

delårsrapport
JANUARI-MARS
2018



Heimstaden

Perioden i korthet

januari – mars 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 706 mkr (426)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,7 procent (99,4)
- Periodens driftnetto ökade till 317 mkr (190)
- Finansnettot uppgick till -141 mkr (-84)
- Förvaltningsresultatet ökade till 185 mkr (92)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 817 mkr (463)
- Värdeförändring i derivat uppgick till 20 mkr (0)
- Periodens resultat uppgick till 884 mkr (451)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 2 659 mkr (1 116) och avyttringar uppgick till 135 mkr (169)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 71 kr (24)

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	706	426	2 013
Fastighetskostnader	-389	-236	-986
Driftnetto	317	190	1 027
Resultat från andel i intresseföretag	1	-1	12
Övrigt	9	-12	-66
Finansiella intäkter	4	0	6
Finansiella kostnader			
– Räntebärande skulder	-145	-57	-379
Finansiella kostnader			
– Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-27	-86
Förvaltningsresultat	185	92	515
Värdeförändringar	836	462	2 226
Skatt	-138	-103	-677
Periodens resultat	884	451	2 064
Övrigt totalresultat	466	-4	99
Totalresultat	1 350	447	2 163
Överskottsgrad, %	44,9	44,6	51,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,0	99,4	98,7
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr	2,4	3,1	2,6
Belåningsgrad (LTV), %	56	51	59

Goda möjligheter för fortsatt stark tillväxt

Livet är underbart här uppe i Norden. Från en lång och seg vinter med nya snödjupsrekord i norra Sverige och en sen och kall vår här nere i söder, skiner just nu solen från en blå himmel och utomhustemperaturen har passerat 20 grader. Ljuset har återvänt och vi summerar nu Q1 2018.

Under de mörka vinterdagarna har vi ägnat oss åt att avtala om nya bostadsförvärv samt tillträda tidigare avtalade förvärv. Vi har kompletterat vårt fastighetsbestånd på befintliga orter såsom Köpenhamn, Norrköping, Malmö, Lund och Gävle, och skapar med detta en ännu mer kostnadseffektiv och komplett förvaltning på respektive ort.

Vi har den 17 april kryddat anrättningen genom nästa steg i samarbetet med Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser i vårt samägda Heimstaden Bostad, där förvärv skett av bostadsfastigheter och byggprojekt i Danmark samt bostadsfastigheter i Oslo. Vårt samägda bolag äger nu fastigheter för drygt 60 mdr SEK och med avtalade byggprojekt om drygt 9 mdr SEK i Danmark och Sverige i tillägg till detta.

Heimstadens 2018 går i hållbarhetens tecken. Renoveringar och lägenhetslyft sker med hållbara och naturliga material, svenska nyproduktioner byggs enligt miljöbyggnad silver och fastighetsbeståndet använder ”grön el”. Solens resurser skall nyttjas genom solcellsenergi och nya solcellsanläggningar kommer under året att driftsättas.

Uthyrningen av vår nyproduktion i Danmark har mottagits mycket väl. I exempelvis Köpenhamn är redan 85 procent av de sammanlagt 355 lägenheterna i Ö-huset och Arenahuset kontrakterade trots att husen inte är klara för inflyttning förrän i september/oktober.

Vi fortsätter förstärka vår förvaltningsorganisation i Sverige och Danmark och har glädjen att varje månad hälsa nya, motiverade medarbetare välkomna till oss, medarbetare med nya idéer och förslag på hur vi skall fortsätta utveckla och förbättra vår förvaltningskvalité.



Vår investeringskapacitet är starkare och större än någonsin, vilket ger oss möjlighet till en fortsatt stark tillväxt. Om intressanta fastigheter och affärsmöjligheter dyker upp på vår radar kan vi agera snabbt och beslutsamt.

Jag kan utlova ett fortsatt intressant 2018 med...Ooops, ett mail med en central bostadsfastighet till salu. Måste utvärdera denna.

Ursäkta, men vi hörs vidare i nästa kvartalsrapport.

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

Patrik Hall, VD Heimstaden

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2018. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande 12 månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs per 31 mars 2018 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter. Transaktioner med tillträde efter den 31 mars är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2018

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	2 959
Fastighetskostnader	-1 291
Driftnetto	1 668
Central administration	-90
Övriga rörelseintäkter	0
Övriga rörelsekostnader	-16
Andel i intressebolags resultat	0
Resultat före finansiella poster	1 562
Finansiella intäkter	4
Finansiella kostnader – Räntor efterställda aktieägarlån	0
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-596
Förvaltningsresultat	970

Förvaltningsresultat hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	498
Innehav utan bestämmande inflytande	472
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	56,4
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6





Peter Holms vej, København

Förvaltning och transaktion

Heimstadens bestånd förvaltas i tre olika geografiska segment – Sverige, Danmark och Norge. Det totala värdet på Heimstadens fastighetsportfölj uppgår till 54 837 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de transaktioner koncernen avtalat i det första kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.

