

delårsrapport
JANUARI–JUNI
2018



Heimstaden

Perioden i korthet

januari – juni 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 1 542 mkr (880)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,2 procent (99,3)
- Periodens driftnetto ökade till 802 mkr (440)
- Finansnettot uppgick till -334 mkr (-188)
- Förvaltningsresultatet ökade till 463 mkr (233)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 1 605 mkr (928)
- Värdeförändring i derivat uppgick till -12 mkr (3)
- Periodens resultat uppgick till 1 725 mkr (967)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 14 102 mkr (3 802) och avyttringar uppgick till 156 mkr (426)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 122 kr (57)

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	836	454	1 542	880	2 013
Fastighetskostnader	-351	-203	-740	-439	-986
Driftnetto	485	251	802	440	1 027
Resultat från andel i intresseföretag	2	0	3	-1	12
Övrigt	-16	-6	-7	-18	-66
Finansiella intäkter	7	0	11	0	6
Finansiella kostnader					
– Räntebärande skulder	-208	-76	-345	-134	-379
Finansiella kostnader					
– Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-28	0	-55	-86
Förvaltningsresultat	278	141	463	233	515
Värdeförändringar	756	469	1 593	931	2 226
Skatt	-193	-94	-331	-197	-677
Periodens resultat	841	516	1 725	967	2 064
Övrigt totalresultat	306	26	772	22	99
Totalresultat	1 147	542	2 497	989	2 163
Överskottsgrad, %	58,0	55,2	52,0	50,1	51,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,2	99,3	98,2	99,3	98,7
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr	2,3	3,2	2,3	3,2	2,6
Belåningsgrad (LTV), %	49	55	49	55	59

Fortsatt expansion i Norden, och första förvärvet i Tyskland

Vilken sommar! Vi soltörstande nordbor har fått bägaren full av sol, värme och bad. Grillanrättningarna har dock fått bytas ut mot sallader och kallskuret under det totala eldningsförbud som infördes. Hett har det varit liksom Heimstadens tempo under första halvåret 2018.

Med en investeringskapacitet större och starkare än någonsin har vi funnit bra kompletterande affärsmöjligheter i både Sverige och Danmark. Vi har under första halvåret utökat vårt svenska fastighetsbestånd med knappt 2500 lägenheter på redan etablerade orter, komplement som stärker vår lokala förvaltning och skapar driftskostnadsfördelar.

Innan midsommar ingick vi dessutom ett ramavtal med projektutvecklaren Magnolia, där vi under de kommande fem åren förvärvade nyproduktionsprojekt i Storstockholm och Öresundsregionen till ett idag fastställt pris. Portföljen omfattar 14 bostadsprojekt och 5 300 lägenheter i direkt anslutning till spårbunden trafik eller annan kollektiv kommunikation. I syfte att kunna erbjuda nyproducerade hyresrätter till en mer attraktiv hyra kommer ansökan om det förbättrade investeringsbidraget, som började gälla den 1 maj i år, att göras. Normhyran kommer således att begränsas till 1 450 kr/kvm samt 1 550 kr/kvm i 2018-års nivå, beroende på storstadsregion.

Uthyrningen av nyproduktionen i Danmark går enligt plan och det är en bra efterfrågan på välplanerade lägenheter. Vi får mottaga många berömmande och uppskattande ord om vår produkt på visningarna och det bådär gott för den framtida utvecklingen av dessa fastigheter.

I juli månad rörde vi oss för första gången utanför Nordens gränser genom att underteckna ett förvärv i Berlin, Tyskland. Tillträde kommer ske under hösten och vi arbetar nu för fullt med att få hela operationsapparaten på plats för eventuella ytterligare förvärv.

Att leverera en excellent kundupplevelse till alla våra hyresgäster är vår viktigaste uppgift. Detta förutsätter hög servicenivå, lokalt



engagemang och närvaro, samt väl underhållna lägenheter med olika standard och hyresnivåer. Lägenheter som således kan efterfrågas av det stora flertalet.

