

# 2019 Delårsrapport

JANUARI – MARS



**Heimstaden**

# Perioden i korthet

januari – mars 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 1 023 mkr (706)
- Reell uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 98,9 procent
- Periodens driftnetto ökade till 521 mkr (317)
- Finansnettot uppgick till -237 mkr (-141)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 173 mkr (185)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 1 761 mkr (817)
- Värdeförändring i derivat uppgick till -313 mkr (20)
- Periodens resultat ökade till 1 203 mkr (884)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 3 711 mkr (823)
- Likvida medel uppgick till 6 265 mkr (2 538)
- Outnyttjade krediter uppgick till 7 336 mkr (300)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 101 kr (71)

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

## Nyckeltal

| Belopp i mkr                                | 2019<br>3 mån<br>jan-mar | 2018<br>3 mån<br>jan-mar | 2018<br>12 mån<br>jan-dec |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter                               | 1 023                    | 706                      | 3 393                     |
| Fastighetskostnader                         | -502                     | -389                     | -1 582                    |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>521</b>               | <b>317</b>               | <b>1 810</b>              |
| Resultat från andelar i intressebolag       | 1                        | 1                        | 20                        |
| Övriga kostnader                            | -29                      | 9                        | -139                      |
| Finansiella intäkter                        | 5                        | 4                        | 53                        |
| Finansiella kostnader                       | -242                     | -145                     | -806                      |
| Övriga finansiella intäkter                 | –                        | –                        | 50                        |
| Övriga finansiella kostnader                | -84                      | –                        | –                         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                 | <b>173</b>               | <b>185</b>               | <b>989</b>                |
| Värdeförändringar                           | 1 448                    | 836                      | 2 755                     |
| Skatt                                       | -418                     | -138                     | -541                      |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>1 202</b>             | <b>884</b>               | <b>3 204</b>              |
| Övrigt totalresultat                        | 904                      | 466                      | -255                      |
| <b>Totalresultat</b>                        | <b>2 107</b>             | <b>1 350</b>             | <b>2 949</b>              |
| Förvaltningsfastigheter, mkr                | 83 293                   | 54 837                   | 76 249                    |
| Överskottsgrad, %                           | 50,9                     | 44,9                     | 53,4                      |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), %          | 96,7                     | 98,0                     | 97,3                      |
| Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %    | 98,9                     | –                        | 98,6                      |
| Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr | 2,1                      | 2,4                      | 2,2                       |
| Belåningsgrad (LTV), %                      | 54                       | 56                       | 54                        |
| Belåningsgrad säkerställda lån, %           | 34                       | 57                       | 35                        |
| <b>Resultat per stamaktie</b>               | <b>101</b>               | <b>71</b>                | <b>139</b>                |

# Heimstadens ”ambassadörer” blir fler och fler

Jag sitter just nu och skriver dessa rader med en riktigt bra och positiv känsla i magen.

Vårt långsiktiga och fokuserade arbete med att investera i hållbara åtgärder, tillföra nyproducerade och ändamålsenliga lägenheter samt ständigt sträva efter att ge våra hyresgäster ett omtänksamt och uppskattat boende, ger tydliga och önskade resultat.

- Vår energiförbrukning och klimatpåverkan fortsätter minska genom investeringar, optimeringar och en motiverad och kompetent driftorganisation.
- Uthyrningen i vår nyproduktion, under Q1 främst i Köpenhamn, sker snabbt och effektivt och med positiv feedback avseende lägenheternas och närmiljöns kvalitéer.
- Resultatet av årets svenska NKI-undersökning (nöjd kund index) bekräftar att våra hyresgäster än mer uppskattar vår service och produkt. Bemötandet från vår kundservice och från våra lokala fastighetsskötare får toppbetyg. Toppbetyg får även hyresgästens trivsel i lägenheten.

Allt fler av våra hyresgäster, drygt 86%, har blivit ”ambassadörer” för Heimstaden och kan varmt rekommendera sina vänner och bekanta att bli hyresgäster hos oss. Tack, det värmer och förpliktigar. Alla ni hyresgäster som deltagit i undersökningen, tack för era kommentarer, er positiva och negativa feedback och era förslag till förbättringar.

Heimstaden har nu tagit nästa steg och genomför just nu och för första gången samma NKI-undersökning i våra danska och norska fastigheter. Vi ser med spänning fram emot att få hugga tag i alla förbättringsmöjligheter.

## Tillväxt

Hösten 2018 genomförde Heimstaden sitt första förvärv i Holland. Vår etablering har motsvarat de förväntningar vi hade med råge. När möjligheten uppstod under Q1 att få förvärva en större bostadsportfölj om knappt 9 600 lägenheter i Holland, slog vi till. Vi har nu i månadsskiftet april/maj tillträtt dessa lägenheter. Den holländska hyresmarknaden har likheter med den svenska. De flesta lägenheter i Holland har reglerade hyror, ett system som borgar för en förutsägbarhet i intäktsflödet, men



även en möjlighet för de flesta människor att efterfråga en bostad. Genom vårt förvärv i Holland har vi nu etablerat oss som den tredje största fastighetsägaren i landet och startat med att bygga en lokal förvaltningsorganisation för att etablera ”Heimstadenkulturen” om omtänksamma boenden.

Vi är således en av de allra största fastighetsägarna i samtliga de länder vi nu är etablerade i, dvs Sverige, Danmark, Norge och Holland.

## Framgångsfaktor

Att Heimstaden har kunnat kombinera tillväxt med högre kundnöjdhet och en allt bättre överskottsgrad är ett gott betyg och det finns många att tacka för detta, nämligen våra drygt 400 medarbetare i Sverige, Danmark och Norge.

Tack för att ni dagligen möter våra kunder, entreprenörer och samarbetspartners med ett leende på läpparna. Tack för att ni har viljan att stödja och hjälpa varandra och de medmänniskor ni möter i ert arbete. Ni gör skillnad!

Du som läsare av denna Q1-rapport 2019 har nu på kommande sidor möjlighet att ta del av Heimstaden finansiella resultat, ställning och nyckeltal. Välkommen till Heimstadens värld!

Patrik Hall  
VD Heimstaden

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2019. 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 31 mars 2019 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. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten Resultat från andelar i intressebolag.

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 2019

| Belopp i mkr                                 |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                                | 4 030        |
| Fastighetskostnader                          | -1 701       |
| <b>Driftnetto</b>                            | <b>2 329</b> |
| Centrala administrationskostnader            | -154         |
| Övriga rörelseintäkter                       | –            |
| Övriga rörelsekostnader                      | –            |
| Resultat från andelar i intressebolag        | –            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>      | <b>2 175</b> |
| Finansiella intäkter                         | 12           |
| Finansiella kostnader                        | -1 047       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                  | <b>1 140</b> |
| <b>Förvaltningsresultat hänförligt till:</b> |              |
| <b>Moderbolagets aktieägare</b>              | <b>707</b>   |
| <b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>   | <b>433</b>   |
| <b>Nyckeltal</b>                             |              |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                     | <b>57,8</b>  |
| <b>Räntetäckningsgrad (ICR), ggr</b>         | <b>2,1</b>   |





Stovner senter, Oslo

# Väsentliga transaktioner

Heimstadens fastighetsbestånd förvaltas i fem geografiska segment – Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Nederländerna. Det totala värdet på Heimstadens fastighetsportfölj uppgick till 83 293 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de väsentliga transaktioner koncernen avtalat i det första kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.

## Den 27 mars

avtalar Heimstaden om att förvärva 536 bostadsfastigheter i Nederländerna för 1,4 mdr EUR. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 805 900 kvm varav ca 793 800 kvm bostadsyta och ca 12 100 kvm kommersiell yta och inrymmer 9 544 lägenheter. Heimstaden blir därmed den tredje största privata bostadsfastighetsägaren i Nederländerna. De förvärvade fastigheterna är geografiskt utspridda över Nederländerna med viss koncentration i Randstadsregionen. Hyresintäkterna uppgår årligen till ca 76 mEUR och driftnettot till ca 51 mEUR.