Den 29 september 2017

avtalade Heimstaden om att förvärva två fastigheter i Köpenhamn. Beståndet omfattar 5 150 kvm fördelat på 82 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till ca 154 mDKK. Tillträde var beräknat till Q4 2017 var framskjutet till slutet av Q1 2018 som följd av lagstadgad förköpsrätt gentemot hyresgästerna. Fastigheterna tillträdde den 1 februari 2018.

Den 8 januari

avtalade Heimstaden om att förvärva fastigheten Klockaretorget i Norrköping uppgående till 382 radhus. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 34 600 kvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 357 mSEK. Tillträde skedde den 28 februari.

Den 12 januari

avtalade Heimstaden om att förvärva 2 fastigheter, Shades Have samt Klöverbladsparken, i Köpenhamn. Beståndet uppgår till totalt 275 lägenheter med en uthyrbar yta på ca 27 000 kvm och ett totalt fastighetsvärde uppgående till ca 900 mDKK. Tillträde skedde den 1 februari.

Den 30 januari

avtalade Heimstaden om att förvärva 6 fastigheter i Gävle uppgående till 186 lägenheter. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 17 500 kvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 200 mSEK. Tillträde skedde den 1 mars.

Den 8 februari

avtalade Heimstaden om att förvärva 2 fastigheter på FB gruppens utvecklingsområde Gröntorvet i Valby samt en projektfastighet på Teglholmen, Köpenhamn. Gröntorvet uppgår till 189 respektive 195 lägenheter medans Teglholmen omfattar 105 lägenheter. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 34 000 kvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 1 185 mDKK. Tillträde och inflyttning sker i slutet av 2019.

Den 15 februari

avtalade Heimstaden om att förvärva fastigheten Valsehuset i området Valby Maskinfabrik, Valby, om 105 lägenheter. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 9 500 kvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 340 mDKK. Tillträde skedde på avtalsdagen.

Den 28 februari

avtalade Heimstaden om en transaktion som innebär utökat samarbete med Alecta pensionsförsäkring samt Ericsson och Sandviks pensionsstiftelser. Uppgårelsen innebär att det gemensamt ägda bolaget Heimstaden Bostad AB förvärvar resterande del av Heimstadens Danmarks fastighetsportfölj från Heimstaden AB, vilken har ett uppskattat värde av ca 8,4 mdr SEK. Dessutom förvärvar/övertar Heimstaden Bostad rättigheterna till de pågående byggprojekten i Danmark om totalt ca 7,6 mdr SEK. Utöver detta förvärvar också Heimstaden Bostad Heimstadens systerbolag i Norge, Fredensborg Eiendomsselskap, där fastighetsvärdet uppgår till drygt 7,7 mdr SEK. Tillträde skedde den 17 april.

Den 28 februari

avtalade Heimstaden om att förvärva ett byggprojekt i Burlöv av Magnolia Bostad. Tillträde skedde 1 mars 2018.

Den 20 mars

avtalade Heimstaden om att förvärva 2 fastigheter om 80 lägenheter i Trelleborg. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 7 985 kvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 61 mSEK. Tillträde är planerat till 7 maj 2018.

Den 27 mars

avtalade Heimstaden om att förvärva Malmö Studenthus om 665 lägenheter. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 19 500 kvm samt en byggrätt uppgående till ca 20 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till ca 390 mSEK. Tillträde är planerat till 31 maj 2018.

Den 16 april

avtalade Heimstaden om att förvärva 288 lägenheter i Lund. Beståndet har en uthyrbar yta på ca 15 000 kvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 388 mSEK. Tillträde är planerat till 1 juni 2018.



Våra segment

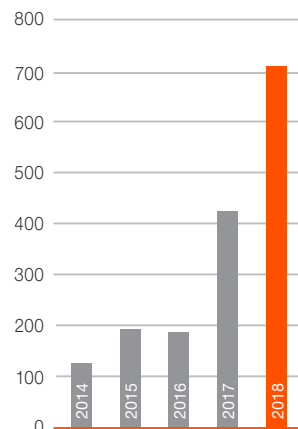
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



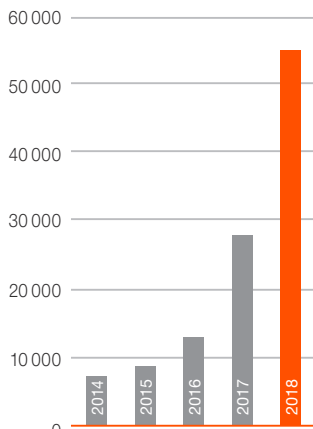
Totalt Heimstaden (januari-mars)

	Q1 2018	Q1 2017
Marknadsvärde, mkr	54 837	27 814
Hyresintäkter, mkr	706	426
Driftnetto, mkr	317	190
Överskottsgrad, %	44,9	44,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,0	99,4
Antal fastigheter	843	585
Area, kvm	2 223 126	1 499 040

Utveckling av totala hyresintäkter, Q1 (mkr)



Utveckling av totalt marknadsvärde, Q1 (mkr)



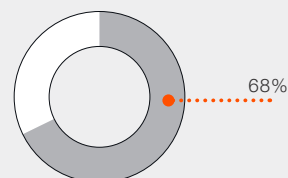
Sverige

I svenskdanska Öresundsregionen bor ca 3,8 miljoner människor. Befolkningsmängden 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 Rodbyhavn–Puttgarden, öppnar för bil- och järnvägstrafik.