Vi sätter i höst spaden i marken i Umeå, där vi i ett förtätningsprojekt uppför ett efterfrågat trygghetsboende med 150 lägenheter. Det känns oerhört stimulerande att vi på Heimstaden kan erbjuda våra hyresgäster ett boende för livets alla skeden, allt från studentlägenheter, små och stora ”vanliga lägenheter” till radhus med trädgårdstäppa och centrala trygghetsboenden.

Vår interna bostadskö blir allt längre och antalet sökanden per lägenhet är ohälsosamt hög. Heimstaden tar ett samhällsansvar i att vara en aktör som kan bidra med att tillföra nya lägenheter till bostadsmarknaden. Vi hoppas därför att vi under hösten kan återkomma med fler beviljade bygglov och produktionsstarter.

Patrik Hall, VD Heimstaden

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2018. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den 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 ägdes per 30 juni 2018 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter. Transaktioner med tillträde efter den 30 juni 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 30 juni 2018

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	3 359
Fastighetskostnader	-1 455
Driftnetto	1 904
Central administration	-111
Övriga rörelseintäkter	32
Övriga rörelsekostnader	-16
Andel i intressebolags resultat	0
Resultat före finansiella poster	1 809
Finansiella intäkter	4
Finansiella kostnader – Räntor efterställda aktieägarlån	0
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-744
Förvaltningsresultat	1 069

Förvaltningsresultat hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	514
Innehav utan bestämmande inflytande	555
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	56,7
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,4



Enen 4, Norrköping





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 66 574 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de transaktioner koncernen avtalat i det andra kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.

Den 28 februari

avtalade Heimstaden om en transaktion som innebär utökat samarbete med Alecta pensionsförsäkring samt Ericsson och Sandviks pensionsstiftelser. Uppgåelsen innebär att det gemensamt ägda bolaget Heimstaden Bostad AB förvärvar resterande del av Heimstadens Danmarks fastighetsportfölj från Heimstaden AB, vilken har ett uppskattat värde om 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 20 mars

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

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 skedde den 31 maj.

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 skedde den 1 juni.

Den 3 maj

avtalade Heimstaden om att förvärva andelsboligforeningen Ringertoften, Köpenhamn. Förvärvet omfattar 411 lägenheter och 2 lokaler, totalt ca 23 720 kvm i uthyrningsbar yta. Tillträde skedde den 1 augusti.

Den 8 maj

avtalade Heimstaden om att förvärva 96 lägenheter i Linköping om totalt 5 103 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 200 mSEK och tillträde sker under tredje kvartalet.

Den 24 maj

avtalade Heimstaden om att förvärva 803 lägenheter i Gävle om 55 400 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 565 mSEK och tillträde skedde den 28 juni.

Den 20 juni

avtalade Heimstaden om att förvärva 14 byggprojekt ifrån Magnolia. Byggprojekten omfattar 5 300 lägenheter om 252 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 9,6 mdr SEK och tillträde sker löpande fram till och med 2013.

Den 29 juni

avtalade Heimstaden om att förvärva andelsboligforeningen Thyra Danebod, Köpenhamn. Förvärvet omfattar 110 lägenheter om 10 558 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 293 mDKK och tillträde skedde den 1 juli.

Den 3 juli

avtalade Heimstaden om att förvärva 388 lägenheter i Malmö/Lund om 14 069 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 712 mSEK och tillträde är planerat till den 3 oktober.

Den 13 juli

avtalade Heimstaden om att förvärva 484 lägenheter i Berlin, Tyskland, om 27 831 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 66 mEUR och tillträde är planerat till hösten 2018.



Våra segment

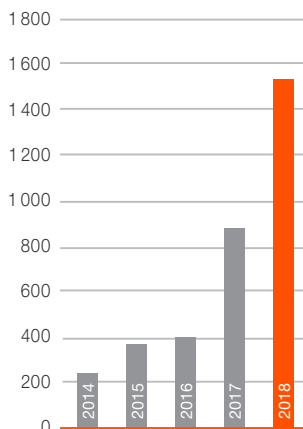
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



