

2019
Delårsrapport
JANUARI – JUNI



Heimstaden

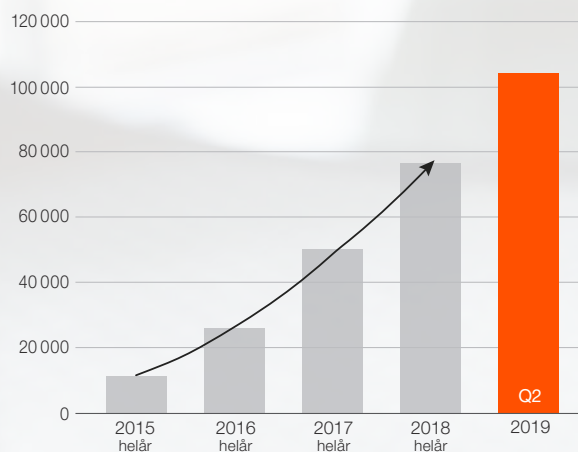
Perioden i korthet

januari – juni 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 2 181 mkr (1 542)
- Reell uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 98,4 procent
- Periodens driftnetto ökade till 1 194 mkr (802)
- Finansnettot uppgick till -549 mkr (-334)
- Förvaltningsresultatet, exklusive valutaeffekter avseende lån, uppgick till 608 mkr (463)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 3 216 mkr (1 605)
- Värdeförändring i derivat uppgick till -356 mkr (-12)
- Periodens resultat ökade till 2 434 mkr (1 725)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 20 802 mkr (13 651)
- Likvida medel uppgick till 3 295 mkr (6 801)
- Outnyttjade krediter uppgick till 6 836 mkr (1 102)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 202 kr (122)

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

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Q2 (MKR)



Nyckeltal

januari – juni 2019

OPERATIVT

Hyresintäkter

2 181 MKR

2018 1 542 mkr (+41)

Kassaflöde från den löpande verksamheten

417 MKR

2018 389 mkr (+7 %)

Driftnetto

1 194 MKR

2018 802 mkr (+49 %)

Värdeförändring i fastigheter

3 218 MKR

+3,2% under 2018

Överskottsgrad

55 %

2018 52%

Reell uthyrningsgrad för bostäder

98,4 %

inkluderar endast marknadsrelaterade vakanser

FINANSIELLT

S&P rating

BBB-

Kreditvärdighet enligt Standard & Poor's (Heimstaden Bostad)

Eget kapital

39,7 MDKR

2018 33,9 mkr (+17 %)

Belåningsgrad

59 %

2018 54%

Likvida medel

3 295 MKR

2018 4 775 mkr

Räntetäckningsgrad

2,1 GGR

2018 2,2 ggr

Belåningsgrad säkerställda lån

39 %

2018 35%

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

103,5 MDKR

2018 76,2 mdkr (+36%)

Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd.

Andel bostadsyta

91 %

2018 89 %

Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.

Area

3 755 KKVM

2018 2 732 kkv (m) (+11%)

Antal fastigheter

1 537 ST

2018 951 st (+62%)

Antal lägenheter

50 890 ST

2018 39 006 st (+30%)

Antal lokaler

2 246 ST

2018 2 038 st (+10%)

"Vi har en dröm – en hållbar dröm"

"Kärlek, medkänsla och tolerans är nödvändigheter, inte lyxartiklar". Dessa ord yttras av Dalai Lama och är en av de porträtterade och intervjuade i fotoutställningen "We have a dream", där vi får lära känna människor, både kända och okända, som står upp för mod, medmännisklighet och människors rättigheter.

För oss är det en självklarhet att stödja denna utställning och dess budskap, när den i höst fritt visas med start i Malmö och i samband med detta engagera våra hyresgäster i dessa viktiga budskap. Att Albert Wiking, utställningens fotograf, dessutom visar sig vara vår hyresgäst glädjer mig lite extra.

I Heimstadens fastigheter bor idag 100 000 boende och medmänniskor. Vi är därmed aktiva i att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Vi skall verka för att bygga hållbara och livskraftiga stadsdelar och samhällen. Vi skall stå upp för mänskliga rättigheter och rätten att få vara sig själv. Vi skall således erbjuda både en vänlig och omtänksam



boendemiljö och ett vänligt samhälle. Allt annat är otänkbart för oss!

Vi har under kvartalet undertecknat och upptagits i FN:s Global Compact och ingår därmed i den hållbarhetsfamilj, som tillsammans ser som sin uppgift att förändra vår planet till det bättre. Detta gör mig både stolt och glad.