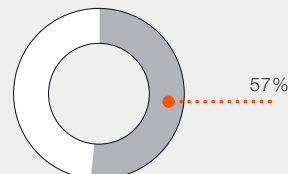
Sverige (januari-mars)

	Q1 2018	Q1 2017
Marknadsvärde, mkr	31 087	22 528
Hyresintäkter, mkr	482	369
Driftnetto, mkr	179	151
Överskottsgrad, %	37,2	40,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,5	99,7
Antal fastigheter	729	564
Area, kvm	1 755 323	1 386 075

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt





Øresundsterasserne, Köpenhamn

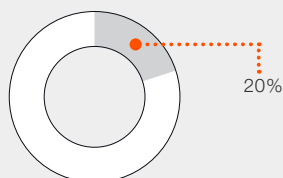
Danmark

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 2017 låg arbetslösheten på låga 4,2 procent. I delar av Köpenhamn har bostadspriserna 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.

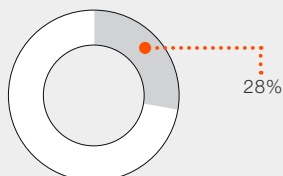
Danmark (januari-mars)

	Q1 2018	Q1 2017
Marknadsvärde, mkr	15 160	5 287
Hysesintäkter, mkr	139	57
Driftnetto, mkr	84	39
Överskottsgrad, %	60,3	68,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,9	95,6
Antal fastigheter	64	21
Area, kvm	372 622	112 965

Hysesintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Nedre gate 8, Norge

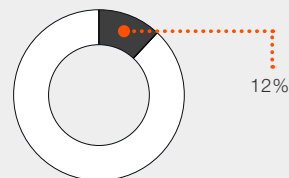
Norge

Den norska ekonomin har fortsatt att utvecklas väl, även om tillväxttakten dämpats något till följd av lägre aktivitet i olje- och gassektorn. Tillväxten har under de senaste åren främst drivits av en stark privatkonsumtion och en högre export till följd av återhämtningen i världsekonomin. BNP per capita är bland den högsta i hela Europa. Sysselsättningen har fortsatt att öka, framför allt inom bygg- och anläggning samt i tillverkningssektorn och arbetslösheten uppgick till låga 3 procent vid slutet av 2017. Urbaniseringen är påtaglig även i Norge och huvudstaden Oslos befolkning ökar betydligt snabbare än för landet som helhet. Oslo stad är centralort i en tätbefolkad och snabbt växande region bestående av 46 kommuner med sammanlagt cirka 1,6 miljoner invånare och ett omfattande och varierat utbud av utbildning, arbetstillfällen, kultur och transporter. Cirka 80 procent av norrmännen bor i bostäder som ägs av dem själva och bostadsmarknaden har relativt få regleringar. Det begränsade utbudet av bostadsfastigheter med hyresrätt gör att det endast finns ett fåtal privata aktörer som äger större bestånd av hyresfastigheter.

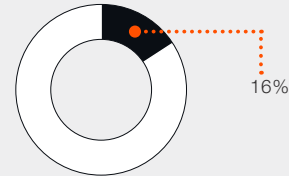
Norge (januari-mars)

	Q1 2018	Q1 2017
Marknadsvärde, mkr	8 591	0
Hysesintäkter, mkr	86	0
Driftnetto, mkr	54	0
Överskottsgrad, %	62,9	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,4	–
Antal fastigheter	50	0
Area, kvm	95 182	0

Hysesintäkter
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Rapport över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	2018 3 mån jan–mar	2017 3 mån jan–mar	2017 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	706	426	2 013
Fastighetskostnader	-389	-236	-986
Driftnetto	317	190	1 027
Central administration	-20	-14	-85
Övriga rörelseintäkter	28	2	36
Övriga rörelsekostnader	0	0	-16
Resultat från andelar i intressebolag	1	-1	12
Resultat före finansiella poster	326	176	974
Finansiella intäkter	4	0	6
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-145	-57	-379
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-27	-86
Förvaltningsresultat	185	92	515
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	104	77	367
Innehav utan bestämmande inflytande	82	15	148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	817	463	2 202
Värdeförändring räntederivat	20	0	24
Resultat före skatt	1 022	554	2 740
Aktuell skatt	-50	-9	-76
Uppskjuten skatt	-88	-94	-601
Periodens resultat	884	451	2 064
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	484	334	1 474
Innehav utan bestämmande inflytande	400	118	589
Övrigt totalresultat	466	-4	99
Totalresultat	1 350	447	2 163