Heimstaden har under en längre period följt den nederländska fastighetsmarknaden och genomförde det första förvärvet i oktober 2018. Den nederländska hyresbostadsmarknaden kännetecknas av gynnsamma fundamentala faktorer för bostäder i jämförelse med andra länder, såsom förväntad ökad bostadsbrist, årlig hyresindexering av reglerade hyror och tillväxt i marknadshyror som överstiger inflationen. Förvärvet tillträdades den 1 maj 2019.



Ø-huset, Köpenhamn



# Våra segment

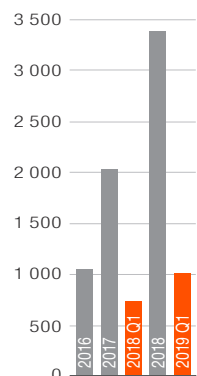
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



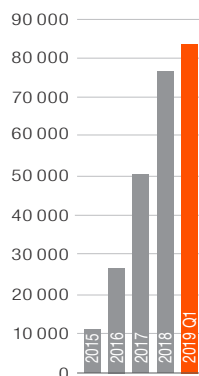
## TOTALT HEIMSTADEN (JANUARI-MARS)

|                                    | Q1 2019   | Q1 2018   |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Marknadsvärde, mkr                 | 83 293    | 54 837    |
| Hyresintäkter, mkr                 | 1 023     | 621       |
| Driftnetto, mkr                    | 521       | 309       |
| Överskottsgrad, %                  | 50,9      | 49,8      |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), % | 96,7      | 98,0      |
| Reell uthyrningsgrad, %            | 98,9      | –         |
| Antal fastigheter                  | 982       | 843       |
| Area, kvm                          | 2 879 125 | 2 223 126 |

### UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER, Q1 (MKR)



### UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q1 (MKR)



Folke 3, Malmö

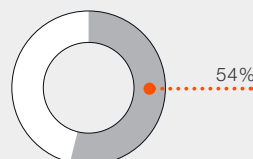
## Sverige

Den Svenska ekonomin fortsätter att utvecklas positivt med växande BNP och ökade disponibla inkomster. Sysselsättningen har ökat de senaste åren och under det första kvartalet 2019 låg arbetslösheten på 6,7 procent. Ett stort inflöde av utlandsfödda balanserar sysselsättningsökningen. Befolkningsökningen driver på efterfrågan om bostäder, framförallt i storstäderna, som genomgår en kraftig tillväxt som följd av den globala urbaniseringstrenden. Sverige har haft en tillväxt om ca 270 000 invånare de senaste två åren och befolkningen uppgår till 10,2 miljoner invånare. Enligt boverket behöver det byggas 67 000 bostäder per år fram till 2025, med en nuvarande prognos om att endast 51 000 bostäder tillkommer under 2019. Med ett bostadsbyggande som inte når upp till efterfrågan skapas en fortsatt bostadsbrist. Boverkets prognos påvisar ett fallande byggande av bostadsrätter, men att hyresrätterna fortsatt påvisar en god efterfrågan. Byggtakten i Malmö har varit oförändrad de två senaste åren. Göteborg stod för en kraftig tillväxt under 2018 samtidigt som byggtakten i Stockholm minskade med 35 procent, enligt Boverket.

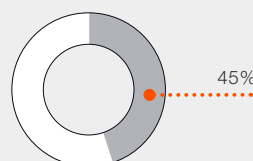
## SVERIGE (JANUARI-MARS)

|                                    | Q1 2019   | Q1 2018   |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Marknadsvärde, mkr                 | 37 279    | 31 087    |
| Hyresintäkter, mkr                 | 554       | 482       |
| Driftnetto, mkr                    | 221       | 179       |
| Överskottsgrad, %                  | 39,8      | 37,2      |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), % | 97,6      | 98,5      |
| Reell uthyrningsgrad, %            | 99,3      | –         |
| Antal fastigheter                  | 761       | 729       |
| Area, kvm                          | 1 921 044 | 1 755 323 |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Öresundsterasernen, Köpenhamn

## Danmark

Den danska ekonomin har utvecklats starkt under ett antal år. Sysselsättningen har ökat med cirka 1,5 procent i snitt på årsbasis. Arbetslösheten i mars 2019 uppgick till 5,3 procent, vilket är lägre än EU-snittet. 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 befolknings-tillväxten i Köpenhamn är en ökning med 100 000 invånare under de närmsta tio åren.

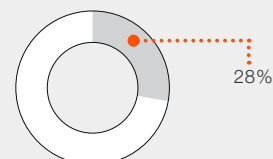
Århus är Danmarks nästa största stad och har ett väl utbyggt transportnät. Förutom att staden är känd som en mycket populär studentstad (50 000 studenter 2019) innehar den också en av norra Europas största industrihamnar.

Odense är Danmarks tredje största stad och är liksom Århus en populär studentstad (30 000 studenter 2019). Kommunen stoltserar med att erbjuda över 100 000 arbetsplatser och en särskilt utmärkande tillväxtgren hittas inom robotik och automation.

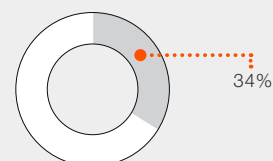
## DANMARK (JANUARI-MARS)

|                                    | Q1 2019 | Q1 2018 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Marknadsvärde, mkr                 | 28 280  | 15 160  |
| Hyresintäkter, mkr                 | 287     | 139     |
| Driftnetto, mkr                    | 189     | 84      |
| Överskottsgrad, %                  | 65,8    | 60,3    |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), % | 94,4    | 97,0    |
| Reell uthyrningsgrad, %            | 98,3    | –       |
| Antal fastigheter                  | 127     | 64      |
| Area, kvm                          | 706 297 | 372 622 |

### HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



### Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt





Nedre gate 8, Norge

## Norge

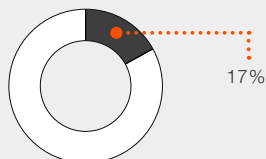
Den norska ekonomin fortsätter att utvecklas väl och har uppvisat en återhämtning efter några tidigare år med lägre oljepris och lägre aktivitet i olje- och gassektorn som följd. Tillväxten har under de senaste åren drivits på av ett stigande oljepris, en stark privatkonsumtion och en högre export till följd av återhämtningen i världsekonomin. BNP per capita är bland den högsta i hela Europa. Sysselsättningen är god och arbetslösheten uppgick till låga 3,9 procent i mars 2019. 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 2019 | Q1 2018 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Marknadsvärde, mkr                 | 16 772  | 8 591   |
| Hyresintäkter, mkr                 | 174     | 82      |
| Driftnetto, mkr                    | 106     | 46      |
| Överskottsgrad, %                  | 61,0    | 56,5    |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), % | 95,1    | 95,0    |
| Reell uthyrningsgrad, %            | 97,4    | –       |
| Antal fastigheter                  | 83      | 50      |
| Area, kvm                          | 219 475 | 95 182  |

HYRESINTÄKTER,  
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde,  
andel av Heimstaden totalt



Spandau, Tyskland

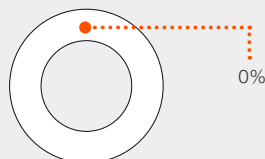
## Tyskland

Den tyska ekonomin var 4:e störst i världen och den största i Europa vid utgången av 2017, enligt IMF. Huvudstaden Berlin är Tysklands största stad med 3,7 miljoner invånare (2018). Staden är ett politiskt, ekonomiskt och kulturellt centrum och har den högsta koncentrationen av akademiker och forskare per capita i Tyskland. För 2017–2018 var nästan 200 000 studenter inskrivna vid stadens ca 40 universitet och högskolor. Arbetslösheten i Berlin har minskat stadigt mellan 2009 och 2017 och sysselsättningen i staden växte snabbast i hela landet under 2018. Den ökade sysselsättningen drevs framförallt av den professionella tjänstesektorn med branscher som finans, försäkring, fastigheter och konsultverksamheter. Även sysselsättningen inom byggindustrin i staden uppvisade ökningstal över genomsnittet. Berlin har rankats som en region med stor tillväxtpotential och som ett ledande kluster för start-ups globalt. Hög livskvalitet och relativt låga levnadsomkostnader i kombination med relativt låga lokalkostnader, jämfört med många andra storstäder, anges som förklaringar till det gynnsamma företagsklimatet.