Heimstadens hållbarhetsarbete berör många områden och vi bidrar just nu med bland annat följande:

- Under 2019 har vi nyproducerat och färdigställt 765 lägenheter i regioner med bostadsbrist.
- Vi har just nu 1 340 lgh i produktion, där vi i Sverige valt att söka investeringsbidrag i våra byggprojekt i syfte att kunna erbjuda en nyproduktionsstandard till en för de allra flesta sökanden rimlig hyra och en hyra hushållsekonomi kan klara av att hantera.

- Nyproduktionen är miljöklassad och förses med förnybar elproduktion genom solceller.
- Vi handlar förnybar el samt energioptimerar våra fastigheter för att uppnå lägre energiförbrukning och därmed lägre koldioxidavtryck.
- Vi erbjuder kommuner "sociala kontrakt" i vårt fastighetsbestånd, ett sätt att hjälpa våra utsatta medmänniskor in på bostadsmarknaden och ett framtida ordnat liv.
- Vi stödjer och supportar läxhjälp, ungdomsaktiviteter, kvinnojourer samt organisationer som motverkar mobbing och näthat i syfte att skapa ett mer rättvist, omtänksamt och vänligt samhälle.
- Vi har i sommar genomfört projekt "Heimodlat", där vi erbjudit våra hyresgäster odlingslådor, jord och fröer för egen närodling av grönsaker med mera. Resultatet går att följa på vår hemsida och våra sociala medier, där vi och våra "Heimodlare" kommenterar och delar med sig av sina odlingsprojekt.
- Vi rekryterar hållbarhetsvårdar i två av våra studentbostadsorter, i syfte att hjälpa och stödja våra studenter i ett alltmer stressat och pressat studentliv.
- Uppförandekoder inklusive krav på bekräftelse om efterlevnad ingår i alla nya leverantörskontrakt.
- Avslutningsvis har vi invigt en av de största solcellsanläggningarna för hyresfastigheter i våra studenthus i Flogsta, Uppsala.

Första halvåret 2019 präglas i övrigt av:

- Ett ambitiöst investeringsprogram i befintligt fastighetsbestånd, där exempelvis fastigheters fasader, gårdar, fönster, dörrar, trappuppgångar, vatten- och avloppsstammar samt lägenheter åtgärdas med hållbara och miljövänliga material.
- Handlingsprogram och förverkligande av hyresgästerna önskade åtgärder och förändringar, som inkommit i samband med årets Nöjd Kund Indexundersökning, i syfte att leverera en än bättre kundupplevelse.
- Förvärv av fastigheter i Nederländerna, Sverige, Danmark och Norge.

Till alla er medarbetare och engagerade hyresgäster, TACK för alla kreativa, vänliga, omtänksamma förslag ni delar med er av och förverkligar till allas vår glädje.

Du som läsare av denna delårsrapport januari – juni 2019 har nu på kommande sidor möjlighet att ta del av Heimstaden AB:s finansiella resultat, ställning och nyckeltal. Välkommen till Heimstadens värld!

Patrik Hall
VD Heimstaden AB



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 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 30 juni 2019 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. 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 30 juni 2019

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	4 973
Fastighetskostnader	-2 018
Driftnetto	2 955
Centrala administrationskostnader	-175
Övriga rörelseintäkter	–
Övriga rörelsekostnader	–
Resultat från andelar i intressebolag	–
Resultat före finansiella poster	2 780
Finansiella intäkter	–
Finansiella kostnader	-1 321
Förvaltningsresultat	1 459
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	752
Innehav utan bestämmande inflytande	707
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	59,4
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,1





Väsentliga transaktioner och händelser

Heimstadens fastighetsbestånd förvaltas i fem geografiska segment – Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Nederländerna. Det totala värdet på Heimstadens fastighetsportfölj uppgick till 103 447 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 1 maj

tillträdde Heimstaden 536 bostadsfastigheter i Nederländerna till ett värde om 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 blev 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.

Den 12 juni

Heimstaden Bostad anslöt sig till FN:s Global Compacts initiativ för ansvarsfullt företagande och åtar sig därmed att följa dess 10 principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Samt att årligen rapportera hur arbetet löper på.