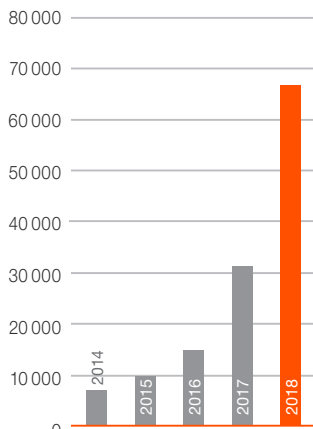
Totalt Heimstaden (januari-juni)

	Q2 2018	Q2 2017
Marknadsvärde, mkr	66 574	30 841
Hyresintäkter, mkr	1 542	880
Driftnetto, mkr	802	440
Överskottsgrad, %	52,0	50,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,2	99,3
Antal fastigheter	892	656
Area, kvm	2 473 801	1 659 043

Utveckling av totala hyresintäkter, Q2 (mkr)



Utveckling av totalt marknadsvärde, Q2 (mkr)



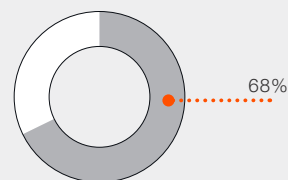
Sverige

I svensk-danska 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.

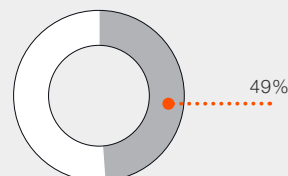
Sverige (januari-juni)

	Q2 2018	Q2 2017
Marknadsvärde, mkr	32 964	22 528
Hyresintäkter, mkr	971	369
Driftnetto, mkr	462	151
Överskottsgrad, %	47,6	40,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,4	99,7
Antal fastigheter	744	564
Area, kvm	1 856 141	1 386 075

Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt





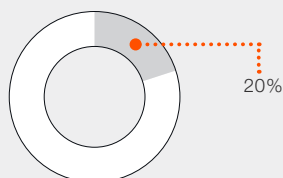
Danmark

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 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. I delar av Köpenhamn har bostadspriserna ökat med upp till 70 procent sedan 2012. Huvudorsaken till den kraftiga prisökningen är urbaniseringen. Liksom stora delar av västvärlden genomgår Danmark en stark urbaniseringstrend där små orter 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.

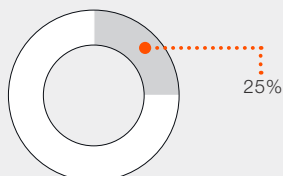
Danmark (januari-juni)

	Q2 2018	Q2 2017
Marknadsvärde, mkr	16 831	5 667
Hyresintäkter, mkr	327	113
Driftnetto, mkr	186	76
Överskottsgrad, %	56,9	67,3
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,5	97,1
Antal fastigheter	66	23
Area, kvm	401 862	117 586

Hyresintäkter,
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde,
andel av Heimstaden totalt



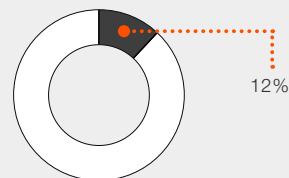
Norge

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.

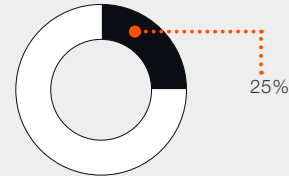
Norge (januari-juni)

	Q2 2018	Q2 2017
Marknadsvärde, mkr	16 780	–
Hyresintäkter, mkr	245	–
Driftnetto, mkr	154	–
Överskottsgrad, %	62,9	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,5	–
Antal fastigheter	82	–
Area, kvm	215 798	–

Hyresintäkter,
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde,
andel av Heimstaden totalt