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 706 mkr (426), en kraftig tillväxt jämfört med föregående period. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och i synnerhet beroende av den transaktion som tillträdades i oktober där dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade fastigheter i Norge samt Sverige. Utöver fastighetstransaktioner har intäkts-höjande investeringar i befintligt bestånd samt avslutade hyresjusteringar också haft en positiv effekt. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 299 kr per kvm tidsvägd yta (1 159).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 98,0 procent (99,4) för perioden. Den lägre nivå hänförs primärt till tomställda lägenheter i Köpenhamn som skall renoveras samt en lägre nivå för den norska marknaden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 389 mkr (236). Ökningen beror främst på ökad fastighetsvolym som följd av transaktioner under året.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 317 mkr (190), vilket motsvarar en överskottsgrad om 44,9 procent (44,6).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till 20 mkr (14) och ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

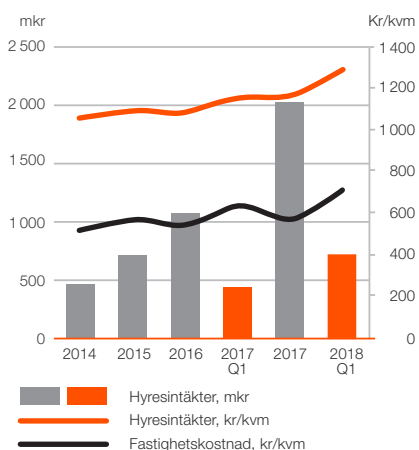
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter avser primärt externa förvaltningsintäkter i, det under kvartalet förvärvade, förvaltningsbolaget i Norge.

Fastighetskostnader

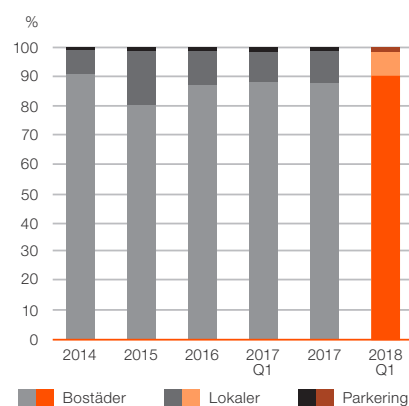
Belopp i mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar	2017 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-262	-148	-603
Reparation och underhåll	-78	-49	-213
Fastighetsadministration	-39	-30	-132
Fastighetsskatt	-9	-8	-35
Tomträttsavgäld	-1	0	-2
Avskrivningar	-1	-1	-2
Summa fastighetskostnader	-389	-236	-986

Hyresintäkter



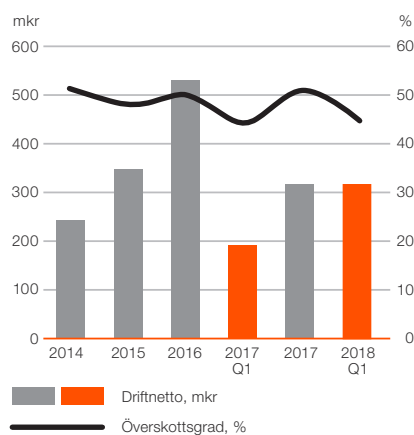
Helår avser Januari–December, 12 mån
Q1 avser Januari–Mars, 3 mån

Fördelning av hyresintäkter



Helår avser Januari–December, 12 mån
Q1 avser Januari–Mars, 3 mån

Driftnetto och Överskottsgrad



Helår avser Januari–December, 12 mån
Q1 avser Januari–Mars, 3 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 4 mkr (0) och finansiella kostnader var -145 mkr (-84). Det större negativa finansnettot förklaras främst av en ökad låneportfölj mot bakgrund av en högre beläning som resultat av en större fastighetsportfölj. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen och derivat samt avgifter för outnyttjade krediter har ökat marginellt till 1,78 procent (1,60) vilket främst är en konsekvens av förvärv av tillgångar i Norge som löper med högre marknadsränta. Ca 79 procent (58) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkringen, på årsbasis med ca 176 mkr (24) vid en räntepågång, och minskar med ca -56 mkr (-29) 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.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 185 mkr (92). 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 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.