Våra segment

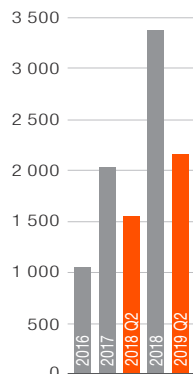
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



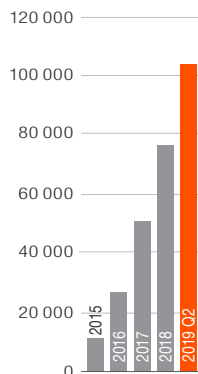
TOTALT HEIMSTADEN (JANUARI-JUNI)

	Q2 2019	Q2 2018
Marknadsvärde, mkr	103 447	66 574
Hyresintäkter, mkr	2 181	1 542
Driftnetto, mkr	1 194	802
Överskottsgrad, %	54,8	52,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,6	98,2
Reell uthyrningsgrad, %	98,4	–
Antal fastigheter	1 537	892
Area, kvm	3 754 735	2 473 801

UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER, Q2 (MKR)



UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q2 (MKR)



Folke 3, Malmö

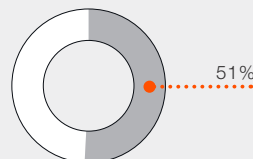
Sverige

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. 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 fortsatt god efterfrågan och takt gällande hyresrätter. 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.

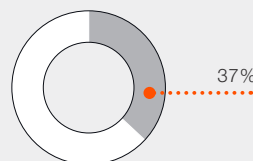
SVERIGE (JANUARI-JUNI)

	Q2 2019	Q2 2018
Marknadsvärde, mkr	38 190	32 964
Hyresintäkter, mkr	1 107	971
Driftnetto, mkr	503	462
Överskottsgrad, %	45,4	47,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	98,4
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	–
Antal fastigheter	772	744
Area, kvm	1 937 913	1 856 141

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Öresundsterasserne, Köpenhamn

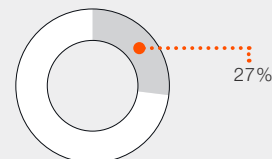
Danmark

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 delar av Köpenhamn har bostadsspriserna 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 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.

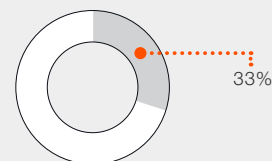
DANMARK (JANUARI-JUNI)

	Q2 2019	Q2 2018
Marknadsvärde, mkr	30 977	16 831
Hyresintäkter, mkr	589	327
Driftnetto, mkr	399	186
Överskottsgrad, %	67,7	56,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,6	97,5
Reell uthyrningsgrad, %	97,8	–
Antal fastigheter	134	66
Area, kvm	760 338	401 862

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt





Nedre gate 8, Norge

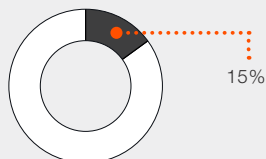
Norge

Den norske ekonomin fortsätter att utvecklas väl och har uppvisat en återhämtning efter några tidigare år med lägre oljepris och lägre aktivitet i olje- och gasssektorn 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.

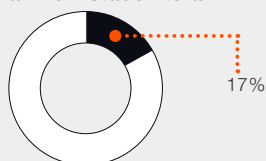
NORGE (JANUARI-JUNI)

	Q2 2019	Q2 2018
Marknadsvärde, mkr	17 386	16 779
Hyresintäkter, mkr	337	245
Driftnetto, mkr	205	154
Överskottsgrad, %	60,9	62,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,1	97,5
Reell uthyrningsgrad, %	97,5	–
Antal fastigheter	84	82
Area, kvm	217 672	215 798

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Spandau, Tyskland

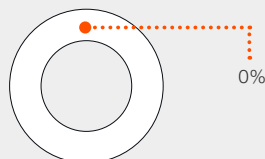
Tyskland

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.

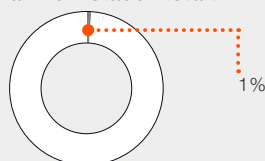
TYSKLAND (JANUARI-JUNI)

	Q2 2019	Q2 2018
Marknadsvärde, mkr	755	–
Hyresintäkter, mkr	6	–
Driftnetto, mkr	5	–
Överskottsgrad, %	76,0	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,9	–
Reell uthyrningsgrad, %	99,4	–
Antal fastigheter	10,0	–
Area, kvm	27 831	–

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Utrecht, Nederländerna

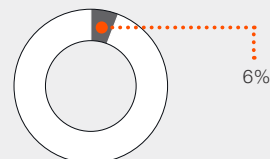
Nederländerna

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.

