191	1	1,4	1 470	7	2,0
2-3	221	1	1,6	971	4	1,5
3-4	8	0	1,7	1 083	6	1,6
4-5	-	-	-	1 185	7	2,3
5 år efter balansdag	-	-	-	1 716	9	2,0
Totalt	18 062	100	1,2	18 062	100	1,6

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,28 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,54 år



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 919 mkr (359). 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 3,92 procent, att jämföra med 4,06 procent vid utgången av 2016. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 426 mkr med en resultat effekt på 9 mkr, därmed uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 928 mkr (370).

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2016	4,06%	2,36% – 8,50%
2017 Q2	3,92%	1,50% – 8,31%

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -10 mkr (0) även uppskjuten skatt om -187 mkr (-72). 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	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 841	14 836	26 330
Maskiner och inventarier	5	5	5
Andelar i intressebolag	16	487	13
Övriga finansiella anläggningstillgångar	47	599	34
Summa anläggningstillgångar	30 909	15 927	26 383
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	273	55	212
Likvida medel	1 174	647	1 611
Summa omsättningstillgångar	1 447	702	1 823
SUMMA TILLGÅNGAR	32 355	16 630	28 206
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾	9 666	6 260	8 975
Långfristiga skulder			
Räntebärande efterställda aktieägarlån	2 785	0	2 722
Räntebärande skulder	16 288	8 241	11 572
Räntederivat	40	91	56
Uppskjuten skatteskuld	1 310	670	1 119
Summa långfristiga skulder	20 423	9 002	15 470
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 775	1 137	3 207
Övriga kortfristiga skulder	492	231	553
Summa kortfristiga skulder	2 267	1 368	3 760
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	32 355	16 630	28 206
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande	1 521	-	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			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			489	489
Eget kapital 2016-06-30	78	729	5 454	6 260
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			1 741	1 741
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			-23	-23
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			-174	-174
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Periodens totalresultat			989	989
Eget kapital 2017-06-30	78	729	8 860	9 666



Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 30 841 mkr, jämfört med 26 330 mkr vid årsskiftet 2016-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 928 mkr (359) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter.

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 lån 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.



Karna 5, Ystad

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2016-12-31	26 330
Försäljningar under perioden	-411
Förvärv under perioden	3 803
Förvärv från intressebolag	0
Investeringar under perioden	154
Valutaförändring	47
Marknadsvärde efter transaktioner	29 922
Orealiserad värdeförändring	919
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-06-30	30 841

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 20 848 mkr (9 377), varav efterställda aktieägarlån svarar för 2 785 mkr. Av de 18 062 mkr i räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån är 88 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 12 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 8 159 mkr, till 16 889 (8 730). I den aktuella perioden har koncernens upplåning ökat med 3 283 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Falköping, Lund, Norrköping och Ystad i Sverige samt Köpenhamn i Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 2 100 mkr (1 000) obligationer, 6 880 mkr (4 345) avser finansiering baserad på realkreditobligationer 9 082 mkr (4 032) avser traditionella banklån och resterande del 2 785 mkr (0) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 1 002 mkr (452).

Heimstaden har två utestående obligationslån och båda är noterade på Nasdaq Stockholm, ISIN SE0006259669 samt ISIN SE0009895055. Obligationerna löper med rörlig ränta, 3m stibor + 3 procent samt 3m stibor + 3,15 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 9,1 år (11,5). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 17 procent (24) och förfaller under 2046 (2046). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,54 år (0,9).

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 30 juni 2017 till 1 310 mkr (670) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 9 666 mkr (6 260). Förändringen i perioden hänförs till resultat och utdelning. Under perioden har 23 mkr (23) lämnats i utdelning på preferensaktier, 100 mkr har delats ut till stamaktieägare och 174 mkr har delats ut till minoritetsägare. Minoritetsintresset uppgår till 1 521 mkr. Soliditeten uppgick till 38 % (38). 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 finns inga valutasäkringar mot bakgrunden av denna risk.

