

Heimstaden

Delårsrapport januari-september 2017



Perioden i korthet

januari – september 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 1 350 mkr (657)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,2 procent (99,6)
- Driftnettot ökade totalt till 718 mkr (352)
- Finansnettot uppgick till -299 mkr (-97)
- Förvaltningsresultatet ökade till 383 mkr (302)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 1 413 mkr (1 721)
- Värdeförändring i derivat uppgick till 13 mkr (-4)
- Periodens resultat uppgick till 1 457 mkr (1 586)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 8 875 mkr (4 151) och avyttringar uppgick till 667 (180)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 87 kr (104)

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	470	262	1 350	657	1 057
Fastighetskostnader	-193	-111	-632	-305	-528
Driftnetto	278	151	718	352	530
Resultat från andel i intresseföretag	-2	14	-4	68	67
Övrigt	-14	-9	-32	-22	-36
Finansnetto	-111	-42	-299	-97	-193
Förvaltningsresultat	151	114	383	302	368
Värdeförändringar	496	1 364	1 427	1 718	2 352
Skatt	-156	-362	-353	-434	-505
Periodens resultat	490	1 117	1 457	1 586	2 215
Övrigt totalresultat	22	25	44	45	15
Totalresultat	512	1 142	1 501	1 631	2 230
Överskottsgrad, %	59,0	57,7	53,2	53,6	50,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,6	99,2	99,6	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,1	4,3	3,1	3,8	3,2
Belåningsgrad (LTV), %	59	46	59	46	50

Heimstaden

– nordiskt bostadsbolag med *trygghet* och *flexibilitet*

Även om Q3 omfattat sommar och semester, för en skåning en oerhört solfattig och sval sådan, har Heimstaden fortsatt sin tillväxtresa. Tillväxtfokus har lagts på fastigheter i expansiva tillväxtregioner kombinerat med attraktiv prissättning och avkastningsnivå på de förvärvade fastigheterna.

I ljuset av de senaste årens prisutveckling och dagens fastighetspriser i de nordiska länderna, har vi på Heimstaden funnit de mest attraktiva förvärvsmöjligheterna just nu i vårt grannland Danmark. Under Q3 har Heimstaden avtalat om förvärv för sammanlagt 5 mdsek i Danmark, främst Köpenhamnsområdet, men även de större städerna Århus och Odense. Förvärven fördelas både på befintliga fastigheter och projektfastigheter, vilka kommer att vara inflyttningsklara under åren 2018-2020. Vi har således kraftfullt flyttat fram våra positioner i Danmark och vår totala Danmarksportfölj uppgår nu till ca 11 mdsek.

Varför just Danmark? Varför just nu?

Danmark och Köpenhamn hade en kraftig sättning under åren 2007 till 2009, då priser på ägarlägenheter föll kraftigt. Prisfallet kan främst härledas till en överproduktion av nya ägarlägenheter i förhållande till befolkningstillväxten. Prisfallet förvärrades av spekulativa inslag där ett flertal köpare skrev kontrakt på mer än en lägenhet under produktion i syfte att avvyttra med vinst när lägenheten var inflyttningsklar.

Priserna har därefter långsamt återhämtat sig och det är först nu vi ser en kraftfullare återhämtning i Danmark och främst Köpenhamnsregionen. Vid en jämförelse mellan centrala Stockholm och centrala Köpenhamn ser vi idag en kraftig prisskillnad, där Stockholm har en prisnivå på bostadsrättsmarknaden som är 60 % högre än priset på ägarlägenheter i Köpenhamn. Det finns inga fundamenta som rättfärdigar denna skillnad mellan två huvudstäder i Norden.

Frågan är då, vilken nivå är den långsiktigt hållbara och korrekta i våra huvudstäder? Vilka skall upp, vilka skall ned?

I våra avtalade projektförvärv av ägarlägenheter för uthyrning i centrala Köpenhamn, har Heimstaden en anskaffningskostnad inklusive mark, på 30 - 40 000 danska kronor/kvm. Vi är övertygade om att dessa förvärv har framtiden för sig.

Den 10 oktober genomförde vi det utökade samarbetet med Alecia i det gemensamt ägda bolaget Heimstaden Bostad AB. En transaktion som i korthet innebär att fastigheter i Danmark, Norge och Sverige hamnar under ett gemensamt holdingbolag, med ett ägande som



skapar kraft och dynamik i att agera långsiktigt, omtänksamt och hållbart, men även kraftfullt och expansivt när rätt tillfälle ges.

Att Heimstaden blivit ett nordiskt bostadsbolag skapar trygghet och flexibilitet. Vi kan agera på en större arena, därmed parera för olika politiska utspel och regleringar, som påverkar fastighetspriser och lönsamhet, helt enkelt minimera risk och öka stabilitet för både oss och våra kunder. Just nu diskuteras i Sverige exempelvis både räntebegränsningar, som enligt presenterat förslag är hårdare än vad övriga EU-länder föreskriver och lever upp till, samt paketeringsutredningen. Förslag som kommer att medföra ökade hyror i både befintligt bestånd och nyproduktion. I Norge har det i januari i år införts lånebegränsningar kopplat till låntagares bruttoinkomst. Detta har medfört fallande fastighetspriser innevarande år, vilket även påverkat marknadsvärdet negativt i våra avtalade förvärv av fastigheter i Oslo. Vad händer härnäst? Ingen av oss vet. Det vi på Heimstaden dock vet är att möjligheterna med att vara ett nordiskt bostadsbolag är avsevärt fler än att verka i ett enskilt land. Häng med på vår fortsatta resa med "att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden"!

Må gott!