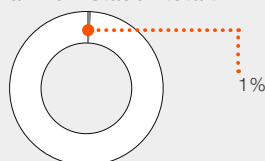
### TYSKLAND (JANUARI-MARS)

|                                    | Q1 2019 | Q1 2018 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Marknadsvärde, mkr                 | 723     | –       |
| Hyresintäkter, mkr                 | 5       | –       |
| Driftnetto, mkr                    | 3       | –       |
| Överskottsgrad, %                  | 57,5    | –       |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), % | 95,2    | –       |
| Reell uthyrningsgrad, %            | 98,8    | –       |
| Antal fastigheter                  | 10      | –       |
| Area, kvm                          | 27 831  | –       |

HYRESINTÄKTER,  
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde,  
andel av Heimstaden totalt



Utrecht, Nederländerna

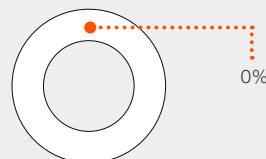
## Nederländerna

Nederländernas ekonomi är en av de 20 största i världen och BNP per capita är något högre än i t.ex. Tyskland och Sverige, enligt IMF (2017). Arbetslösheten var 3,3 procent i mars 2019 enligt OECD och IMD rankade Nederländernas ekonomi som den 4:e mest konkurrenskraftiga i världen 2018. Landet har ett strategiskt geografiskt läge och en välutvecklad infrastruktur med höghastighetståg till andra europeiska storstäder och en stor internationell flygplats i Schiphol. Landet är ett nav för internationella transporter och distribution med Europas största hamn i Rotterdam. Nederländerna har en välutbildad arbetskraft där ca 90 procent av befolkningen pratar engelska och landet rankades 2:a i världen i EFs språktest (2018) som mäter genomsnittliga engelskakunskaper i olika länder i världen. Det förekommer uppgifter om att många företag överväger strategiska flyttar från London till Amsterdam i syfte att säkra tillgången till EUs inre marknad, som en direkt följd av Brexit. Bloomberg publicerade i december 2018 att den nederländska centralbanken uppger att de har varit i kontakt med ca 50 finansiella institutioner med verksamheter i London gällande tillstånd att bedriva verksamhet i Nederländerna.

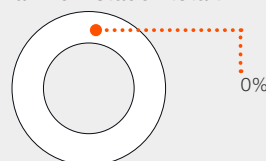
### NEDERLÄNDERNA (JANUARI-MARS)

|                                    | Q1 2019 | Q1 2018 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Marknadsvärde, mkr                 | 240     | –       |
| Hyresintäkter, mkr                 | 3       | –       |
| Driftnetto, mkr                    | 2       | –       |
| Överskottsgrad, %                  | 65,2    | –       |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), % | 100,0   | –       |
| Reell uthyrningsgrad, %            | 100,0   | –       |
| Antal fastigheter                  | 1       | –       |
| Area, kvm                          | 4 478   | –       |

HYRESINTÄKTER,  
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde,  
andel av Heimstaden totalt



# Rapporter över totalresultat – koncernen

| Belopp i mkr                                    | Not | 2019<br>3 mån<br>jan–mar | 2018<br>3 mån<br>jan–mar | 2018<br>12 mån<br>jan–dec | Rullande<br>12 mån<br>apr–mar |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Hyresintäkter                                   | 4   | 1 023                    | 706                      | 3 393                     | 3 710                         |
| Fastighetskostnader                             | 5   | -502                     | -389                     | -1 582                    | -1 696                        |
| <b>Driftnetto</b>                               |     | <b>521</b>               | <b>317</b>               | <b>1 810</b>              | <b>2 014</b>                  |
| Centrala administrationskostnader               |     | -29                      | -20                      | -107                      | -116                          |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 0                        | 28                       | 10                        | -19                           |
| Övriga rörelsekostnader                         |     | 0                        | –                        | -42                       | -42                           |
| Resultat från andelar i intressebolag           |     | 1                        | 1                        | 20                        | 21                            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>         |     | <b>493</b>               | <b>326</b>               | <b>1 692</b>              | <b>1 858</b>                  |
| Finansiella intäkter                            | 6   | 5                        | 4                        | 53                        | 55                            |
| Finansiella kostnader, räntebärande skulder     | 6   | -242                     | -145                     | -806                      | -903                          |
| Övriga finansiella intäkter                     | 6   | 0                        | –                        | 50                        | 134                           |
| Övriga finansiella kostnader                    | 6   | -84                      | –                        | –                         | -84                           |
| Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar |     | -1                       | –                        | –                         | –                             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                     |     | <b>173</b>               | <b>185</b>               | <b>989</b>                | <b>1 060</b>                  |
| <i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>    |     |                          |                          |                           |                               |
| Moderbolagets aktieägare                        |     | 74                       | 102                      | 423                       | 395                           |
| Innehav utan bestämmande inflytande             |     | 98                       | 84                       | 566                       | 580                           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter         | 7   | 1 761                    | 817                      | 2 744                     | 3 689                         |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument   | 8   | -313                     | 20                       | 11                        | -321                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |     | <b>1 621</b>             | <b>1 022</b>             | <b>3 745</b>              | <b>4 427</b>                  |
| Aktuell skatt                                   |     | -94                      | -50                      | -145                      | -189                          |
| Uppskjuten skatt                                |     | -324                     | -88                      | -396                      | -632                          |
| <b>Periodens resultat</b>                       |     | <b>1 203</b>             | <b>884</b>               | <b>3 204</b>              | <b>3 606</b>                  |
| <i>Periodens resultat hänförligt till:</i>      |     |                          |                          |                           |                               |
| Moderbolagets aktieägare                        |     | 740                      | 484                      | 1 979                     | 2 235                         |
| Innehav utan bestämmande inflytande             |     | 463                      | 400                      | 1 224                     | 1 287                         |
| Övrigt totalresultat                            |     | 904                      | 466                      | -255                      | 183                           |
| <b>Totalresultat</b>                            |     | <b>2 107</b>             | <b>1 350</b>             | <b>2 949</b>              | <b>3 789</b>                  |

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 023 mkr (706), tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkterna i genomsnitt till 1 434 kr per kvm tidsvägd yta (1 299).

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,7 procent (98,0), den något lägre nivån hänförs till tomställda lägenheter som ska renoveras till en högre standard. För perioden uppgick de frivilligt tomställda lägenheterna till 2,2 procent vilket ger en reell uthyrningsgrad om 98,9 procent (reell vakansgrad om 1,1 procent).

### Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -502 mkr (-389), förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym till följd av transaktioner under de senaste tolv månaderna.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 521 mkr (317), vilket motsvarar en överskottsgrad om 50,9 procent (49,8).

### Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -29 mkr (-20), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

### Finansnetto

Finansiella kostnader var -242 mkr (-145) i perioden, förändringen beror på en ökning av räntebärande skulder drivet av den större fastighetsportföljen. Belåningsgraden behölls i stort sett oförändrad. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen inklusive derivat samt avgifter för utnyttjade krediter ökade till 2,0 procent (1,8), drivet delvis av en ökande trend för de underliggande basräntorna och ökad räntesäkring. Ca 60 procent (79) av portföljen byter ränta inom ett 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 270 mkr (176) vid en räntepågång och minskar med ca 116 mkr (56) 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.

### Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader uppgår till -84 mkr (0) och avser valutakursdifferenser för lån upptagna i moderbolaget. Lånen är denominerade i samma valuta som de utländska tillgångarna de finansierar, alternativt är säkrade via valutaränteswappar till samma valutor som tillgångarna de finansierar. Valutaeffekter till följd av säkringen redovisas under värdeförändring finansiella derivatinstrument och valutakurs-

differenser avseende tillgångarna i utländska dotterbolag redovisas i övrigt totalresultat. Koncernens valutarisk är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

### Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar

I samband med övergången till IFRS 16 har tomträttsavgälden omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella intäkter och kostnader, tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 173 mkr (185), periodens ökning är hänförlig till volymökningen i fastighetsbeståndet.

### Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Heimstaden använder sig, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, av räntederivat och valutaränteswappar i syfte att hantera koncernens ränte- och valutarisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till -313 mkr (20). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 23 205 mkr (8 078) och volymen av valutaränteswappar uppgick till 12 471 mkr (0).

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2019 uppgick den realiserade värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna till 1 782 mkr (823). Sverige uppvisade en positiv värdeförändring på 2,7 procent, Danmark 1,2 procent och Norge 2,9 procent. Segmenten Tyskland och Nederländerna var i stort sett oförändrade. Förändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd samt förbättrad avkastning. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,70 procent, att jämföra med 3,65 procent vid utgången av 2018. Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 1 761 mkr (817).

### Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -94 mkr (-50), uppskjuten skatt om -324 mkr (-88). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

### Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat utgörs av valutaomräkningsdifferenser som uppstår konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag.

## Rapporter över finansiell ställning – koncernen

| Belopp i mkr                                               | Not | 2019-03-31    | 2018-03-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                          |     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                               |     |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                                    | 9   | 83 293        | 54 837        | 76 249        |
| Leasingavtal, nyttjanderätt                                |     | 170           | –             | –             |
| Materiella anläggningstillgångar                           |     | 25            | 10            | 22            |
| Andelar i intressebolag och joint ventures                 |     | 125           | 109           | 123           |
| Finansiella derivatinstrument                              | 10  | –             | –             | 18            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar                   |     | 255           | 293           | 286           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                         |     | <b>83 869</b> | <b>55 249</b> | <b>76 699</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                               |     |               |               |               |
| Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter |     | 689           | –             | 680           |
| Kundfordringar                                             |     | 29            | 39            | 16            |
| Övriga kortfristiga fordringar                             |     | 697           | 524           | 863           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter               |     | 344           | 129           | 253           |
| Likvida medel                                              |     | 6 265         | 2 538         | 4 775         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                         |     | <b>8 023</b>  | <b>3 230</b>  | <b>6 588</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                    |     | <b>91 892</b> | <b>58 479</b> | <b>83 286</b> |

### Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 83 293 mkr (76 249). Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 1 782 mkr (823) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurs-effekter.

För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sida 116 i Heimstadens årsredovisning för 2018.

### Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i Rosengård Fastigheter samt ett antal mindre utvecklingsprojekt.

### Övriga finansiella anläggningstillgångar

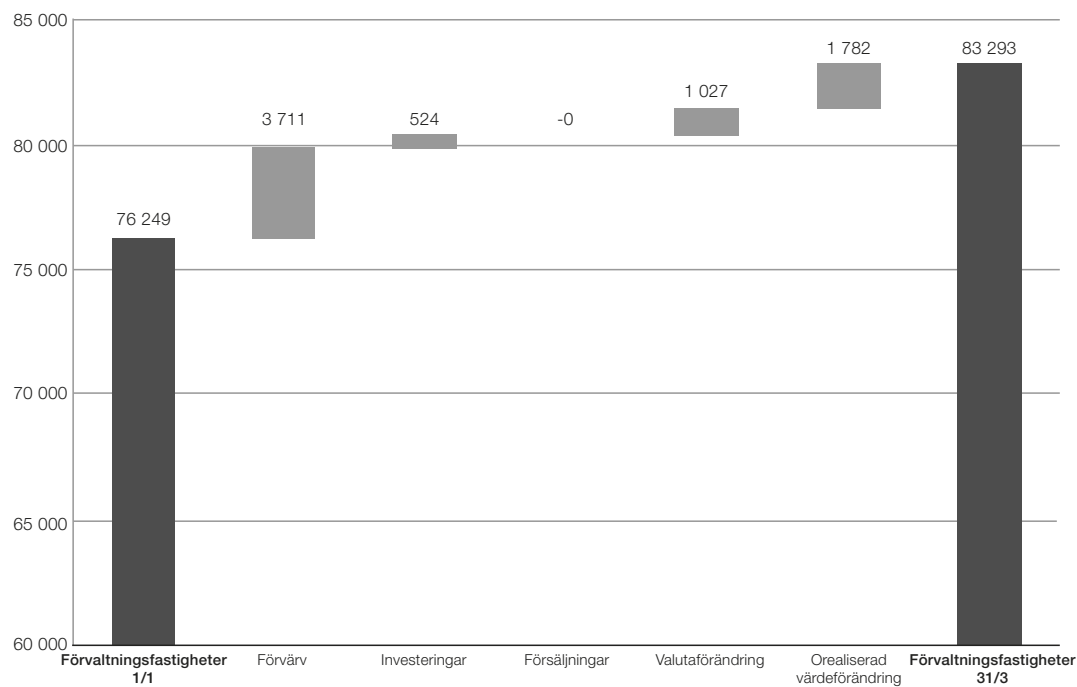
Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 255 mkr (286) vid periodens slut.

### Exploateringsfastigheter

#### och pågående arbete bostadsrätter

I samband med förvärv av norska förvaltningsfastigheter förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten avser utveckling och uppförande av ägarlägenheter i Oslo som skall avyttras vid färdigställande.

PERIODENS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR



## Rapporter över finansiell ställning – koncernen

| Belopp i mkr                                            | Not | 2019-03-31    | 2018-03-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |     |               |               |               |
| <b>Eget kapital <sup>1)</sup></b>                       |     | <b>36 030</b> | <b>21 882</b> | <b>33 936</b> |
| Långfristiga räntebärande skulder                       |     | 49 121        | 30 158        | 38 195        |
| Långfristig skuld, finansiell leasing                   |     | 170           | –             | –             |
| Finansiella derivatinstrument                           | 10  | 295           | 11            | –             |
| Uppskjuten skatteskuld                                  |     | 2 516         | 1 872         | 2 218         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       |     | <b>52 102</b> | <b>32 040</b> | <b>40 413</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |     |               |               |               |
| Kortfristiga räntebärande skulder                       |     | 2 186         | 3 332         | 7 492         |
| Leverantörsskulder                                      |     | 308           | 172           | 351           |
| Aktuella skatteskulder                                  |     | 126           | 96            | 99            |
| Övriga kortfristiga skulder                             |     | 628           | 518           | 521           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            |     | 512           | 439           | 475           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       |     | <b>3 760</b>  | <b>4 557</b>  | <b>8 938</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |     | <b>91 892</b> | <b>58 479</b> | <b>83 286</b> |
| <sup>1)</sup> Varav innehav utan bestämmande inflytande |     |               |               |               |
|                                                         |     | 18 194        | 10 278        | 17 436        |

## Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

| Belopp i mkr                                       | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat vinstmedel | Summa eget kapital |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b>                     | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>18 001</b>         | <b>18 807</b>      |
| Utdelning, preferensaktier                         | –            | –            | -12                   | -12                |
| Aktieägartillskott, Fredensborg AS                 | –            | –            | 1 737                 | 1 737              |
| Övrigt totalresultat                               | –            | –            | 466                   | 466                |
| Periodens resultat                                 | –            | –            | 884                   | 884                |
| <b>Eget kapital 2018-03-31</b>                     | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>21 076</b>         | <b>21 882</b>      |
| Utdelning, preferensaktier                         | –            | –            | -35                   | -35                |
| Aktieägartillskott, Fredensborg AS                 | –            | –            | 4 000                 | 4 000              |
| Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande | –            | –            | 6 563                 | 6 563              |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | –            | –            | -76                   | -76                |
| Förändrad beskattning                              | –            | –            | 2                     | 2                  |
| Övrigt totalresultat                               | –            | –            | -720                  | -720               |
| Periodens resultat                                 | –            | –            | 2 320                 | 2 320              |
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b>                     | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>33 129</b>         | <b>33 936</b>      |
| Utdelning, preferensaktier                         | –            | –            | -12                   | -12                |
| Övrigt totalresultat                               | –            | –            | 904                   | 904                |
| Periodens resultat                                 | –            | –            | 1 202                 | 1 202              |
| <b>Eget kapital 2019-03-31</b>                     | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>35 224</b>         | <b>36 030</b>      |

## Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 51 310 mkr (45 687), av dessa är 60 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 4 131 mkr, till 45 042 mkr (40 911). I den aktuella perioden har koncernens upplåning, inklusive valutaeffekter, ökat med 5 623 mkr, primärt relaterat till förvärv av fastigheter i framförallt Danmark.

Av räntebärande skulder avser 20 510 mkr (13 143) obligationer, 17 581 mkr (15 080) är hänförligt till finansiering baserad på realkreditobligationer och 13 219 mkr (17 464) är traditionella banklån. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på bokslutsdagen till 7 336 mkr (7 043).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 10,1 år (8,0). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 22 procent (26) och förfaller under 2021 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,8 år (2,1).

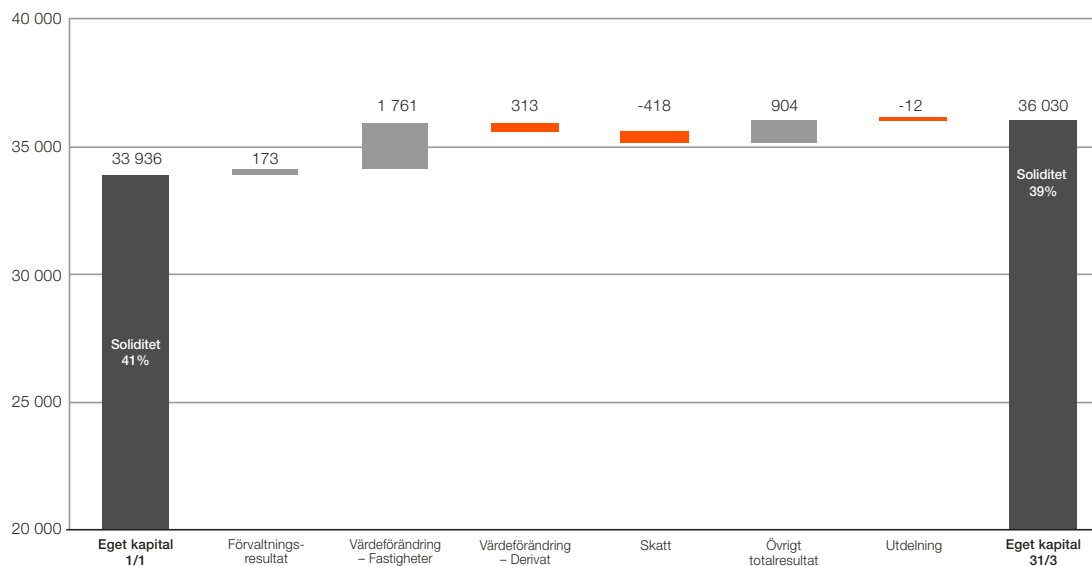
## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas som skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. För beräkningarna används nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Danmark, 23 procent i Norge, 30,2 procent i Tyskland och 19 procent i Nederländerna. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2019 till 2 516 mkr (2 218) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 1 669 mkr (1 669).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 36 030 mkr (33 936) och soliditeten till 39 procent (41), förändringen i perioden utgörs av utdelning och resultat. Under perioden har 12 mkr (12) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 18 194 mkr (17 436), efter att Heimstaden Bostad AB de senaste tolv månaderna har gjort flera nyemissioner. Heimstaden är exponerat mot valutarisk i euro samt danska och norska kronor, via de utländska verksamheterna, men även risk kopplad till euro avseende finansieringen. Risker relaterad till obligationslån i euro har säkrats till SEK och NOK via swapar, valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta. Risker kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital.

PERIODENS UTVECKLING AV EGET KAPITAL<sup>1)</sup>, MKR



<sup>1)</sup> Resultat från andel i intresseföretag är fördelad till respektive post.

# Rapporter över kassaflöden – koncernen

| Belopp i mkr                                                                        | 2019<br>3 mån<br>jan–mar | 2018<br>3 mån<br>jan–mar | 2018<br>12 mån<br>jan–dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |                           |
| Resultat före skatt                                                                 | 1 620                    | 1 022                    | 3 745                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;                                |                          |                          |                           |
| – Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                           | -1 761                   | -817                     | -2 744                    |
| – Värdeförändring derivatinstrument                                                 | 313                      | -20                      | -11                       |
| – Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                        | 65                       | –                        | -100                      |
| Betald skatt                                                                        | -112                     | -49                      | -131                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>125</b>               | <b>136</b>               | <b>758</b>                |
| <b>Förändring rörelsekapital</b>                                                    |                          |                          |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                               | -103                     | -129                     | 348                       |
| Förändring av bostadsrättsandelar                                                   | –                        | –                        | -883                      |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                  | -260                     | 105                      | -489                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-239</b>              | <b>112</b>               | <b>-266</b>               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |                           |
| Förvärv fastigheter                                                                 | -1 512                   | -2 775                   | -9 018                    |
| Investering i fastigheter                                                           | -524                     | –                        | -4 039                    |
| Förvärv dotterbolag                                                                 | –                        | -2                       | -2                        |
| Förvärv övriga anläggningstillgångar                                                | –                        | –                        | -158                      |
| Erlagd handpenning förvärv                                                          | –                        | –                        | -547                      |
| Övriga investeringar                                                                | -4                       | -5                       | -22                       |
| Försäljning av fastigheter                                                          | –                        | 149                      | 155                       |
| Förvärv av andelar i intressebolag                                                  | –                        | –                        | -6                        |
| Förändring lån till intressebolag                                                   | -29                      | -4                       | -47                       |
| Förändring av finansiella tillgångar                                                | 14                       | -1                       | 198                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-2 055</b>            | <b>-2 638</b>            | <b>-13 486</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |                           |
| Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande                                 | –                        | –                        | 6 563                     |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande                                  | –                        | –                        | -76                       |
| Utdelning/tillskott moderbolag                                                      | –                        | 1 737                    | 5 737                     |
| Utdelning preferensaktier                                                           | -12                      | -12                      | -47                       |
| Förändring aktieägarlån                                                             | –                        | –                        | –                         |
| Förändring räntebärande skulder                                                     | 3 757                    | 1 905                    | 5 198                     |
| Lösen räntederivat                                                                  | –                        | –                        | -135                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>3 745</b>             | <b>3 631</b>             | <b>17 242</b>             |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>1 451</b>             | <b>1 106</b>             | <b>3 489</b>              |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>4 775</b>             | <b>1 393</b>             | <b>1 393</b>              |
| <b>Valutaeffekt i likvida medel</b>                                                 | <b>38</b>                | <b>–</b>                 | <b>-107</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>6 265</b>             | <b>2 499</b>             | <b>4 775</b>              |

### Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 125 mkr (136). Minskningen förklaras av en valuta-differens kopplad till inlösen av ett lån, som får en effekt på -60 mkr i perioden. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -363 mkr (-24) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -239 mkr (112).

### Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 055 mkr (-2 638). Den stora delen av flödet utgörs av bolags- och fastighetstransaktioner samt investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Danmark, samt förbättringsinvesteringar i existerande fastigheter.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 745 mkr (3 631), beloppet är primärt hänförligt till obligationsemission samt återbetalning av lån med korta löptider.

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 1 451 mkr (1 106) och likvida medel till 6 265 mkr (2 499) vid utgången av perioden.



## RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                            | 2019<br>3 mån<br>jan-mar | 2018<br>3 mån<br>jan-mar |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter                  | 27                       | 21                       |
| Centrala administrationskostnader       | -21                      | -14                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>6</b>                 | <b>7</b>                 |
| Avskrivningar                           | –                        | 0                        |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> | <b>6</b>                 | <b>6</b>                 |
| Ränteintäkter                           | 27                       | –                        |
| Räntekostnader                          | -21                      | -21                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>             | <b>11</b>                | <b>-14</b>               |
| <b>Periodens resultat</b>               | <b>11</b>                | <b>-14</b>               |
| Övrigt totalresultat                    | –                        | –                        |
| <b>Totalresultat</b>                    | <b>11</b>                | <b>-14</b>               |

## RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

| Belopp i mkr                             | 2019-03-31    | 2018-03-31    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |               |               |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar         | 3             | 4             |
| Andelar i dotterbolag                    | 3 339         | 4 454         |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 1             | 1             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       | <b>3 342</b>  | <b>4 458</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |               |               |
| Fordringar hos dotterbolag               | 14 754        | 9 383         |
| Övriga kortfristiga fordringar           | 42            | 101           |
| Likvida medel                            | 1 786         | 1 541         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       | <b>16 582</b> | <b>11 025</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  | <b>19 925</b> | <b>15 484</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |               |               |
| Eget kapital                             | 13 386        | 9 738         |
| <b>Långfristiga skulder</b>              |               |               |
| Obligation                               | 2 500         | 2 500         |
| Långfristiga skulder, dotterbolag        | 872           | 140           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        | <b>3 372</b>  | <b>2 640</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |               |               |
| Kortfristiga skulder, dotterbolag        | 3 140         | 3 068         |
| Övriga kortfristiga skulder              | 27            | 38            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        | <b>3 167</b>  | <b>3 106</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    | <b>19 925</b> | <b>15 484</b> |

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i Mkr                   | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat vinstmedel | Summa eget kapital |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>7 220</b>          | <b>8 027</b>       |
| Utdelning, preferensaktier     | –            | –            | -12                   | -12                |
| Aktieägartillskott             | –            | –            | 1 737                 | 1 737              |
| Periodens totalresultat        | –            | –            | -14                   | -14                |
| <b>Eget kapital 2018-03-31</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>8 931</b>          | <b>9 738</b>       |
| Utdelning, preferensaktier     | –            | –            | -35                   | -35                |
| Aktieägartillskott             | –            | –            | 4 000                 | 4 000              |
| Periodens totalresultat        | –            | –            | -316                  | -316               |
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>12 579</b>         | <b>13 386</b>      |
| Utdelning, preferensaktier     | –            | –            | -12                   | -12                |
| Periodens totalresultat        | –            | –            | 11                    | 11                 |
| <b>Eget kapital 2019-03-31</b> | <b>78</b>    | <b>729</b>   | <b>12 579</b>         | <b>13 386</b>      |



## Not 1 Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Heimstadens koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Heimstadens årsredovisning 2018 sidan 106 och 132, med undantag av införandet av IFRS 16 Leasing per 1 januari 2019. Övriga nya och ändrade standarder bedöms för närvarande inte påverka Heimstadens redovisning i väsentlig omfattning.

### Nya redovisningsprinciper

Under hösten 2017 antogs IFRS 16 Leasingavtal av EU. Standarden träder ikraft 1 januari 2019 och omfattar såväl leasegivare som leasetagare. Heimstadens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat, däremot sker betydande förändringar i regelverket för leasetagare. Heimstaden har hyresåtagande för tomt-rätter, lokaler och fordon.

Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet som en leasingsskuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet, liksom en ränta på leasingsskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingsskulden.

Heimstaden har vid införandet av IFRS 16 per 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång samt en leasingsskuld motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Tomträtter betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal, dessa redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälden omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella intäkter och kostnader, tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal. Heimstaden har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Heimstadens erfarenhet är att dessa avtal vanligtvis förlängs och hanteras därmed på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingsskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Kassaflödesanalyserna kommer inte att påverkas av införandet av IFRS 16 då dessa utgår från Förvaltningsresultat.

Heimstaden har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har därmed inte räknats om, i enlighet med den förenklade metoden.

## Not 2 Upplysningar om närstående

Heimstadens transaktioner med närstående framgår av noterna A8 och MB-A6 i Heimstadens årsredovisning för 2018.

## Not 3 Händelser efter balansdagen

Den 1 april Heimstaden offentliggör preliminär proforma och genomför möten med utvalda investerare i syfte att undersöka förutsättningarna för att emittera hybridobligationer. Med anledning av dessa möten, och givet att Heimstaden nyligen har genomfört ett större förvärv i Nederländerna, överlåtit fastigheter och projekt i Danmark och Sverige till Heimstaden Bostad AB, vilka beskrivs i pressmeddelande per 27 mars 2019, samt tillträtt förvärvet av fastigheter från Danmark, vilka beskrivs i pressmeddelande per 27 december 2018, avser Heimstaden att vid dessa möten presentera preliminära proforma uppgifter.

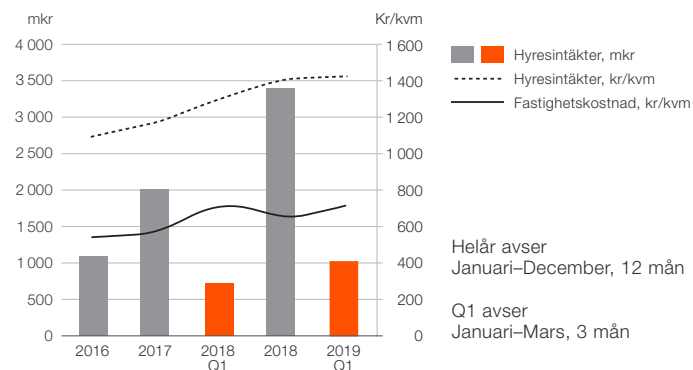
Den 4 april Heimstaden emitterar hybridobligationer om 2 000 mkr på den nordiska kapitalmarknaden. Hybridobligationerna emitteras under ett låneramverk om totalt 5 mdkr, med möjlighet att emittera i både SEK och EUR. Initiala räntesatsen för SEK hybridobligationerna fastställdes till 3 månaders STIBOR + 590 baspunkter. Hybridobligationerna har en evig löptid, ett första möjligt återbetalningsdatum efter 5,5 år, och kommer att redovisas i Heimstadens räkenskaper som eget kapital. Heimstaden avser ansöka om upptagande av handel av hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm. Emissionsdatum är satt till den 11 april 2019. Emissionslikviden avses användas för generella företagsändamål, inklusive investeringar och förvärv, både inom Heimstaden och Heimstaden Bostad samt deras respektive dotterbolag.