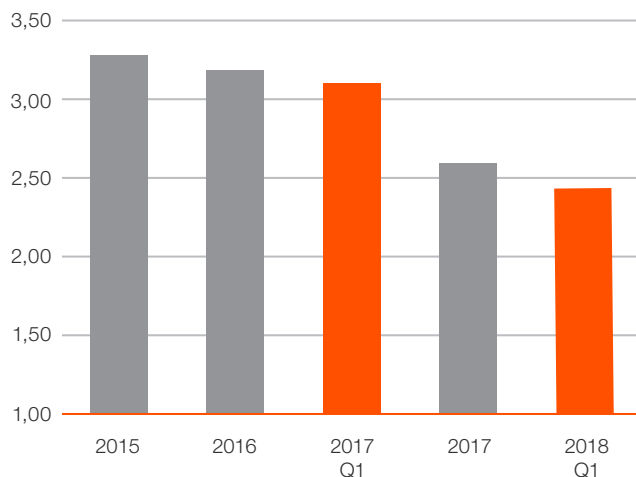
Värdeförändring finansiella instrument

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 20 mkr (0) varav orealiserad uppgick till 20 mkr och realiserad uppgick till 0 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -11 mkr (-56). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 8 078 mkr (7 483) 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.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2018-03-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	103	
Låneförfall (procent, i enskilt år)maximalt 40		28 (2020)	
Begränsning enskild långivare maximalt 50 (procent)		16 (Nykredit)	
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,03	
Räntesäkring (procent)	minst 25	25	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	37	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,6	

Räntetäckningsgrad (ICR)



2018-03-31	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
År						
0–1	33 262	99,3	1,7	26 417	78,9	1,7
1–2	150	0,5	1,6	966	2,9	1,8
2–3	78	0,2	1,7	1 415	4,2	1,7
3–4	–	–	–	1 676	5,0	2,3
4–5	–	–	–	1 106	3,3	2,1
>5 år efter balansdag	–	–	–	1 909	5,7	2,4
Totalt	33 490	100	1,7	33 490	100	1,8

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,30 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,03 år



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 823 mkr (464). Förändringen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd men också av lägre avkastningskrav i förvärvat bestånd i Danmark genom framförallt Köpenhamnsbaserade fastigheter. Även hyresökningar i den danska fastighetsportföljen har haft en positiv effekt på marknadsvärdet. Norge har i perioden uppvisat en betydande återhämtning med en positiv utveckling med 411 mkr i värdeuppgång. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,80 procent, att jämföra med 3,86 procent vid utgången av 2017. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 135 mkr med en resultateffekt på 14 mkr.

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2017	3,86 %	1,04 % – 8,50 %
2018 Q1	3,80 %	1,23 % – 8,50 %

Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 817 mkr (463).

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -50 mkr (-9) även uppskjuten skatt om -88 mkr (-94). 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	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	54 837	27 814	50 285
Maskiner och inventarier	10	5	6
Andelar i intressebolag	109	12	108
Övriga finansiella anläggningstillgångar	293	34	288
Summa anläggningstillgångar	55 249	27 866	50 686
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	692	248	563
Likvida medel	2 538	1 832	1 393
Summa omsättningstillgångar	3 230	2 080	1 956
SUMMA TILLGÅNGAR	58 479	29 946	52 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾	21 882	9 411	18 807
Långfristiga skulder			
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	2 722	0
Räntebärande skulder	30 158	13 296	27 882
Räntederivat	11	56	31
Uppskjuten skatteskuld	1 872	1 214	1 741
Summa långfristiga skulder	32 040	17 289	29 654
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 332	2 771	3 054
Övriga kortfristiga skulder	1 225	475	1 128
Summa kortfristiga skulder	4 557	3 246	4 182
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	58 479	29 946	52 643
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 278	1 591	9 879

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	78	729	8 169	8 975
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			447	447
Eget kapital 2017-03-31	78	729	8 604	9 411
Utdelning, stamaktier			-35	-35
Utdelning, preferensaktier			-100	-100
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			7 816	7 816
Periodens totalresultat			1 716	1 716
Eget kapital 2017-12-31	78	729	18 000	18 807
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			1 737	1 737
Periodens totalresultat			1 350	1 350
Eget kapital 2017-03-31	78	729	21 076	21 882



Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 54 837 mkr, jämfört med 50 285 mkr vid årsskiftet 2017-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 817 mkr (463) 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 sidan 18 och 76 – 79 i Heimstadens årsredovisning för 2017.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett mindre antal intressebolag. Sedan hösten 2016 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 50 % i Heimstaden Projektutveckling, ett bolag som tillsammans med andra aktörer på marknaden fokuserar på att planera och utveckla nya fastigheter. Under 2017 har 25 % av aktierna i Rosengårds Fastigheter AB tillkommit som ett led i samarbetet med MKB, Balder och Victoria Park.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser främst lån till intressebolag.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-12-31	50 285	30 320	12 325	7 640
Försäljningar under perioden	-135	-135	–	–
Förvärv under perioden	2 698	608	2 090	–
Förvärv från intressebolag	0	–	–	–
Investeringar under perioden	116	77	–	39
Valutaförändring	1 050	–	548	502
Marknadsvärde efter transaktioner	54 014	30 870	14 963	8 181
Orealiserad värdeförändring	823	217	196	411
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-03-31	54 837	31 087	15 159	8 592

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 33 490 mkr (18 790), varav efterställda aktieägarlån svarar för 0 mkr (2 722). Av de 33 490 mkr i räntebärande skulder 93 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 7 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 16 716 mkr, till 30 952 mkr (14 236). I den aktuella perioden har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 2 554 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Sverige och Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 2 500 mkr (1 250) obligationer, 12 124 mkr (6 736) avser finansiering baserad på realkreditobligationer, 18 866 mkr (8 082) avser traditionella banklån och resterande del 0 mkr (2 722) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 643 mkr (1 002).