Patrik Hall, VD Heimstaden

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 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 september 2017 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter. Transaktioner efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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 september 2017

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	2 176
Fastighetskostnader	-1 002
Driftnetto	1 174
Central administration	-88
Övriga rörelseintäkter	4
Övriga rörelsekostnader	0
Andel i intressebolags resultat	-2
Resultat före finansiella poster	1 088
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader - Räntor efterställda aktieägarlån	-112
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-350
Förvaltningsresultat	627
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	550
Innehav utan bestämmande inflytande	77
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	53,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,1





Heimstaden, Norrköping

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 36 450 mkr i fastighetsvärde exklusive avtalade förvärv.

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. Fastighetsvärdet uppgår till ca 1 155 msek. Beståndet förvärvas 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. Fastighetsvärdet uppgår till ca 1 690 mdkk och total uthyrbar yta uppgår till 65 000 kvm. Tillträde hölls den 1 september 2017.

Den 26 juni 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva 1 088 lägenheter i Linköping. Beståndet förvärvas av det kommunala bostadsbolaget och utgör en uthyrbar yta på 60 216 kvm inkl en byggrätt om ca 27 200 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till ca 988 msek. Tillträde är planerat till 1 november 2017.

Den 27 juni 2017

avtalade Heimstaden om en transaktion som innebär utökat samarbete med Alecia 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 Alecia 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, Heimstadens systerbolag där fastighetsvärdet uppgår till drygt 8,4 mdr SEK. Tillträde skedde den 10 oktober 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 ca halvdelen vardera av Fredensborg Eiendomsselskaps bestånd i Norge. Tillträde är planerat till början av 2018.

Den 30 juni 2017

avtalade Heimstaden om att avyttra 10 fastigheter i Hyltebruk om ca 16 000 kvm yta fördelat på 192 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till ca 115 msek. Frånträde har skett den 30 augusti 2017.

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 msek. Frånträdande har skett på avtalsdagen.

Den 31 augusti

avtalade Heimstaden om att förvärva två projektfastigheter i Köpenhamn, Kanalkanten och Nordkajen. Projektfastigheterna ligger i den expansiva Sydhamnen på Tegelholmen och omfattar ca 21 500 kvm bostadsyta, fördelat på 246 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till ca 790 mdkk. Tillträde planeras till december 2018 respektive april 2019.

Den 4 september

avtalade Heimstaden om att förvärva ett pågående byggprojekt i Köpenhamn. Byggnationen omfattar ca 3 500 kvm fördelat på 32 stycken radhus och är lokaliserade norr om Köpenhamn i Lyngby kommun. Fastighetsvärdet uppgår till ca 133 mdkk. Tillträde planeras till det fjärde kvartalet 2018.

Den 22 september

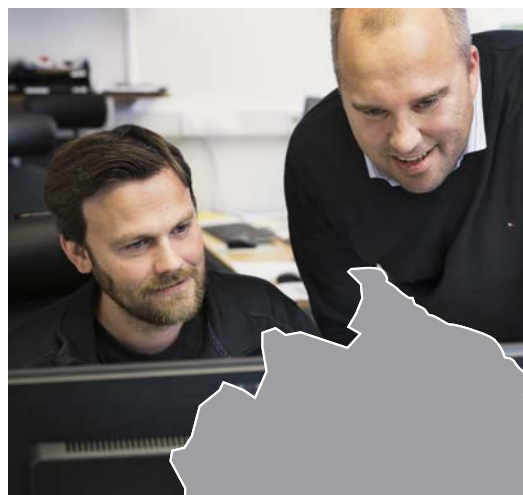
ingick Heimstaden avtal med Ares Management avseende förvärv av 26 befintliga fastigheter och 4 byggprojekt i Danmark. Fastigheterna är geografiskt fördelade över Storköpenhamn, Århus, Odense, Själland och triangelregionen. Beståndet inklusive byggprojekt omfattar 1 546 bostadsenheter och är fördelat på ca 151 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till ca 2 925 mdkk. Byggprojekten förväntas vara klara för inflyttning mellan Q3 2017 och Q2 2019. Det befintliga beståndet tillträdades den 26 september 2017.

Den 29 september

avtalade Heimstaden om att avyttra två kommersiella fastigheter i Uppsala. En hotellfastighet motsvarande 33 000 kr/kvm med hotelloperatören Winn Hotel Group som köpare och en kombinerad kontors- och bostadsfastighet motsvarande 47 000 kr/kvm förvärvad av Wallenstam. Den kombinerade fastigheten är under ombyggnad och skall avstyckas som en bostadsfastighet och en kommersiell fastighet. Tillträde för hotellfastigheten har skett på avtalsdagen och tillträde för kontorsfastigheten beräknas ske efter årsskiftet.



Vester Voldgade 6-8, Köpenhamn



Den 29 september

avtalade Heimstaden om att förvärva ett pågående byggprojekt i stadsdelen Örestad, Köpenhamn. Byggnationen omfattar ca 5 000 kvm fördelat på 3 byggnader och 55 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till ca 150 mdkk. Tillträde och inflyttning beräknas ske under juli/augusti 2018.