Den 6 maj Heimstaden offentliggör proforma och prospekt samt ansöker om upptagande till handel av hybridobligationer. Heimstaden publicerade genom pressmeddelande den 1 april 2019 preliminär proforma i syfte att beskriva bolagets finansiella ställning före och efter vissa större transaktioner som har genomförts under 2019. Heimstaden offentliggjorde den slutliga proformaredovisningen som har granskats av bolagets revisorer Ernst & Young. Den information som presenterades i proformaredovisningen skiljer sig inte från de preliminära proformauppgifterna.

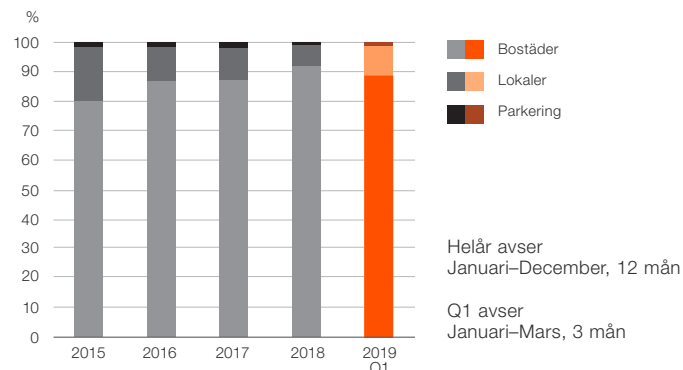
Den 6 maj Heimstaden emitterade den 11 april 2019 hybridobligationer om 2 000 mkr. Heimstaden avser att ansöka om upptagande till handel av hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm och första dag för handel beräknas vara omkring den 9 maj 2019. Med anledning av noteringsansökan har Heimstaden upprättat ett prospekt som har godkänts av Finansinspektionen.

## Not 4 Hyresintäkter

### HYRESINTÄKTER



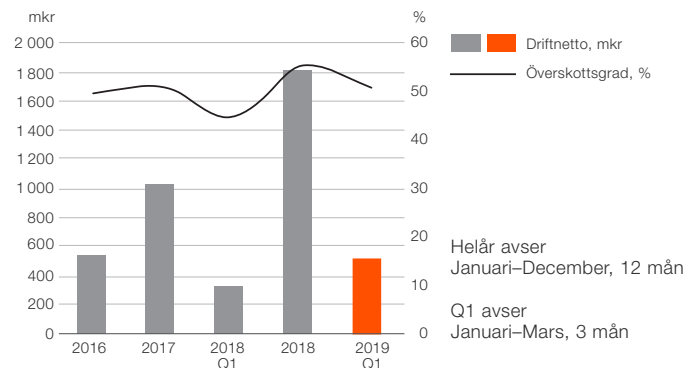
### FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



## Not 5 Fastighetskostnader

| Belopp i mkr                    | 2019<br>3 mån<br>jan-mar | 2018<br>3 mån<br>jan-mar | 2018<br>12 mån<br>jan-mar |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Driftkostnader                  | -297                     | -262                     | -989                      |
| Reparation och underhåll        | -103                     | -78                      | -344                      |
| Fastighetsadministration        | -66                      | -39                      | -155                      |
| Fastighetsskatt                 | -34                      | -9                       | -86                       |
| Tomträttsavgäld                 | -                        | -1                       | -2                        |
| Avskrivningar                   | -1                       | -1                       | -6                        |
| <b>Summa fstighetskostnader</b> | <b>-501</b>              | <b>-389</b>              | <b>-1 582</b>             |

### DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



## Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

### Riskhantering, uppskattning och bedömningar

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

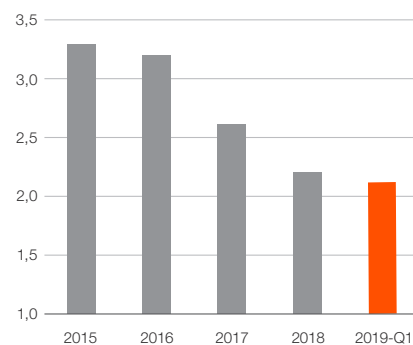
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidorna 84–87. Inga väsentliga förändringar

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.

| Finansiella risker                            | Finanspolicy i sammandrag                    | Utfall 2019-03-31 | Notering   |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Refinansieringsrisk</b>                    |                                              |                   |            |
| Kapitalbindning (månader)                     | minst 15                                     | 121               |            |
| Låneförfall (procent, i enskilt år)           | maximalt 40                                  | 22                | (2021)     |
| Begränsning enskild långivare (procent)       | maximalt 50                                  | 12,5              | (Nykredit) |
| <b>Ränterisk</b>                              |                                              |                   |            |
| Räntebindning (år)                            | I enlighet med separat räntesäkringsstrategi | 1,82              |            |
| Räntesäkring (procent)                        | minst 25                                     | 50                |            |
| <b>Kreditrisk</b>                             |                                              |                   |            |
| Soliditet (procent)                           | minst 25                                     | 40                |            |
| Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader) | minst 1,4                                    | 2,3               |            |

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q1 (ICR)



| 2019-03-31<br>År      | Räntebindning lån inkl. valutaränteswappar |              |                         | Räntebindning inkl. derivat <sup>1)</sup> |              |                         |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------------|--------------|-------------------------|
|                       | Mkr                                        | Andel, %     | Ränta, inkl marginal, % | Mkr                                       | Andel, %     | Ränta, inkl marginal, % |
| 0–1                   | 51 244                                     | 99,9         | 1,8                     | 30 913                                    | 60,3         | 2,1                     |
| 1–2                   | 67                                         | 0,1          | 1,7                     | 2 963                                     | 5,8          | 1,7                     |
| 2–3                   | –                                          | –            | –                       | 3 736                                     | 7,3          | 1,8                     |
| 3–4                   | –                                          | –            | –                       | 4 166                                     | 8,1          | 1,8                     |
| 4–5                   | –                                          | –            | –                       | 3 396                                     | 6,6          | 2,1                     |
| >5 år efter balansdag | –                                          | –            | –                       | 6 136                                     | 12,0         | 2,2                     |
| <b>Totalt</b>         | <b>51 310</b>                              | <b>100,0</b> | <b>1,8</b>              | <b>51 310</b>                             | <b>100,0</b> | <b>2,0</b>              |

<sup>1)</sup> Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,25 år

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

## Not 7 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

### Direktavkastningskrav

| År   | Genomsnitt | Intervall     |
|------|------------|---------------|
| 2018 | 3,65%      | 0,95% – 8,50% |
| 2019 | 3,70%      | 0,86% – 8,29% |



Nyckeln 3, Norrköping

**Not 8** Värdeförändring derivat**Förändring marknadsvärde derivat**

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Marknadsvärde derivat 2018-12-31</b> | <b>18</b>   |
| Förvärvade derivat                      | 0           |
| Lösta derivat                           | 0           |
| Orealiserade värdeförändringar          | -313        |
| <b>Marknadsvärde derivat 2019-03-31</b> | <b>-295</b> |

**Not 9** Förvaltningsfastigheter**Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter**

| Belopp i mkr                                            | Totalt        | Sverige       | Danmark       | Norge         | Tyskland   | Nederländerna |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| <b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31</b> | <b>76 249</b> | <b>36 005</b> | <b>23 782</b> | <b>15 521</b> | <b>703</b> | <b>236</b>    |
| Försäljningar under perioden                            | –             | –             | –             | –             | –          | –             |
| Förvärv under perioden                                  | 3 711         | –             | 3 711         | –             | –          | –             |
| Förvärv från intressebolag                              | –             | –             | –             | –             | –          | –             |
| Investeringar under perioden                            | 524           | 295           | 142           | 79            | 8          | –             |
| Valutaförändring                                        | 1 027         | –             | 322           | 691           | 10         | 3             |
| <b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>                | <b>81 465</b> | <b>36 300</b> | <b>27 957</b> | <b>16 292</b> | <b>721</b> | <b>240</b>    |
| Orealiserad värdeförändring                             | 1 782         | 977           | 323           | 480           | 2          | –             |
| <b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-03-31</b> | <b>83 293</b> | <b>37 277</b> | <b>28 280</b> | <b>16 772</b> | <b>723</b> | <b>240</b>    |