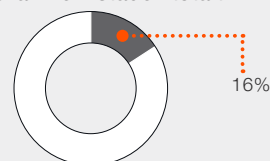
NEDERLÄNDERNA (JANUARI-JUNI)

	Q2 2019	Q2 2018
Marknadsvärde, mkr	16 140	–
Hyresintäkter, mkr	141	–
Driftnetto, mkr	82	–
Överskottsgrad, %	58,1	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,8	–
Reell uthyrningsgrad, %	98,4	–
Antal fastigheter	537	–
Area, kvm	810 981	–

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019 6 mån jan–jun	2018 6 mån jan–jun	2019 3 mån apr–jun	2018 3 mån apr–jun	2018 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Hysesintäkter	4	2 181	1 542	1 158	836	3 393	4 032
Fastighetskostnader	5	-987	-740	-485	-351	-1 582	-1 829
Driftnetto		1 194	802	673	485	1 810	2 203
Centrala administrationskostnader		-62	-44	-33	-24	-107	-125
Övriga rörelseintäkter		21	36	21	8	10	-6
Övriga rörelsekostnader		–	–	–	–	-42	-42
Resultat från andelar i intressebolag		18	3	17	2	20	35
Resultat före finansiella poster		1 171	797	678	471	1 692	2 065
Finansiella intäkter	6	12	11	7	7	53	55
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-562	-345	-320	-200	-806	-1 023
Övriga finansiella intäkter	6	–	–	–	–	50	50
Övriga finansiella kostnader	6	-314	–	-230	–	–	-314
Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar		-13	–	-13	–	–	-13
Förvaltningsresultat		294	463	122	278	989	820
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		128	220	54	119	423	331
Innehav utan bestämmande inflytande		166	243	68	159	566	489
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	3 216	1 605	1 455	788	2 744	4 355
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	8	-356	-12	-44	-32	11	-334
Resultat före skatt		3 154	2 056	1 533	1 034	3 745	4 842
Aktuell skatt		-91	-78	3	-28	-145	-157
Uppskjuten skatt		-629	-253	-304	-165	-396	-772
Periodens resultat		2 434	1 725	1 231	841	3 204	3 912
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		1 752	850	1 013	366	1 979	2 882
Innehav utan bestämmande inflytande		682	875	219	475	1 224	1 031
Övrigt totalresultat		1 336	772	433	306	-255	310
Totalresultat		3 770	2 497	1 664	1 147	2 949	4 222

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 181 mkr (1 542), tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner. Hyresintäkterna uppgick i genomsnitt till 1 361 kr per kvm tidsvägd yta (1 436). Den lägre snitthyran förklaras primärt av förvärvet i Nederländerna.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,6 procent (98,2), den något lägre nivån hänförs till tomställda lägenheter som renoveras. För perioden uppgick de frivilligt tomställda lägenheterna till 1,8 procent vilket ger en reell uthyrningsgrad om 98,4 procent (reell vakansgrad om 1,6 procent).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -987 mkr (-740), förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym. Fastighetskostnaderna uppgick i genomsnitt till 616 kr per kvm tidsvägd yta (689).

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 1 194 mkr (802), vilket motsvarar en överskottsgrad om 55 procent (52). Den högre överskottsgraden beror primärt på förvärven i Danmark och Nederländerna samt driftsoptimeringar.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -52 mkr (-44), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansiella kostnader var -562 mkr (-345) i perioden, förändringen beror på en ökning av räntebärande skulder drivet av den större fastighetsportföljen. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen inklusive derivat samt avgifter för outnyttjade krediter ökade till 2,1 procent (1,9). Ökningen förklaras i huvudsak av skillnader i spread mellan obligationer och banklån, förändringar av underliggande basräntor samt ökad räntesäkring.

Ca 59 procent (79) av portföljen byter ränta inom ett år och en momentan förändring av basräntan (Euribor, Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkringen, på årsbasis med ca 308 mkr (223) vid en räntepågång och minskar med ca 123 mkr (-94) 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 kostnader avseende utestående och köpta räntederivat kan öka vid negativa marknadsräntor.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader uppgår till -314 mkr (0) och avser valutakursdifferenser för lån upptagna i moderbolaget, samt valutaeffekter avseende derivatinstrument. Lånen är primärt denominerade i samma

valuta som de utländska nettotillgångarna de finansierar, alternativt är säkrade via basswappar till samma valutor som nettotillgångarna de finansierar. Valutakursdifferenser avseende nettotillgångarna 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 294 mkr (443). Det lägre förvaltningsresultatet förklaras primärt av realiserade valutakursdifferenser avseende lån upptagna i moderbolaget.