Den 29 september

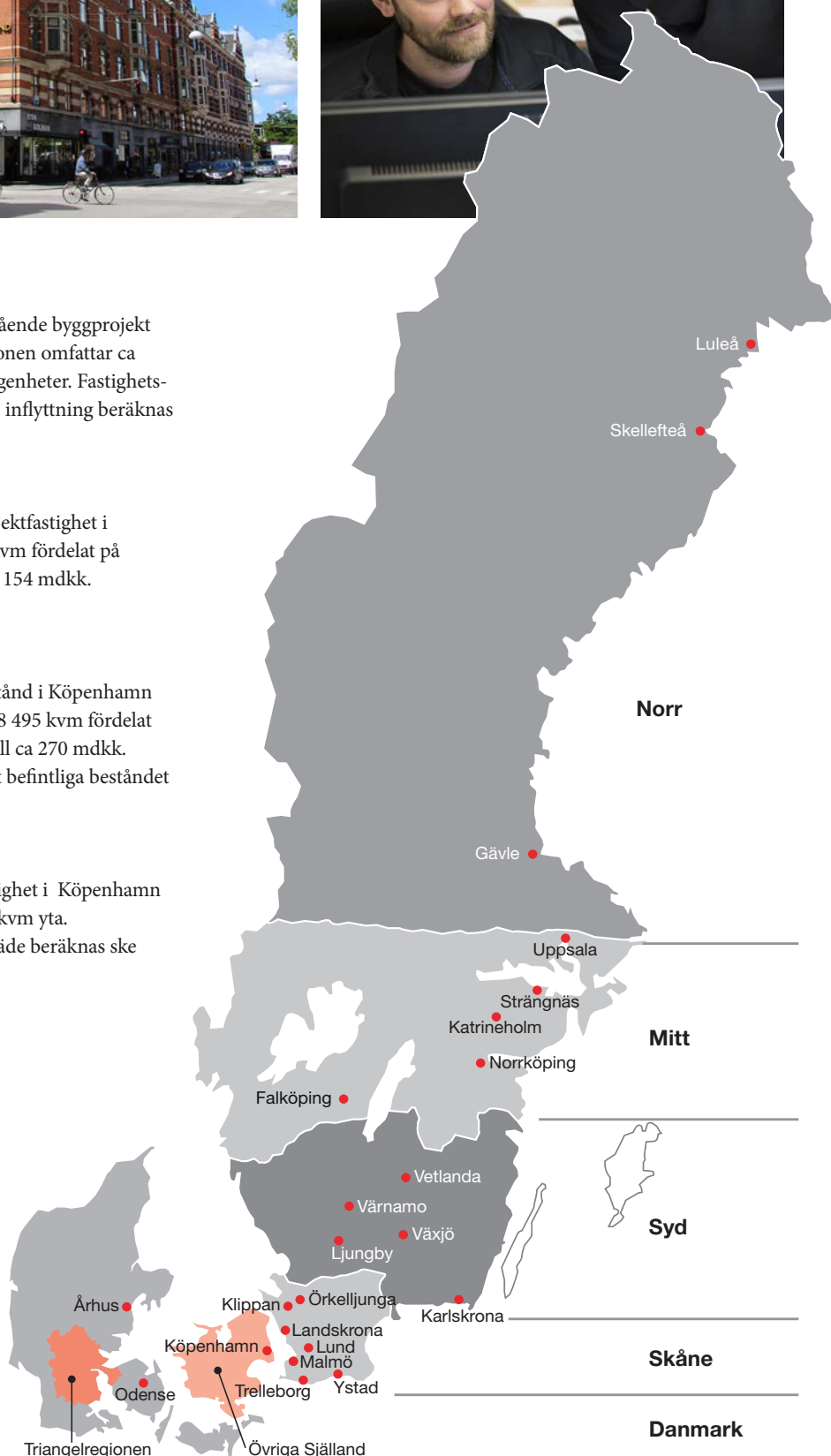
avtalade Heimstaden om att förvärva en projektfastighet i Köpenhamn. Byggnationen omfattar 5 150 kvm fördelat på 82 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till ca 154 mdkk. Tillträde beräknas ske under Q4 2017.

Den 12 oktober

avtalade Heimstaden om att förvärva ett bestånd i Köpenhamn varav en projektfastighet. Total yta omfattar 8 495 kvm fördelat på 209 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till ca 270 mdkk. Tillträde beräknas ske under Q4 2017 för det befintliga beståndet och under Q4 2018 för projektfastigheten.

Den 13 oktober

avtalade Heimstaden om att förvärva en fastighet i Köpenhamn motsvarande 52 lägenheter fördelat på 4 833 kvm yta. Fastighetsvärdet uppgår till 170 mdkk. Tillträde beräknas ske den 1 november.



Våra regioner

Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningsregioner.



Lindholm, Köpenhamn

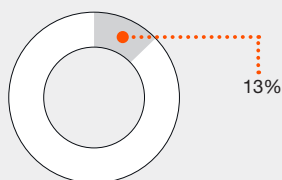
Danmark

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 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. Århus är Danmarks näst största stad och har ett väl utbyggt transportnät. Förutom att staden är känd som en mycket populär studentstad (42 500 studenter 2015) innehar den också en av norra Europas största industrihamnar. Odense är Danmarks tredje största stad och är liksom Århus en populär studentstad (31 000 studenter 2015). Kommunen stoltserar med att erbjuda över 100 000 arbetsplatser och en särskilt utmärkande tillväxtgren hittas inom robotik och automation.

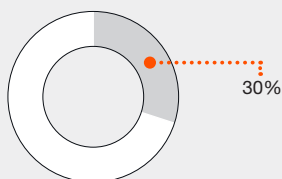
Danmark (januari-september)

	Q3 2017	Q3 2016
Marknadsvärde, mkr	10 957	4 208
Hyresintäkter, mkr	179	95
Driftnetto, mkr	119	63
Överskottsgrad, %	66,8	65,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,9	98,3
Antal fastigheter	50	13
Area, kvm	303 992	86 749

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



Folke 3, Malmö

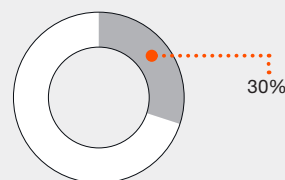
Skåne

I svenska Skåne 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 Fehmarn Bält-tunneln, med i princip samma sträckning som färjelinjen Rødbyhavn-Puttgarden, öppnar för bil- och järnvägstrafik.