Rapport över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	2018 3 mån apr–jun	2017 3 mån apr–jun	2018 6 mån jan–jun	2017 6 mån jan–jun	2017 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	836	454	1 542	880	2 013
Fastighetskostnader	-351	-203	-740	-439	-986
Driftnetto	485	251	802	440	1 027
Central administration	-24	-27	-44	-42	-85
Övriga rörelseintäkter	8	21	36	23	36
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	-16
Resultat från andelar i intressebolag	2	0	3	-1	12
Resultat före finansiella poster	471	245	797	420	974
Finansiella intäkter	7	0	11	0	6
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-200	-76	-345	-134	-379
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-28	0	-55	-86
Förvaltningsresultat	278	141	463	233	515
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	119	113	220	190	367
Innehav utan bestämmande inflytande	159	28	243	43	148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	788	465	1 605	928	2 202
Värdeförändring räntederivat	-32	4	-12	3	24
Resultat före skatt	1 034	610	2 056	1 164	2 740
Aktuell skatt	-28	0	-78	-10	-76
Uppskjuten skatt	-165	-94	-253	-187	-601
Periodens resultat	841	516	1 725	967	2 064
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	366	412	850	745	1 484
Innehav utan bestämmande inflytande	475	104	875	222	579
Övrigt totalresultat	306	26	772	22	99
Totalresultat	1 147	542	2 497	989	2 163

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 542 mkr (880), en kraftig tillväxt jämfört med föregående period. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och i synnerhet beroende av den transaktion som tillträdde i april där dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade fastigheter i Norge. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 436 kr per kvm tidsvägd yta (1 144).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 98,2 procent (99,3) för perioden. Den lägre nivån hänförs primärt till tomställda lägenheter i Köpenhamn som ska renoveras samt en lägre nivå för den norska marknaden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 740 mkr (439). Ökningen beror främst på ökad fastighetsvolym till följd av transaktioner under året.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 802 mkr (440), vilket motsvarar en överskottsgrad om 52,0 procent (50,1).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till 44 mkr (42) och den marginella ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

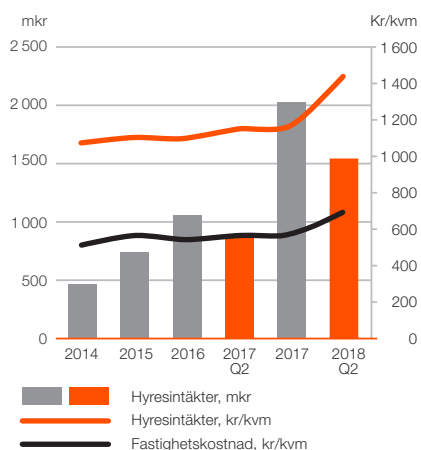
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter avser primärt externa förvaltningsintäkter i, det under kvartalet förvärvade, förvaltningsbolaget i Norge. Även det danska förvaltningsbolaget har några få kvarvarande externa kunder.

Fastighetskostnader

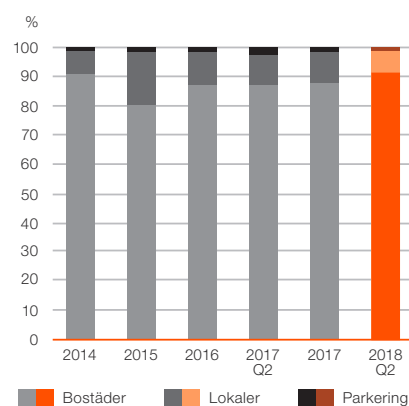
Belopp i mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Driftnettokostnader	-229	-120	-491	-268	-603
Reparation och underhåll	-73	-42	-151	-91	-213
Fastighetsadministration	-36	-32	-75	-62	-132
Fastighetsskatt	-10	-9	-18	-17	-35
Tomträttsavgäld	-2	0	-2	-1	-2
Avskrivningar	-1	0	-2	-1	-2
Summa fastighetskostnader	-351	-203	-740	-439	-986

Hyresintäkter



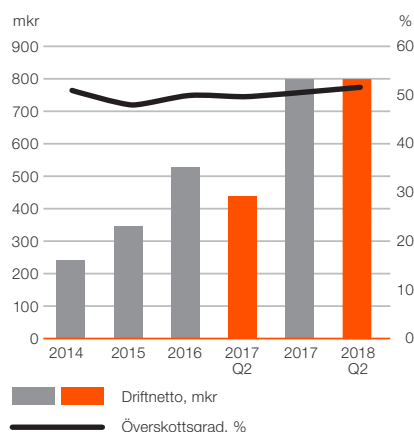
Helår avser Januari–December, 12 mån
Q2 avser Januari–Juni, 6 mån