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2016-12-31	14 779
Återbetalning lån	-1 191
Nyupplåning	4 474
Räntebärande lån 2017-06-30	18 062

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	1 775	10	1,3	550	55
1-2 år	874	5	1,1	452	45
2-3 år	3 939	22	1,6	0	0
3-4 år	3 624	20	1,5	0	0
4-5 år	1 280	7	1,2	0	0
5 år efter balansdag	6 570	36	0,8	0	0
Totalt	18 062	100	1,2	1 002	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 9,1 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	2 100	0	11
Realkreditlån	6 880	0	36
Banklån	9 082	1 002	53
Totalt	18 062	1 002	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2016-12-31	-56
Marknadsvärde derivat hos förvärvade bolag	-13
Lösta derivat	13
Orealiserad värdeförändring	16
Marknadsvärde derivat 2017-06-30	-40

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	1 325	18	1,5
1-2 år	Betalar fast	1 278	17	0,5
2-3 år	Betalar fast	750	10	-0,1
3-4 år	Betalar fast	1 075	15	0,1
4-5 år	Betalar fast	1 185	16	0,9
5 år efter balansdag	Betalar fast	1 716	23	0,5
Summa köpta swappar		7 329	100	0,6

¹⁾ Räntan 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 apr–mar	2016 3 mån apr–mar	2017 6 mån jan–jun	2016 6 mån jan–jun	2016 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	610	328	1 164	541	2 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-465	-231	-928	-370	-2 316
– Värdeförändring derivatinstrument	-4	7	-3	17	-36
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	-19	2	-53	-66
Betald skatt	0	0	-35	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141	86	199	135	302
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-25	-17	-61	-8	-53
Förändring av bostadsrättsandelar	0	0	0	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	16	19	-26	19	245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132	88	112	146	493
Investeringsverksamheten					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-2 748	-1 683	-3 952	-3 436	-6 881
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0	191
Erlagd handpenning förvärv	0	0	0	0	-100
Övriga investeringar	1	-1	0	-1	-2
Försäljning av fastigheter	214	135	384	135	279
Förvärv av andelar i intressebolag	-4	-2	-4	-2	-5
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	0	555	555
Förändring lån till intressebolag	-10	-4	-10	-10	-20
Utdelning från intressebolag	0	0	0	21	21
Förändring av finansiella tillgångar	-3	9	-3	-5	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 550	-1 547	-3 585	-2 744	-5 956
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	0	0	0
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	18	0	18	0	391,6
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-193	0	-193	0	-103
Utdelning moderbolag	-100	-82	-100	-70	-70
Utdelning preferensaktier	-12	0	-23	-23	-47
Förändring aktieägarlån	63	0	63	0	1 915
Förändring räntebärande skulder	1 995	973	3 283	2 555	4 254
Lösen räntederivat	-13	0	-13	0	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 759	891	3 035	2 462	6 289
Periodens kassaflöde	-659	-568	-437	-136	827
Likvida medel vid periodens början	1 832	1 215	1 611	783	783
Valutaeffekt i likvida medel	0	–	0	–	1
Likvida medel vid periodens slut	1 174	647	1 174	647	1 611



Heimstaden, Norrköping

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 199 mkr (135). Förbättringen är framförallt en följd av ett förändrat och utökat fastighetsinnehav. I jämförelseperioden när Heimstaden Bostad AB fortfarande var redovisat som intressebolag i koncernen tog Heimstaden AB del av kassaflödet i Heimstaden Bostad genom en management fee. Däravande 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 -88 mkr (11) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 112 mkr (146). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en genomförd och delvis betald affär i Köpenhamn där Heimstaden väntar på tillträde.



Åkandehusene, Köpenhamn

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 585 mkr (-2 744). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Falköping, Lund, Norrköping och Ystad i Sverige samt Köpenhamn i Danmark.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 035 mkr (2 462). Varav merparten, 3 283 mkr utgörs av förändring i räntebärande skulder.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick till -437 mkr (-136) och likvida medel uppgick till 1 174 mkr (647) 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	86
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
Förvärv	2017-04-01	Paket (2 st)	Köpenhamn	Danmark	5 390	179
Förvärv	2017-04-03	Paket (58 st)	Falköping	Mitt	68 382	593
Förvärv	2017-05-02	Vildanden 2-32	Lund	Skåne	17 979	376
Förvärv	2017-05-31	Paket (23 st)	Norrköping, Uppsala	Mitt	89 228	1 517
Summa förvärv					233 291	3 802
Avyttring	2017-02-28	Tranan 23, 26	Landskrona	Skåne	639	19
Avyttring	2017-03-30	Gripen 9	Norrköping	Mitt	9 347	150
Avyttring	2017-05-31	Paket (8st)	Ronneby	Syd	19 659	248
Avyttring	2017-06-30	Norra roten 14	Landskrona	Skåne	873	9
Summa försäljning					30 518	426