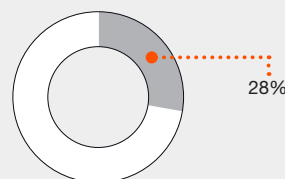
Skåne (januari-september)

	Q3 2017	Q3 2016
Marknadsvärde, mkr	10 178	7 714
Hyresintäkter, mkr	411	274
Driftnetto, mkr	223	133
Överskottsgrad, %	54,3	48,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,6
Antal fastigheter	260	173
Area, kvm	497 399	401 716

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



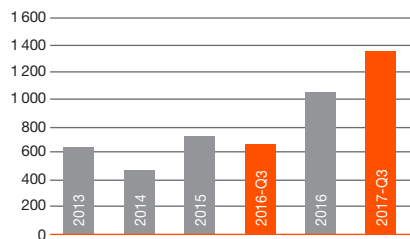
Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



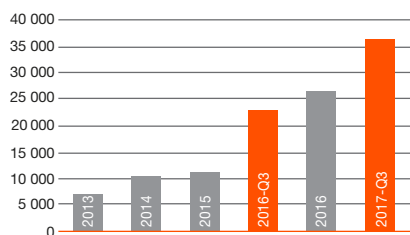
Totalt Heimstaden (januari-september)

	Q3 2017	Q3 2016
Marknadsvärde, mkr	36 450	23 213
Hyresintäkter, mkr	1 350	657
Driftnetto, mkr	718	352
Överskottsgrad, %	53,2	53,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,6
Antal fastigheter	677	470
Area, kvm	1 829 509	1 332 802

Utveckling av totala hyresintäkter (mkr)



Utveckling av totalt marknadsvärde (mkr)





Hogland, Karlskrona

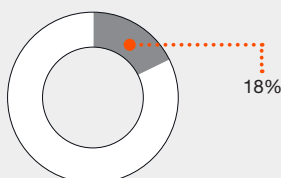
Syd

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.

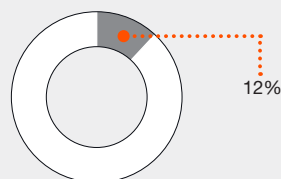
Syd (januari-september)

	Q3 2017	Q3 2016
Marknadsvärde, mkr	4 412	3 497
Hyresintäkter, mkr	249	80
Driftnetto, mkr	121	43
Överskottsgrad, %	48,8	53,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,3	99,7
Antal fastigheter	144	147
Area, kvm	306 325	278 543

Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Liljan 16-17, Norrköping

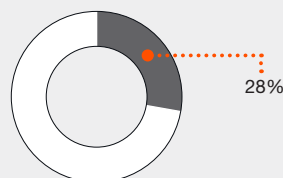
Mitt

Mälardalen är en tillväxtmotor som står för hälften av Sveriges BNP. Med väl utbyggda kommunikationer och regional kollektivtrafik som exempelvis Svealandslinjen och Mälardalsbanan 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 kundsdrivet 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.

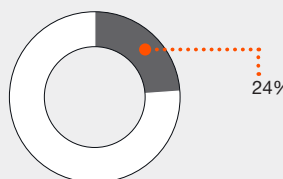
Mitt (januari-september)

	Q3 2017	Q3 2016
Marknadsvärde, mkr	8 820	5 838
Hyresintäkter, mkr	373	183
Driftnetto, mkr	202	100
Överskottsgrad, %	54,0	54,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,6
Antal fastigheter	192	106
Area, kvm	529 156	373 157

Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Anderstorpstorp, Skellefteå

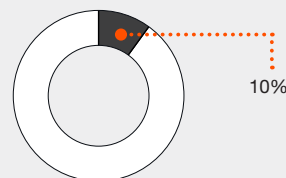
Norr

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 upplever 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. Skellefteå har sedan 1970-talet uppvisat en positiv befolkningsutveckling och inte minst de senaste 15 åren. Vid sidan om den traditionellt stora gruvindustrin har näringslivet breddats med en växande småföretagskultur inom bland annat it-sektorn.

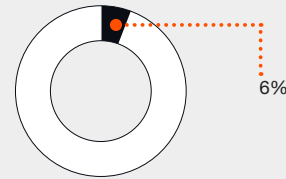
Norr (januari-september)

	Q3 2017	Q3 2016
Marknadsvärde, mkr	2 083	1 956
Hyresintäkter, mkr	138	25
Driftnetto, mkr	53	12
Överskottsgrad, %	38,2	50,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,7
Antal fastigheter	31	31
Area, kvm	192 637	192 637

Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2017 3 mån jul–sep	2016 3 mån jul–sep	2017 9 mån jan–sep	2016 9 mån jan–sep	2016 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	470	262	1 350	657	1 057
Fastighetskostnader	-193	-111	-632	-305	-528
Driftnetto	278	151	718	352	530
Central administration	-19	-11	-60	-30	-48
Övriga rörelseintäkter	5	12	28	48	52
Övriga rörelsekostnader	0	-10	0	-39	-39
Resultat från andelar i intressebolag	-2	14	-4	68	67
Resultat före finansiella poster	261	157	682	398	561
Finansiella intäkter	0	10	1	28	28
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-83	-38	-217	-111	-186
Finansiella kostnader - Räntebärande efterställda aktieägarlån	-28	-14	-82	-14	-35
Förvaltningsresultat	151	114	383	302	368
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	126	106	316	294	344
Innehav utan bestämmande inflytande	24	8	67	8	23
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	485	1 351	1 413	1 721	2 316
Värdeförändring räntederivat	10	13	13	-4	36
Resultat före skatt	646	1 479	1 810	2 020	2 720
Aktuell skatt	-41	-34	-50	-34	-56
Uppskjuten skatt	-116	-328	-303	-399	-449
Periodens resultat	490	1 117	1 457	1 586	2 215
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	369	874	1 114	1 343	1 789
Innehav utan bestämmande inflytande	121	243	343	243	426
Övrigt totalresultat	22	25	44	45	15
Totalresultat	512	1 142	1 501	1 631	2 230

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 350 mkr (657), en fördubbling 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 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 1 121 kr per kvm (1 169).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 99,2 procent (99,6) för perioden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 632 mkr (305). 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

Driftnettot uppgick under perioden till 718 mkr (352), vilket motsvarar en överskottsgrad om 53,2 procent (53,6).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till 60 mkr (30) och ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

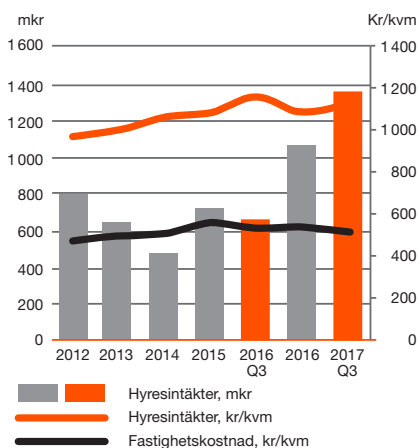
Övriga rörelseintäkter avser primärt ett försäkringsärendet av engångskaraktär uppgående till ca 19 mkr och utöver det ett pågående externt förvaltningsuppdrag.