Fördelning av hyresintäkter



Helår avser Januari–December, 12 mån
Q2 avser Januari–Juni, 6 mån

Driftnetto och Överskottsgrad



Helår avser Januari–December, 12 mån
Q2 avser Januari–Juni, 6 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 11 mkr (0) och finansiella kostnader var -345 mkr (-188). Det större negativa finansnettot förklaras främst av en ökad låneportfölj till följd av en större fastighetsportfölj och i stort bibehållen belåningsgrad. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen och derivat samt avgifter för outnyttjade krediter har ökat till 1,90 procent (1,56) vilket främst är en konsekvens av förvärv av tillgångar i Norge som löper med högre marknadsränta. Ca 79 procent (67) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cíbor, Níbor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkringen, på årsbasis med ca 223 mkr (74) vid en ränteuppgång, och minskar med ca -94 mkr (-4) 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 463 mkr (233). Periodens ökning är hänförd till volymökningen i fastighetsbeståndet och låneportföljen.

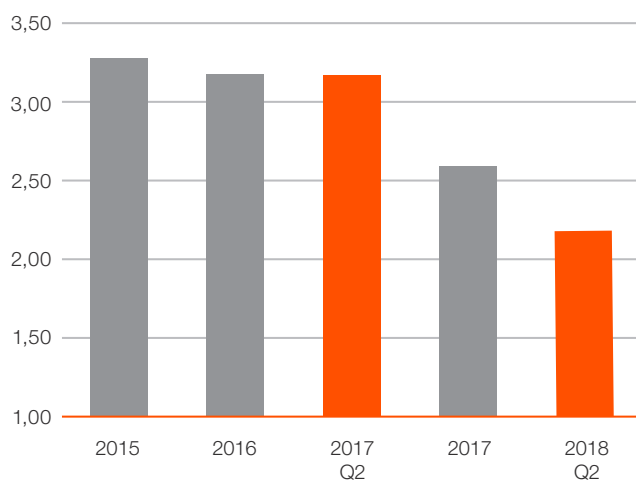
Värdeförändring finansiella instrument

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 -12 mkr (3) varav orealiserad uppgick till -12 mkr och realiserad uppgick till 0 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -42 mkr (-40). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 9 617 mkr (7 329) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 200 mkr (400) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2018-06-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	90	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	39 (2020)	
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	16	Danske Bank
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,00	
Räntesäkring (procent)	minst 25	30	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	44	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,3	

Räntetäckningsgrad (ICR)



2018-06-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0–1	38 996	99,4	1,8	31 128	79,4	1,8
1–2	221	0,6	1,6	1 486	3,8	2,1
2–3	8	0,0	1,7	1 612	4,1	2,1
3–4	–	–	–	1 715	4,4	2,5
4–5	–	–	–	1 255	3,2	2,4
>5 år efter balansdag	–	–	–	2 030	5,2	2,6
Totalt	39 225	100	1,8	39 225	100,0	1,9

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,24 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,00 år



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 1 711 mkr (918). Förändringen förklaras av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd men framförallt av att Norge i perioden uppvisat en betydande återhämtning med en positiv utveckling med 902 mkr i värdeuppgång. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,71 procent, att jämföra med 3,86 procent vid utgången av 2017. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 142 mkr med en resultateffekt på 14 mkr. Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 1 605 mkr (928). I posten ingår även en nedjustering av värdet på förvärvade byggprojekt och exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter.

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2017	3,86 %	1,04 % – 8,50 %
2018 Q2	3,71 %	1,08 % – 8,42 %