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. Dock aldrig lägre än marginalen.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 8,6 år (9,4). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 28 procent (23) och förfaller under 2020 (2046). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,03 år (1,82).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas, med en nominell skatt på 22 procent i Sverige och Danmark samt 23 procent i Norge, på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2018 till 1 872 mkr (1 214) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 405 mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 21 882 mkr (9 411). Förändringen i perioden hänförs till resultat, tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande och utdelning. Under perioden har 12 mkr (12) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 10 278 mkr (1 591) efter att Heimstaden Bostad AB den 10 oktober 2017 gjorde en nyemission om 12 747 mkr i vilken de räntebärande efterställda aktieägarlånen återbetalades. Soliditeten uppgick till 37 % (41). Heimstaden är exponerad mot en valutarisk kopplad till den danska och norska verksamheten. Risken kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital. På balansdagen finns inga valutasäkringar.

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2017-12-31	30 936
Återbetalning lån	-20
FX effekt på lån	649
Nyupplåning/övertagande av lån	1 926
Räntebärande lån 2018-03-31	33 490

Kapitalbindning lån			Kreditlöften		
År	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	3 332	10	1,5	300	47
1-2 år	3 067	9	1,9	0	0
2-3 år	9 329	28	1,9	343	53
3-4 år	3 872	12	2,2	0	0
4-5 år	3 818	11	2,4	0	0
>5 år efter balansdag	10 071	30	0,9	0	0
Totalt	33 490	100	1,7	643	100
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:					8,6 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	2 500	0	7
Realkreditlån	12 124	343	36
Banklån	18 866	300	57
Totalt	33 490	643	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2017-12-31	-31
Förvärvade derivat	0
Lösta derivat	0
Orealiserade värdeförändringar	20
Marknadsvärde derivat 2018-03-31	-11

Finansiella instrument

År	Typ	mkr	Förfall räntederivat	
			Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	1 234	15	0,76
1-2 år	Betalar fast	816	10	0,21
2-3 år	Betalar fast	1 336	17	0,21
3-4 år	Betalar fast	1 676	21	0,81
4-5 år	Betalar fast	1 106	14	0,59
>5 år efter balansdag	Betalar fast	1 909	24	0,91
Summa köpta swappar		8 078	100	0,63

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	2018 3 mån jan–mar	2017 3 mån jan–mar	2017 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 022	554	2 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;			
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-817	-463	-2 202
– Värdeförändring derivatinstrument	-20	0	-24
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	2	5
Betald skatt	-49	-35	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136	59	477
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-129	-37	-316
Förändring av bostadsrättsandelar	0	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	105	-42	618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112	-20	779
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter	-2 775	-1 204	-22 878
Förvärv dotterbolag	-2	0	-23
Erlagd handpenning förvärv	0	0	0
Övriga investeringar	-5	-1	-2
Försäljning av fastigheter	149	169	1 146
Förvärv av andelar i intressebolag	0	0	-82
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	0
Förändring lån till intressebolag	-4	0	-43
Utdelning från intressebolag	0	0	0
Förändring av finansiella tillgångar	-1	0	-210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 638	-1 035	-22 093
Finansieringsverksamheten			
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	0	0	8 008
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-193
Tillskott / Utdelning moderbolag	1 737	0	-100
Utdelning preferensaktier	-12	-12	-47
Förändring aktieägarlån	0	0	-2 722
Förändring räntebärande skulder	1 905	1 288	16 156
Lösen räntederivat	0	0	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 631	1 277	21 095
Periodens kassaflöde	1 106	221	-219
Likvida medel vid periodens början	1 393	1 611	1 611
Valutaeffekt i likvida medel	39	0	1
Likvida medel vid periodens slut	2 538	1 832	1 393

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 136 mkr (59). Förbättringen är framförallt en följd av ett förändrat och utökat fastighetsinnehav. Förbättringen reduceras i perioden av att Heimstaden betalar bolagsskatt. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -24 mkr (-79) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 112 mkr (-20). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av expansionen i Danmark samt Norge.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 638 mkr (-1 035). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Köpenhamnm Århus, Norrköping, Gävle samt Burlöv.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 631 mkr (1 277). Varav merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder och aktieägartillskott ifrån majoritetsägaren Fredensborg AS.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 1 106 mkr (221) och likvida medel uppgick till 2 538 mkr (1 832) vid utgången av perioden.