**Not 10** Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Räntebärande lån 2018-12-31</b> | <b>45 687</b> |
| Återbetalning lån                  | -3 966        |
| FX effekt på lån                   | -223          |
| Nyupplåning/övertagande av lån     | 9 812         |
| <b>Räntebärande lån 2019-03-31</b> | <b>51 310</b> |

| År                    | Kapitalbindning lån |              |                       | Kreditlöften |            |
|-----------------------|---------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|
|                       | mkr                 | Andel, %     | Ränta, inkl marginal% | mkr          | Andel, %   |
| 0–1 år                | 2 186               | 4            | 2,6                   | 307          | 4          |
| 1–2 år                | 7 118               | 14           | 1,5                   | 1 427        | 19         |
| 2–3 år                | 11 361              | 22           | 2,1                   | 5 302        | 72         |
| 3–4 år                | 4 547               | 9            | 1,9                   | 300          | 4          |
| 4–5 år                | 8 352               | 16           | 2,1                   | –            | –          |
| >5 år efter balansdag | 17 746              | 35           | 1,1                   | –            | –          |
| <b>Totalt</b>         | <b>51 310</b>       | <b>100,0</b> | <b>1,7</b>            | <b>7 336</b> | <b>100</b> |

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 10,1 år

**Finansieringskälla, mkr**

|               | Kredit        | Säkerställda, % | Andel, %     | Outnyttjat kreditlöfte |
|---------------|---------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Obligationer  | 20 510        | –               | 40           | –                      |
| Realkreditlån | 17 581        | 100             | 34           | –                      |
| Banklån       | 13 219        | 100             | 26           | 7 336                  |
| <b>Totalt</b> | <b>51 310</b> | <b>60</b>       | <b>100,0</b> | <b>7 336</b>           |

**Finansiella instrument**

| År                         | Typ          | Förfall räntederivat |            |                        |
|----------------------------|--------------|----------------------|------------|------------------------|
|                            |              | mkr                  | Andel, %   | Ränta, % <sup>1)</sup> |
| 0–1 år                     | Betalar fast | 2 875                | 12         | 0,05                   |
| 1–2 år                     | Betalar fast | 2 896                | 13         | 0,21                   |
| 2–3 år                     | Betalar fast | 4 236                | 18         | 0,28                   |
| 3–4 år                     | Betalar fast | 3 666                | 16         | 0,44                   |
| 4–5 år                     | Betalar fast | 3 396                | 15         | 0,61                   |
| >5 år efter balansdag      | Betalar fast | 6 136                | 26         | 0,72                   |
| <b>Summa köpta swappar</b> |              | <b>23 205</b>        | <b>100</b> | <b>0,43</b>            |

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

**Finansiella instrument**

| År                         | Typ            | Förfall valutaränteswap |            |                        |
|----------------------------|----------------|-------------------------|------------|------------------------|
|                            |                | mkr                     | Andel, %   | Ränta, % <sup>1)</sup> |
| 0–1 år                     | Betalar rörlig | –                       | –          | –                      |
| 1–2 år                     | Betalar rörlig | –                       | –          | –                      |
| 2–3 år                     | Betalar rörlig | 5 196                   | 42         | 2,89                   |
| 3–4 år                     | Betalar rörlig | –                       | –          | –                      |
| 4–5 år                     | Betalar rörlig | 7 275                   | 58         | 2,96                   |
| >5 år efter balansdag      | Betalar rörlig | –                       | –          | –                      |
| <b>Summa köpta swappar</b> |                | <b>12 471</b>           | <b>100</b> | <b>2,92</b>            |

<sup>1)</sup> Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.



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 10 maj 2019

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

|                                                          | 2019<br>3 mån<br>jan–mar | 2018<br>3 mån<br>jan–mar | 2018<br>12 mån<br>jan–dec |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>                    |                          |                          |                           |
| Hysesintäkter, mkr                                       | 1 023                    | 706                      | 3 393                     |
| Uthyrningsgrad bostäder (antal), %                       | 96,7                     | 98,0                     | 97,3                      |
| Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %                 | 98,9                     | –                        | 98,6                      |
| Överskottsgrad, %                                        | 50,9                     | 44,9                     | 53,4                      |
| Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr             | 3 711                    | 823                      | 21 696                    |
| Fastighetsförsäljningar, mkr                             | –                        | –                        | 155                       |
| Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr            | 83 293                   | 54 837                   | 76 249                    |
| Antal fastigheter på balansdagen                         | 982                      | 843                      | 951                       |
| Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm                   | 2 879 125                | 2 223 126                | 2 732 359                 |
| Antal bostadslägenheter på balansdagen                   | 40 680                   | 31 645                   | 39 006                    |
| Andel bostadsyta på balansdagen, %                       | 89                       | 90                       | 89                        |
| <b>Finansiella uppgifter</b>                             |                          |                          |                           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr                  | -239                     | 112                      | -266                      |
| Förvaltningsresultat, mkr                                | 173                      | 185                      | 989                       |
| Räntetäckningsgrad (ICR), ggr                            | 2,1                      | 2,4                      | 2,2                       |
| Soliditet, %                                             | 39,2                     | 37,4                     | 40,7                      |
| Belåningsgrad (LTV), %                                   | 54,1                     | 56,4                     | 53,7                      |
| Belåningsgrad säkerställda lån, %                        | 33,5                     | 57,3                     | 34,6                      |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, %                    | 2,0                      | 1,8                      | 1,8                       |
| Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år     | 1,9                      | 1,0                      | 2,1                       |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år                | 10,1                     | 8,6                      | 8,0                       |
| Räntabilitet på eget kapital, %                          | 13,6                     | 20,5                     | 13,2                      |
| Eget kapital på balansdagen, Mkr                         | 36 030                   | 21 882                   | 33 936                    |
| Substansvärde på balansdagen, Mkr                        | 38 546                   | 23 754                   | 36 154                    |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr | 38 841                   | 23 764                   | 36 172                    |
| DEBT/EBITDA, ggr                                         | 21                       | 19                       | 20                        |
| <b>Data per aktie</b>                                    |                          |                          |                           |
| Resultat per stamaktie, kr                               | 101                      | 71                       | 139                       |
| Eget kapital per stamaktie, kr                           | 1 283                    | 811                      | 1 182                     |
| 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                 |

## Definitioner och ordlista

### **Uthyrningsgrad bostäder (antal), %**

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

### **Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %**

Uthyrda bostäder justerat för frivilliga vakanser hänförliga till standardförbättringar dividerat med totala antalet bostäder.

### **Överskottsgrad, %**

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

### **Andel bostadsyta på balansdagen, %**

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

### **Räntetäckningsgrad (ICR), ggr**

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder. Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

### **Soliditet, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### **Belåningsgrad (LTV), %**

Nettoskuld i förhållande till fastighetsporföljens bedömda marknadsvärde.

### **Belåningsgrad säkerställda lån, %**

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar, i enlighet med Standard & Poor's definition.

### **Nettoskuld**

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar o likvida medel.

### **Genomsnittlig ränta, %**

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

### **Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %**

Resultat efter skatt (rullande tolv månaders utfall) i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **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**

12 månaders genomsnittliga räntebärande skulder dividerat med resultat före finansiella poster 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 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.



### **Ekonomisk information**

Delårsrapport april–juni 2019, publiceras 21 augusti 2019.

Delårsrapport juli–september 2019, publiceras 25 oktober 2019.

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 10 maj 2019 kl. 09:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, 0705 – 85 99 56  
Ingvor Sundbom, CFO Heimstaden AB, 0707 – 88 66 50

# 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](http://www.heimstaden.com)