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -78 mkr (-10) även uppskjuten skatt om -253 mkr (-187). 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	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	66 574	30 841	50 285
Maskiner och inventarier	13	5	6
Andelar i intressebolag	113	16	108
Övriga finansiella anläggningstillgångar	541	47	288
Summa anläggningstillgångar	67 241	30 909	50 687
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	830	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	1 082	273	562
Likvida medel	6 801	1 174	1 393
Summa omsättningstillgångar	8 713	1 447	1 956
SUMMA TILLGÅNGAR	75 954	32 355	52 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾	33 547	9 666	18 807
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	2 785	0
Räntebärande skulder	37 142	16 288	27 882
Räntederivat	42	40	31
Uppskjuten skatteskuld	1 922	1 310	1 741
Summa långfristiga skulder	39 106	20 423	29 654
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 082	1 775	3 054
Övriga kortfristiga skulder	1 220	492	1 128
Summa kortfristiga skulder	3 302	2 267	4 182
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	75 954	32 355	52 643
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande	17 242	1 521	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			-23	-23
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			-174	-174
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Periodens totalresultat			989	989
Eget kapital 2017-06-30	78	729	8 860	9 666
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			7 990	7 990
Periodens totalresultat			1 174	1 174
Eget kapital 2017-12-31	78	729	18 001	18 807
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			5 737	5 737
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			6 487	6 487
Omvärdering latent skatt			41	41
Periodens totalresultat			2 497	2 472
Eget kapital 2017-06-30	78	729	32 740	33 547



Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 66 574 mkr, jämfört med 50 285 mkr vid årsskiftet 2017-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 1 711 mkr (928) 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 ut-

veckla 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 samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 250 mkr vid periodens slut.

Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

I samband med förvärvet av de norska förvaltningsfastigheterna förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt uppgående till 830 mkr. Posten avser utveckling och uppförande av ägarlägenheter i Oslo som skall avyttras vid färdigställande.

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	-142	-135	-7	0
Förvärv under perioden	12 479	2 053	3 291	7 135
Förvärv från intressebolag	0	0	0	0
Investeringar under perioden	490	239	45	207
Valutaförändring	1 751	0	854	896
Marknadsvärde efter transaktioner	64 863	32 477	16 509	15 878
Orealiserad värdeförändring	1 711	487	322	902
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-06-30	66 574	32 964	16 831	16 780

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 39 225 mkr (20 848), varav efterställda aktieägarlån svarar för 0 mkr (2 785). Av de 39 225 mkr i räntebärande skulder är 94 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 6 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 16 716 mkr, till 30 952 mkr (16 889). I den aktuella perioden har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 8 289 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Sverige och Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 2 500 mkr (2 100) obligationer, 13 022 mkr (6 880) avser finansiering baserad på realkreditobligationer, 23 702 mkr (9 082) avser traditionella banklån och resterande del 0 mkr (2 785) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 1 102 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, om 3m stibor + 3 procent samt 3m stibor + 3,15 procent, dock kan räntan aldrig understiga marginalen.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 7,5 år (9,1). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 39 procent (17) och förfaller under 2020 (2046). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,00 år (1,54).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas, med en nominell skatt på 21,4 procent i Sverige, 22 procent i Danmark samt 23 procent i Norge, på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Som följd av ändrad skattesats i Sverige, från 22 procent till 21,4 procent, har även ingående balans omräknats och justerats gentemot eget kapital. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 juni 2018 till 1 922 mkr (1 310) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 405 mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 33 547 mkr (9 666). Förändringen i perioden hänförs till resultat, aktieägartillskott, tillskott från innehav utan bestämmande inflytande samt utdelning. Under perioden har 23 mkr (23) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 17 242 mkr (1 521) efter att Heimstaden Bostad AB det senaste året gjort flera nyemissioner, varav i den aktuella perioden två nyemissioner om totalt 6 563 mkr. Soliditeten uppgick till 44 procent (30). Heimstaden är exponerat 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 fanns inga valutasäkringar.

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2017-12-31	30 936
Återbetalning lån	-908
FX effekt på lån	940
Nyupplåning/övertagande av lån	8 257
Räntebärande lån 2018-06-30	39 225

År	mkr	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
		Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	2 082	5	1,8	152	13,8
1-2 år	5 208	13	1,6	0	0,0
2-3 år	15 364	39	2,3	650	59,0
3-4 år	2 533	6	1,3	300	27,2
4-5 år	4 579	12	2,5	0	0,0
>5 år efter balansdag	9 459	24	0,7	0	0,0
Totalt	39 225	100	1,8	1 102	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 7,5 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	2 500	–	6
Realkreditlån	13 022	–	32
Banklån	23 702	1 102	62
Totalt	39 225	1 102	100,0