I motsvarande period från föregående år representerar merparten av dessa poster transaktioner med intressebolaget Heimstaden Bostad AB 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

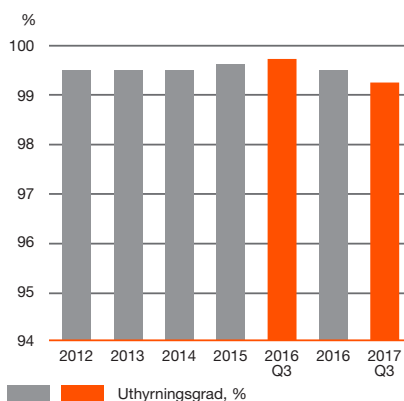
Belopp i mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Driftnettokostnader	-100	-60	-368	-177	-330
Reparation och underhåll	-50	-28	-141	-67	-114
Fastighetsadministration	-32	-17	-94	-46	-60
Fastighetsskatt	-9	-6	-26	-13	-21
Tomträttsavgäld	-1	0	-2	-1	-1
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-1
Summa fastighetskostnader	-193	-111	-632	-305	-528

Hyresintäkter



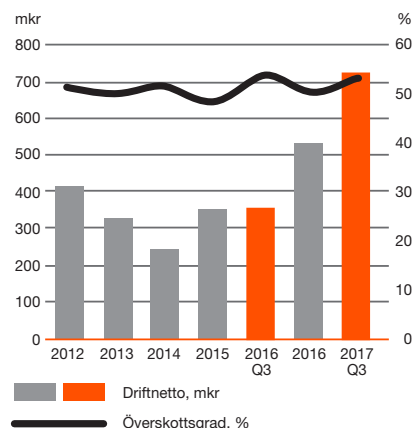
Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q3 avser Januari-September, 9 mån

Uthyrningsgrad (Bostäder)



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q3 avser Januari-September, 9 mån

Driftnetto/Överskottsgrad



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q3 avser Januari-September, 9 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 1 mkr (28) och finansiella kostnader var -299 mkr (-125) varav -82 (-14) mkr är hänförliga till aktieägarlån. Det större negativa 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 ökat marginellt till 1,56 procent (1,45) vilket främst är en konsekvens av högre andel marknadsnoterade obligationer samt beroende av en tillfällig brofinansiering i samband med förvärv av fastigheter i Danmark under september månad. Ca 74 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 108 mkr (62) vid en räntepågång, och minskar med ca 6 mkr (minskar 10) 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 2017-09-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	107	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	20	(2018)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	21	(Nykredit)
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,2	
Räntesäkring (procent)	minst 25	32	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	34,4	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,9	

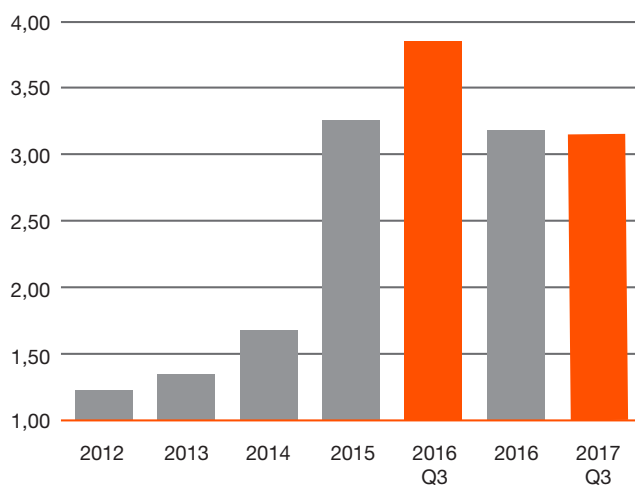
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 383 mkr (302). 2016 års sammanlagning med Heimstaden Bostad AB som tidigare redovisats som intressebolag och nu som dotterbolag får till följd att resultat-effekten från andelar i intressebolag minskar 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 13 mkr (-4) varav realiserad uppgick till 21 mkr och realiserad uppgick till -7,5 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -35 mkr (-96). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 6 680 mkr (4 248) 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.

Räntetäckningsgrad (ICR)