Fastighetstransaktioner

Typ	Datum för tillträde	Fastighet	Ort	Segment	Yta, kvm	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	2018-01-08	Oehlschlaeger-gade 26	Köpenhamn	Danmark	1 074	41
Förvärv	2018-02-01	Schades Have	Köpenhamn	Danmark	16 883	802
Förvärv	2018-02-01	Kløverbladsparken	Köpenhamn	Danmark	10 066	424
Förvärv	2018-02-01	Nørre Farimagsgade	Köpenhamn	Danmark	3 103	133
Förvärv	2018-02-01	Kaalundsgade	Köpenhamn	Danmark	2 050	71
Förvärv	2018-02-15	Valby Maskinfabrik	Köpenhamn	Danmark	9 470	447
Förvärv	2018-02-28	Klockaretorpet	Norrköping	Sverige	34 620	357
Förvärv	2018-03-01	Paket (6 st)	Gävle	Sverige	17 086	200
Förvärv	2018-03-01	Byggprojekt	Burlöv	Sverige	–	51
Förvärv	2018-03-21	Lystrup vej I–B	Århus	Danmark	2 944	132
Summa förvärv					96 222	2 659
Avyttring	2018-03-02	Dragarbrunn	Uppsala	Sverige	2 786	135
Summa försäljning					2 786	135

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2018 3 mån jan-mar	2017 3 mån jan-mar
Övriga rörelseintäkter	21	21
Central administration	-14	-14
Rörelseresultat	7	7
Avskrivningar	0	0
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0
Resultat före finansiella poster	6	6
Ränteintäkter	0	1
Räntekostnader	-21	-13
Förvaltningsresultat	-14	-6
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-14	-6
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-14	-6
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-14	-6

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2018-03-31	2017-03-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	4	4
Andelar i koncernbolag	4 454	1 364
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	0	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1 003
Summa anläggningstillgångar	4 458	2 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	9 383	6 491
Övriga kortfristiga fordringar	101	9
Likvida medel	1 541	852
Summa omsättningstillgångar	11 025	7 352
SUMMA TILLGÅNGAR	15 484	9 726
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 738	6 172
Långfristiga skulder		
Obligation	2 500	1 250
Koncerninterna skulder	140	78
Summa långfristiga skulder	2 640	1 328
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	3 068	2 206
Övriga kortfristiga skulder	38	20
Summa kortfristiga skulder	3 106	2 226
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	15 484	9 726

Moderbolagets förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	78	729	5 383	6 190
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			-6	-6
Eget kapital 2017-03-31	78	729	5 365	6 172
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Periodens totalresultat			1990	1990
Eget kapital 2017-12-31	78	729	7 220	8 027
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			1 737	1 737
Periodens totalresultat			-14	-14
Eget kapital 2018-03-31	78	729	8 931	9 738

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 2017, på sidorna 46 – 49. 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 2017 sidorna 70 – 73.

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisning av finansiella instrument. Den största posten som hanteras inom ramen för IFRS 9 är derivat, vilka fortsatt redovisas till verkligt värde genom resultaträkningen. Bolaget äger i övrigt inga avancerade finansiella instrument och bolagets analys visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Heimstadens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter avseende bostäder. Bolagets analys av intäkter inför övergången till IFRS 15 har utvisat att endast en obetydande del av bolagets intäkter är att hänföra till serviceintäkter. Övergången till IFRS 15 får således inte någon materiell påverkan på bolagets redovisning.

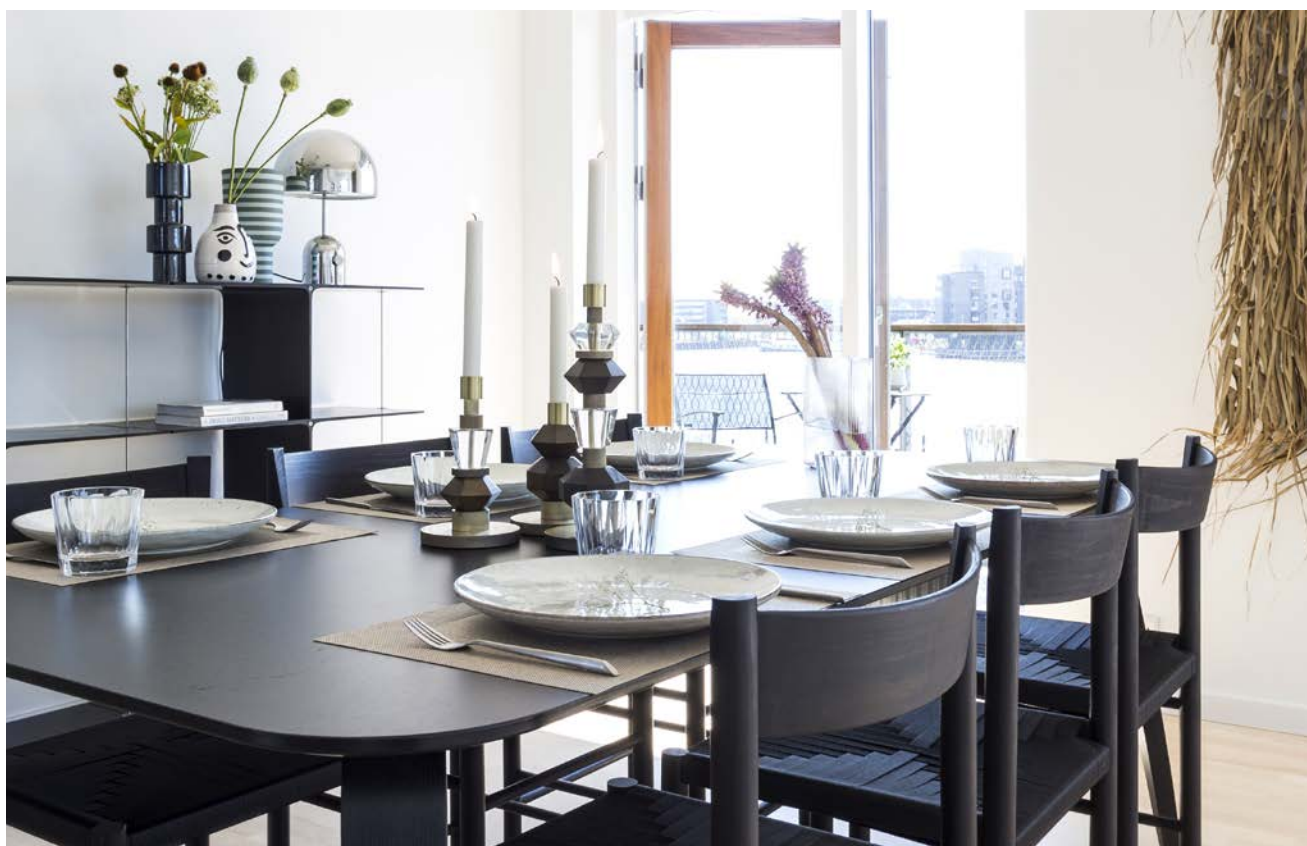
Övriga nya och ändrade standarder bedöms för närvarande inte påverka Heimstadens redovisning i väsentlig omfattning. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närstående transaktioner