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2017-12-31	-31
Förvärvade derivat	90
Lösta derivat	-90
Orealiserade värdeförändringar	-12
Marknadsvärde derivat 2018-06-30	-42

Finansiella instrument

År	Typ	mkr	Förfall räntederivat	
			Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	1 748	18	0,74
1-2 år	Betalar fast	1 265	13	0,51
2-3 år	Betalar fast	1 604	17	0,55
3-4 år	Betalar fast	1 714	18	0,99
4-5 år	Betalar fast	1 254	13	0,84
>5 år efter balansdag	Betalar fast	2 030	21	1,06
Summa köpta swappar		9 617	100	0,80

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 apr–jun	2017 3 mån apr–jun	2018 6 mån jan–jun	2017 6 mån jan–jun	2017 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 034	610	2 056	1 164	2 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-788	-465	-1 605	-928	-2 202
– Värdeförändring derivatinstrument	32	-4	12	-3	-24
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	0	-1	2	5
Betald skatt	-25	0	-74	-35	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252	141	389	199	477
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	201	-25	72	-61	-316
Förändring av bostadsrättsandelar	0	0	0	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	-144	16	-39	-26	618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310	132	422	112	779
Investeringsverksamheten					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-11 327	-2 748	-14 102	-3 952	-22 878
Förvärv dotterbolag	0	0	-2	0	-23
Erlagd handpenning förvärv	-565	0	-565	0	0
Övriga investeringar	-5	1	-10	0	-2
Försäljning av fastigheter	7	214	156	384	1 146
Förvärv av andelar i intressebolag	-2	-4	-2	-4	-82
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	0	0	0
Förändring lån till intressebolag	0	-10	-4	-10	-43
Utdelning från intressebolag	0	0	0	0	0
Förändring av finansiella tillgångar	1	-3	-1	-3	-210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 892	-2 550	-14 530	-3 585	-22 093
Finansieringsverksamheten					
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	6 563	18	6 563	18	8008,269
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-76	-193	-76	-193	-193
Tillskott / Utdelning moderbolag	4 000	-100	5 737	0	-100
Utdelning preferensaktier	-12	-12	-23	-12	-47
Förändring aktieägarlån	0	63	0	63	-2 722
Förändring räntebärande skulder	5 444	1 995	7 349	3 283	16 156
Lösen räntederivat	-91	-13	-91	-13	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 829	1 759	19 460	3 147	21 095
Periodens kassaflöde	4 247	-659	5 352	-325	-219
Likvida medel vid periodens början	2 538	1 832	1 393	1 611	1 611
Valutaeffekt i likvida medel	17	56	56	0	1
Likvida medel vid periodens slut	6 801	1 229	6 801	1 174	1 393

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 389 mkr (199). 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 -33 mkr (-88) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 422 mkr (112). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av expansionen i Norge.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -14 530 mkr (-3 585). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Oslo, Köpenhamn, Århus, Trelleborg, Gävle samt Burlöv.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 19 460 mkr (3 147). Merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder, tillskott ifrån minoritetsägare samt aktieägartillskott ifrån majoritetsägaren Fredensborg AS.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 5 352 mkr (-325) och likvida medel uppgick till 6 801 mkr (1147) 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	817
Förvärv	2018-02-01	Kløverbladsparken	Köpenhamn	Danmark	10 066	430
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	454
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	–	52
Förvärv	2018-03-21	Lystrup vej I - B	Århus	Danmark	2 944	132
Förvärv	2018-04-04	Ø-huset	Köpenhamn	Danmark	27 272	1 152
Förvärv	2018-04-17	Portfölj	Oslo	Norge	120 616	7 135
Förvärv	2018-05-01	Vanløse Allé 55-63/ Bangsbovej 17	Köpenhamn	Danmark	2 114	59
Förvärv	2018-05-07	Bylaget	Trelleborg	Sverige	7 985	58
Förvärv	2018-05-31	Campus	Malmö	Sverige	19 530	388
Förvärv	2018-06-01	Skyttegillet	Lund	Sverige	15 050	392
Förvärv	2018-06-12	Bjerkens	Gävle	Sverige	2 832	41
Förvärv	2018-06-28	Gavlegårdarna	Gävle	Sverige	55 421	565
Summa förvärv					348 116	12 479
Avyttring	2018-03-02	Dragarbrunn	Uppsala	Sverige	2 786	149
Avyttring	Under året	lägenheter	Köpenhamn	Danmark	146	7
Summa försäljning					2 932	156