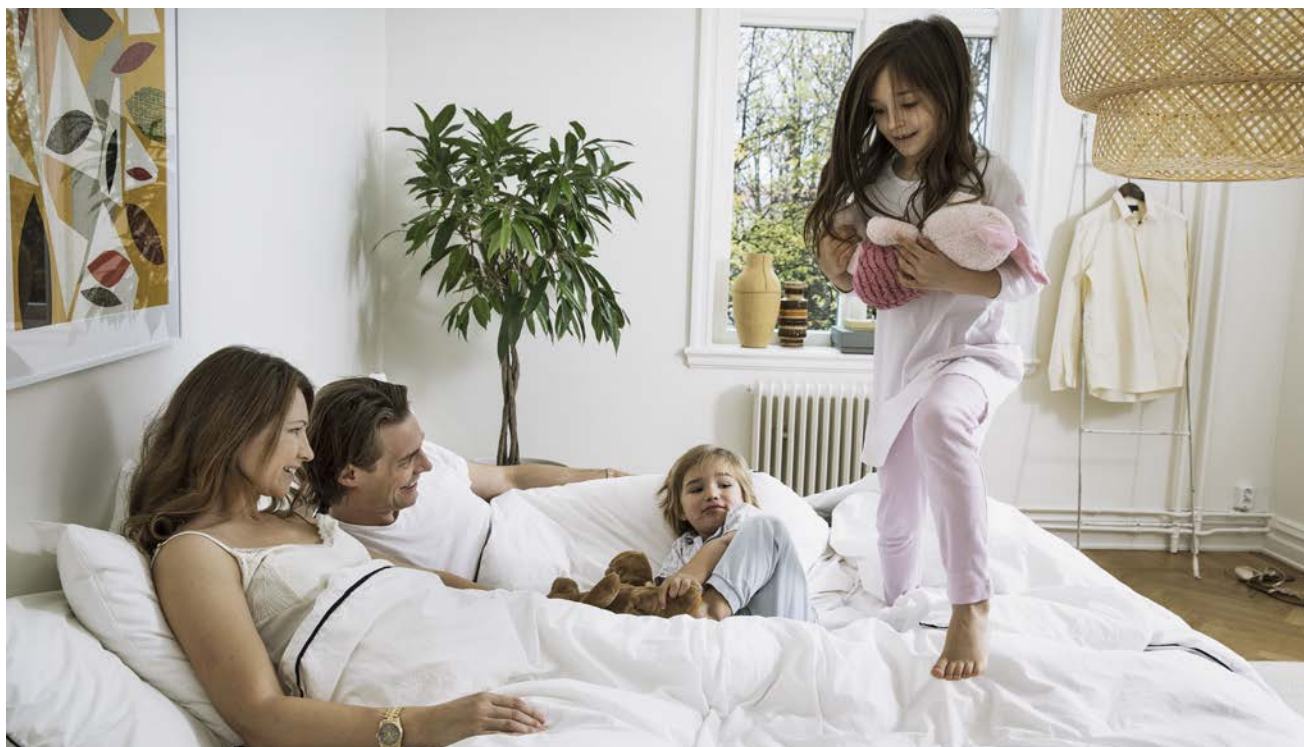


2017-09-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	22 162	99	1,3	16 572	74	1,4
1-2	-	-	-	1 114	5	1,4
2-3	228	1	1,6	995	4	1,7
3-4	-	-	-	1 265	6	2,3
4-5	-	-	-	845	4	1,8
5 år efter balansdag	-	-	-	1 599	7	2,1
Totalt	22 390	100	1,3	22 390	100	1,6

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,26 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,20 år



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 1 409 mkr (1 709). Förändringen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd men också beroende av lägre avkastningskrav i förvärvat bestånd i Danmark genom framförallt Hostrups have. Även betydande hyresökningar i den danska fastighetsportföljen har haft en positiv effekt på marknadsvärdet. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,81 procent, att jämföra med 4,06 procent vid utgången av 2016. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 667 mkr med en resultateffekt på 4 mkr, därmed uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 1 413 mkr (1 721).

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2016	4,06%	2,36% – 8,50%
2017 Q3	3,81%	1,47% – 8,13%

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -50 mkr (-34) även uppskjuten skatt om -303 mkr (-399). 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	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	36 450	23 213	26 330
Maskiner och inventarier	5	5	5
Andelar i intressebolag	19	12	13
Övriga finansiella anläggningstillgångar	72	26	34
Summa anläggningstillgångar	36 545	23 256	26 383
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	320	115	212
Likvida medel	839	3 361	1 611
Summa omsättningstillgångar	1 160	3 475	1 823
SUMMA TILLGÅNGAR	37 705	26 731	28 206
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾	10 167	8 450	8 975
Långfristiga skulder			
Räntebärande efterställda aktieägarlån	2 785	2 578	2 722
Räntebärande skulder	17 375	11 653	11 572
Räntederivat	35	96	56
Uppskjuten skatteskuld	1 611	1 055	1 119
Summa långfristiga skulder	21 806	15 382	15 470
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 015	2 485	3 207
Övriga kortfristiga skulder	717	414	553
Summa kortfristiga skulder	5 732	2 900	3 760
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	37 705	26 731	28 206
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande	1 642	1 302	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, stamaktier			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande			1 060	1 060
Periodens totalresultat			1 631	1 631
Eget kapital 2016-09-30	78	729	7 643	8 450
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			599	599
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			-62	-62
Eget kapital 2016-12-31	78	729	8 169	8 975
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			-174	-174
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Periodens totalresultat			1 501	1 501
Eget kapital 2017-09-30	78	729	9 360	10 167



Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 36 450 mkr, jämfört med 26 330 mkr vid årsskiftet 2016-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 1 413 mkr (1 721) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter.

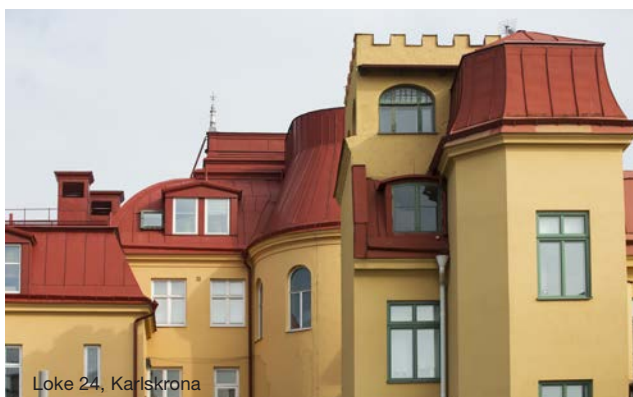
För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 40-41 och 70 i Heimstadens årsredovisning för 2016.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett mindre antal intressebolag. Sedan 2016-09-01 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.



Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2016-12-31	26 330
Försäljningar under perioden	-650
Förvärv under perioden	9 011
Förvärv från intressebolag	0
Investeringar under perioden	234
Valutaförändring	116
Marknadsvärde efter transaktioner	35 041
Orealiserad värdeförändring	1 409
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-09-30	36 450

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 25 176 mkr (16 717), varav efterställda aktieägarlån svarar för 2 785 mkr. Av de 22 390 mkr i räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån är 89 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 11 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 10 773 mkr, till 21 551 (10 778). I den aktuella perioden har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 7 611 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Falköping, Lund, Norrköping och Ystad i Sverige samt Köpenhamn, Odense, Århus samt fastigheter lokaliserade i triangelregionen och övriga Själland i Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 2 500 mkr (1 000) obligationer, 9 864 mkr (5 166) avser finansiering baserad på realkreditobligationer 10 026 mkr (7 972) avser traditionella banklån och resterande del 2 785 mkr (2 578) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 324 mkr (300).

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 (10,0). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 20 procent (20) och förfaller under 2018 (2046). Att andelen låneförfall är så hög 2018 beror på en tillfällig brofinansiering uppgående till ca 1,8 mdr SEK kopplad till förvärv i Danmark. Vid tidpunkt för publicering av denna rapport är nämnd brofinansiering redan refinansierad med förfallodag under Q3 2020. Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,20 år (1,29).

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 september 2017 till 1 611 mkr (1 055) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 417 mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 10 167 mkr (8 450). Förändringen i perioden hänförs till resultat och utdelning. Under perioden har 35 mkr (35) lämnats i utdelning på preferensaktier, 100 mkr (74) har delats ut till stamaktieägare och 174 mkr har delats ut till minoritetsägare. Minoritetsintresset uppgår till 1 642 mkr.

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2016-12-31	14 779
Återbetalning lån	-1 313
Nyupplåning	8 924
Räntebärande lån 2017-09-30	22 390

År	mkr	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
		Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	5 015	22	1,7	0	0
1-2 år	1 835	8	2,5	0	0
2-3 år	3 304	15	1,0	324	100
3-4 år	3 502	16	2,0	0	0
4-5 år	1 015	5	1,1	0	0
5 år efter balansdag	7 719	34	0,7	0	0
Totalt	22 390	100	1,3	324	100
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:					9,1 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	
		Andel, %	
Obligationer	2 500	0	11
Realkreditlån	9 864	324	45
Banklån	10 026	0	44
Totalt	22 390	250	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2016-12-31	-56
Marknadsvärde derivat hos förvärvade bolag	-13
Lösta derivat	13
Orealiserad värdeförändring	21
Marknadsvärde derivat 2017-09-30	-35

Finansiella instrument

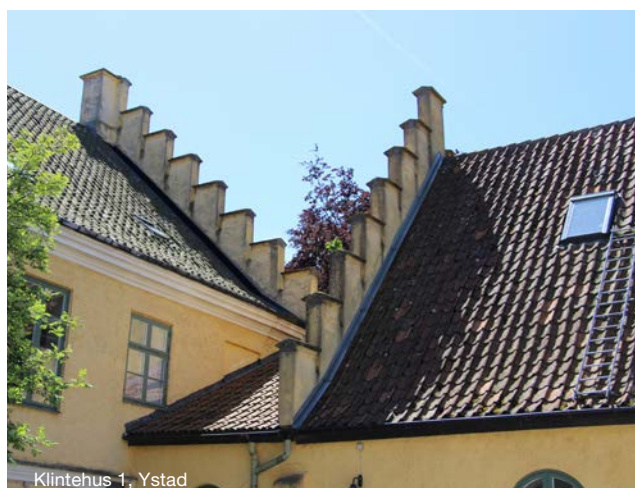
År	Typ	mkr	Förfall räntederivat	
			Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	1 089	16	1,0
1-2 år	Betalar fast	1 114	17	-0,2
2-3 år	Betalar fast	767	11	0,1
3-4 år	Betalar fast	1 265	19	0,8
4-5 år	Betalar fast	845	13	0,2
5 år efter balansdag	Betalar fast	1 599	24	0,5
Summa köpta swappar		6 679	100	0,5

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

Soliditeten uppgick till 34 % (41). 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.

Rapport över Kassaflöden – Koncernen

Belopp i mkr	2017 3 mån jul–sep	2016 3 mån jul–sep	2017 9 mån jan–sep	2016 9 mån jan–sep	2016 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	646	1 479	1 810	2 020	2 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-485	-1 351	-1 413	-1 721	-2 316
– Värdeförändring derivatinstrument	-10	-13	-13	4	-36
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	-14	5	-67	-66
Betald skatt	8	0	-28	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161	100	360	235	302
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-27	-51	-89	-58	-53
Förändring av bostadsrättsandelar	0	0	0	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	217	92	191	111	245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351	141	463	287	493
Investeringsverksamheten					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-5 137	-1 114	-9 089	-4 550	-6 881
Förvärv dotterbolag	0	173	0	173	191
Erlagd handpenning förvärv	0	0	0	0	-100
Övriga investeringar	0	0	0	-2	-2
Försäljning av fastigheter	215	45	598	180	279
Förvärv av andelar i intressebolag	-5	0	-9	-2	-5
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	0	555	555
Förändring lån till intressebolag	-24	0	-34	-10	-20
Utdelning från intressebolag	0	-43	0	-21	21
Förändring av finansiella tillgångar	-1	9	-4	4	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 953	-930	-8 538	-3 673	-5 956
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	0	0	0
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	0	350	18	350	391,6
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-193	0	-103
Utdelning moderbolag	0	0	-100	-70	-70
Utdelning preferensaktier	-12	0	-35	-23	-47
Förändring aktieägarlån	0	1 771	63	1 771	1 915
Förändring räntebärande skulder	4 274	1 431	7 557	3 987	4 254
Lösen räntederivat	6	-50	-8	-50	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 267	3 502	7 303	5 964	6 289
Periodens kassaflöde	-334	2 713	-772	2 578	827
Likvida medel vid periodens början	1 174	647	1 611	783	783
Valutaeffekt i likvida medel	0	0	0	0	1
Likvida medel vid periodens slut	839	3 361	839	3 361	1 611



Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 360 mkr (235). 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. 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 103 mkr (52) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 463 mkr (287). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av genomförda transaktioner i Danmark samt konsolidering av Heimstaden Bostad AB.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -8 538 mkr (-3 673). 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, Odense, Århus och fastigheter i triangelregionen och övriga Själland i Danmark.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 7 303 mkr (5 964). Varav merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -772 mkr (2 578) och likvida medel uppgick till 839 mkr (3 361) 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
Förvärv	2017-08-31	Paket (2 st)	Ljungby	Mitt	4 280	53
Förvärv	2017-09-01	Hostrups Have	Köpenhamn	Danmark	64 625	2 166
Förvärv	2017-09-26	Paket (23 st)	Danmark diversifierad	Danmark	96 603	2 854
Summa förvärv					398 799	8 875
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
Avyttring	2017-08-30	Paket (7 st)	Hyltebruk	Skåne	16 170	109
Avyttring	2017-09-29	Fålhagen 11:4	Uppsala	Mitt	4 050	132
Summa försäljning					50 738	667

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep
Övriga rörelseintäkter	62	15
Central administration	-45	-38
Rörelseresultat	17	-23
Avskrivningar	-1	-1
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	753
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	0	2 874
Resultat före finansiella poster	16	3 603
Ränteintäkter	3	1
Räntekostnader	-52	-99
Förvaltningsresultat	-33	3 505
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-33	3 505
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-33	3 505
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-33	3 505

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2017-09-30	2016-09-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	4	4
Andelar i koncernbolag	3 411	1 000
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	3 419	1 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	7 482	5 235
Övriga kortfristiga fordringar	20	47
Likvida medel	109	2 791
Summa omsättningstillgångar	7 610	8 073
SUMMA TILLGÅNGAR	11 029	9 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 021	6 184
Långfristiga skulder		
Obligation	2 500	1 000
Koncerninterna skulder	78	74
Summa långfristiga skulder	2 578	1 074
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	2 408	1 795
Övriga kortfristiga skulder	22	27
Summa kortfristiga skulder	2 430	1 822
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 029	9 081

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			-35	-35
Periodens totalresultat			3505	3505
Eget kapital 2016-09-30	78	729	5 377	6 184
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			18	18
Eget kapital 2016-12-31	78	729	5 384	6 190
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Periodens totalresultat			-33	-33
Eget kapital 2017-09-30	78	729	5 215	6 021



Anderstorgsgården 4, Skellefteå



Sörböle 16-41, Skellefteå

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.

De kommande IFRS 9 samt IFRS 15 har analyserats och kommer inte att innebära några väsentliga effekter för koncernens redovisning.

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

Heimstaden AB har, i enlighet med tidigare pressmeddelande, den 10 oktober 2017 genomfört det utökade samarbetet med Alecia i det gemensamägda bolaget Heimstaden Bostad AB. Förutom vad som tidigare presenterats kommer transaktionen mellan Heimstaden AB och Fredensborg AS avseende förvärv av 50 % av Fredensborg Eien- domsselskap AS skjutas fram till början av 2018 beroende av, bland annat, utredning av förköpsrätter på vissa fastigheter gentemot boende och/eller kommun.

Den 13 oktober 2017 avtalade Heimstaden AB om att förvärva Nordic Property Management A/S (NPM). NPM har hanterat och ansvarat för den tekniska och ekonomiska förvaltningen av Heimstadens danska portfölj. Från och med tillträdesdag den 1 november 2017 kommer NPM ingå i Heimstaden koncernen.



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 27 oktober 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 jul–sep	2016 3 mån jul–sep	2017 9 mån jan–sep	2016 9 mån jan–sep	2016 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	470	262	1 350	657	1 057
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,6	99,2	99,6	99,5
Överskottsgrad, %	59,0	57,7	53,2	53,6	50,1
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	5 137	1 114	9 089	4 550	6 881
Fastighetsförsäljningar, mkr	215	45	598	180	279
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	36 450	23 213	36 450	23 213	26 330
Antal fastigheter på balansdagen	677	470	677	470	566
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	1 829 509	1 332 802	1 829 509	1 332 802	1 457 559
Antal bostadslägenheter på balansdagen	23 491	17 943	23 491	17 943	19 797
Andel bostadsyta på balansdagen, %	88	87	88	87	88
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	351	141	463	287	493
Förvaltningsresultat, mkr	151	114	383	302	368
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹⁾	3,1	4,3	3,1	3,8	3,2
Soliditet, % inklusive aktieägarlån ¹⁾	34,4	41,3	34,4	41,3	41,5
Soliditet, % exklusive aktieägarlån	27,0	31,6	27,0	31,6	31,8
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	59,1	46,4	59,1	46,4	50,0
Genomsnittlig ränta på balansdagen, % ¹⁾	1,6	1,5	1,6	1,5	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,1	10,0	9,1	10,0	9,5
Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %	5,2	16,7	16,0	25,7	30,8
Eget kapital på balansdagen, mkr	10 167	8 450	10 167	8 450	8 975
Substansvärde på balansdagen, mkr	11 777	9 504	11 777	9 504	10 095
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	11 812	9 601	11 812	9 601	10 151
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m) ¹⁾	20	15	20	15	19
Data per aktie					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	29	67	87	104	133
Eget kapital per stamaktie, kr	578	474	578	474	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.



Øresundstårnet, Köpenhamn

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

Bokslutskommuniké jan-dec, 2017, publiceras 16 februari 2018.
Årredovisning 2017, publiceras 23 mars 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 27 oktober 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