Heimstadens relationer med närstående framgår av not 34 i Heimstadens årsredovisning för 2017.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Den 28 februari avtalade Heimstaden om en transaktion som innebär utökat samarbete med Alecta pensionsförsäkring samt Ericsson och Sandviks pensionsstiftelser. Uppgårelsen innebär att det gemensamägda bolaget Heimstaden Bostad AB förvärvar resterande del av Heimstadens Danmarks fastighetsportfölj från Heimstaden AB, vilken har ett uppskattat värde av ca 8,4 mdr SEK. Dessutom förvärvar/övertar Heimstaden Bostad rättigheterna till de pågående byggprojekten i Danmark om totalt ca 7,6 mdr SEK. Utöver detta förvärvar också Heimstaden Bostad Heimstadens systerbolag i Norge, Fredensborg Eiendomsselskap, där fastighetsvärdet uppgår till drygt 7,7 mdr SEK. Tillträde skedde den 17 april.



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 april 2018

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

	2018 3 mån jan–mar	2017 3 mån jan–mar	2017 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hysesintäkter, mkr	706	426	2 013
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,0	99,4	98,7
Överskottsgrad, %	44,9	44,6	51,0
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 775	1 204	22 878
Fastighetsförsäljningar, mkr	149	169	1 146
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	54 837	27 814	50 285
Antal fastigheter på balansdagen	843	585	828
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 223 126	1 499 040	2 128 616
Antal bostadslägenheter på balansdagen	31 620	20 378	30 549
Andel bostadsyta på balansdagen, %	90	88	90
Finansiella uppgifter			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	112	-20	779
Förvaltningsresultat, mkr	185	92	515
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr ¹⁾	2,4	3,1	2,6
Soliditet, % inklusive aktieägarlån ¹⁾	37,4	40,5	35,7
Soliditet, % exklusive aktieägarlån	37,4	31,4	35,7
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	56,4	51,2	58,8
Genomsnittlig ränta på balansdagen, % ¹⁾	1,8	1,6	1,7
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	1,0	1,8	1,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,6	9,4	11,0
Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %	20,5	32,4	21,3
Eget kapital på balansdagen, mkr	21 882	9 411	18 807
Substansvärde på balansdagen, mkr	23 754	10 625	20 548
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	23 764	10 681	20 579
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m) ¹⁾	21	20	20
Data per aktie			
Resultat per stamaktie, kr	71	24	123
Eget kapital per stamaktie, kr	811	525	609
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750

¹⁾ Räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande är klassificerade som eget kapital.

Definitioner och ordlista ¹⁾

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 räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande. Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

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. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.



DEBT/EBITDA, ggr

Tidsviktade räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån dividerat med resultat före finansposter med återläggning av avskrivningar.

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie

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

¹⁾ Vissa nyckeltal beräknas till och med oktober 2017 med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital. I oktober 2017 omvandlades de räntebärande efterställda aktieägarlånen till eget kapital.

Ekonomisk information

Delårsrapport jan-juni 2018, publiceras 22 augusti 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 april 2018 kl. 12:00 CET.

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

Heimstaden

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