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun
Övriga rörelseintäkter	49	41
Central administration	-31	-31
Rörelseresultat	18	10
Avskrivningar	0	-1
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	3 537	0
Resultat före finansiella poster	3 554	9
Ränteintäkter	0	2
Räntekostnader	-42	-28
Förvaltningsresultat	3 512	-17
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	3 512	-17
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	3 512	-17
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	3 512	-17

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	4	4
Andelar i koncernbolag	4 511	1 451
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	0	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1 002
Summa anläggningstillgångar	4 515	2 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	14 172	7 900
Övriga kortfristiga fordringar	187	18
Likvida medel	4 157	499
Summa omsättningstillgångar	18 516	8 417
SUMMA TILLGÅNGAR	23 032	10 876
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 253	6 049
Långfristiga skulder		
Obligation	2 500	2 100
Koncerninterna skulder	140	79
Summa långfristiga skulder	2 640	2 179
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	3 126	2 626
Övriga kortfristiga skulder	13	22
Summa kortfristiga skulder	3 139	2 649
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	23 032	10 876

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, stamaktier			-100	-100
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			-17	-17
Eget kapital 2017-06-30	78	729	5 243	6 049
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			2 001	2 001
Eget kapital 2017-12-31	78	729	7 220	8 027
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			5 737	5 737
Periodens totalresultat			3 512	3 512
Eget kapital 2018-06-30	78	729	16 447	17 253

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 intäcks- 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 har 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 13 juli avtalade Heimstaden om att förvärva 484 lägenheter i Berlin, Tyskland, om 27 831 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 66 mEUR och tillträde är planerat till hösten 2018.



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

Malmö den 22 augusti 2018

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Styrelseordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

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

NYCKELTAL

	2018 3 mån april–jun	2017 3 mån april–jun	2018 6 mån jan–jun	2017 6 mån jan–jun	2017 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	836	454	1 542	880	2 013
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,2	99,4	98,2	99,4	98,7
Överskottsgrad, %	58,0	55,2	52,0	50,1	51,0
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	11 327	2 748	14 102	3 952	22 878
Fastighetsförsäljningar, mkr	7	214	156	384	1 146
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	66 574	30 841	66 574	30 841	50 285
Antal fastigheter på balansdagen	892	656	892	656	828
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 473 801	1 659 043	2 473 801	1 659 043	2 128 616
Antal bostadslägenheter på balansdagen	35 526	21 800	35 526	21 800	30 549
Andel bostadsyta på balansdagen, %	88	87	88	87	90
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	310	132	422	112	779
Förvaltningsresultat, mkr	253	141	439	233	515
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr ¹⁾	2,3	3,0	2,3	3,0	2,6
Soliditet, % inklusive aktieägarlån ¹⁾	44,2	38,5	44,2	38,5	35,7
Soliditet, % exklusive aktieägarlån	44,2	29,9	44,2	29,9	35,7
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	48,7	54,8	48,7	54,8	58,8
Genomsnittlig ränta på balansdagen, % ¹⁾	1,9	1,6	1,9	1,6	1,7
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	1,0	1,5	1,0	1,5	1,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	7,5	9,1	7,5	9,1	11,0
Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %	18,2	31,2	18,2	31,2	21,3
Eget kapital på balansdagen, mkr	33 547	9 666	33 547	9 666	18 807
Substansvärde på balansdagen, mkr	35 468	10 976	35 468	10 976	20 548
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	35 510	11 016	35 510	11 016	20 579
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m) ¹⁾	21	19	21	20	20
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	50	32	122	57	123
Eget kapital per stamaktie, kr	2 473	553	1 695	544	609
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 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-sep 2018, publiceras 26 okt 2018

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

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg,
för offentliggörande den 22 augusti 2018 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