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun
Övriga rörelseintäkter	41	7
Central administration	-31	-25
Rörelseresultat	10	-18
Avskrivningar	-1	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	9	-18
Ränteintäkter	2	0
Räntekostnader	-28	-35
Förvaltningsresultat	-17	-53
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-17	-53
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-17	-53
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-17	-53

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	4	3
Andelar i koncernbolag	1 450	2 177
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 003	1
Summa anläggningstillgångar	2 459	2 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	7 900	2 909
Övriga kortfristiga fordringar	19	8
Likvida medel	499	388
Summa omsättningstillgångar	8 417	3 305
SUMMA TILLGÅNGAR	10 876	5 488
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 049	2 637
Långfristiga skulder		
Obligation	2 100	1 000
Koncerninterna skulder	79	509
Summa långfristiga skulder	2 179	1 509
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	2 626	1 315
Övriga kortfristiga skulder	22	26
Summa kortfristiga skulder	2 649	1 342
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	10 876	5 488

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, stamaktier			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			-53	-53
Eget kapital 2016-06-30	78	729	1 831	2 637
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			3 576	3 576
Eget kapital 2016-12-31	78	729	5 384	6 190
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			-17	-17
Eget kapital 2017-06-30	78	729	5 243	6 049



Jagten 1, Malmö



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 intäkts- och kostnadsposterna samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

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.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.



Bagaren 7, Falköping

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 22 augusti 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 apr–jun	2016 3 mån apr–jun	2017 6 mån jan–jun	2016 6 mån jan–jun	2016 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	454	209	880	395	1 057
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,3	99,7	99,3	99,7	99,5
Överskottsgrad, %	55,2	57,9	50,1	50,9	50,1
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 748	1 683	3 952	3 436	6 881
Fastighetsförsäljningar, mkr	214	135	384	135	279
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	30 841	14 836	30 841	14 836	26 330
Antal fastigheter på balansdagen	656	277	656	277	566
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	1 659 043	723 192	1 659 043	723 192	1 457 559
Antal bostadslägenheter på balansdagen	21 800	8 566	21 800	8 566	19 797
Andel bostadsyta på balansdagen, %	87	87	87	87	88
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	132	88	112	146	493
Förvaltningsresultat, mkr	141	105	233	188	368
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹⁾	3,2	3,8	3,2	3,6	3,2
Soliditet, % inklusive aktieägarlån ¹⁾	38,5	37,6	38,5	37,6	41,5
Soliditet, % exklusive aktieägarlån	29,9	37,6	29,9	37,6	31,8
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	54,8	58,8	54,8	58,8	50,0
Genomsnittlig ränta på balansdagen, % ¹⁾	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	1,5	0,9	1,5	0,9	1,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,1	11,5	9,1	11,5	9,5
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	6,2	5,7	10,8	9,0	30,8
Eget kapital på balansdagen, mkr	9 666	6 260	9 666	6 260	8 975
Substansvärde på balansdagen, mkr	10 976	6 930	10 976	6 930	10 095
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	11 016	7 021	11 016	7 021	10 151
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m) ¹⁾	20	13	20	13	19
Data per aktie					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	32	23	57	36	133
Eget kapital per stamaktie, kr	549	407	549	407	504
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750

¹⁾ 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 i perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive minoritetsandelar och andelar till preferensaktieägare.

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.



Karna 5, Ystad

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 efter skatt 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-sep, 2017, publiceras 27 oktober 2017.

Bokslutskommuniké jan-dec, 2017, publiceras 16 februari 2018.

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 22 augusti 2017 kl. 08:00 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