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Heimstaden använder sig, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, av räntederivat och basswappar i syfte att hantera koncernens ränte- och valutarisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till -356 mkr (-12). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 26 933 mkr (9 617) och volymen av basswappar uppgick till 12 509 mkr (0). I perioden har valutaeffekten kopplad till basswappar flyttats från raden Värdeförändring finansiella instrument till Övriga finansiella kostnader, uppgående till 22 mkr. Valutaeffekten avseende lån och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2019 uppgick den realiserade värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna till 3 218 mkr (1 711). Samtliga segment uppvisar positiva förändringar innevarande år. Sverige uppvisade en positiv värdeförändring på 3,2 procent, Danmark 2,0 procent och Norge 3,6 procent. Tyskland uppvisade en positiv värdeförändring på 2,5 procent och Nederländerna 5,3%. Förändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,69 procent, att jämföra med 3,65 procent vid utgången av 2018. Förändringen av genomsnittet är delvis hänförlig till förvärvet i Nederländerna. Efter valutajusterings uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 3 216 mkr (1 605).

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -91 mkr (-78), uppskjuten skatt om -629 mkr (-213). Den uppskjutna skatten beräknas på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde avseende 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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		72	–	–
Förvaltningsfastigheter	9	103 447	66 574	76 249
Leasingavtal, nyttjanderätt		568	–	–
Materiella anläggningstillgångar		28	13	22
Räntederivat		–	–	18
Andelar i intressebolag	10	145	112	123
Övriga finansiella anläggningstillgångar		219	541	286
Summa anläggningstillgångar		104 479	67 241	76 699
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		716	830	680
Kundfordringar		20	24	16
Övriga kortfristiga fordringar		842	950	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328	108	253
Likvida medel		3 295	6 801	4 775
Summa omsättningstillgångar		5 202	8 713	6 588
SUMMA TILLGÅNGAR		109 680	75 954	83 286

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 103 447 mkr (76 249). Den totala realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 3 218 mkr (823) 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 sida 116 i Heimstadens årsredovisning för 2018.

Andelar i intressebolag

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

Övriga finansiella anläggningstillgångar

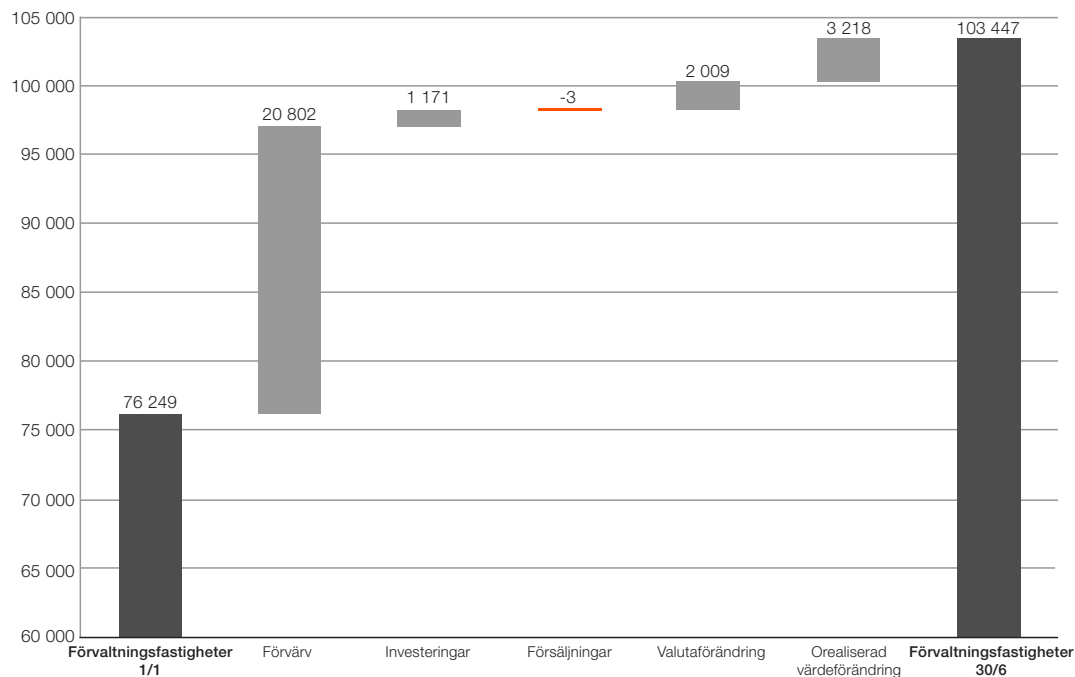
Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 219 mkr (286) vid periodens slut.

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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital ¹⁾		39 665	33 547	33 936
Långfristiga räntebärande skulder		63 494	37 142	38 195
Långfristig skuld, finansiell leasing		568		
Räntederivat	10	319	42	–
Uppskjuten skatteskuld		3 347	1 922	2 218
Summa långfristiga skulder		67 729	39 106	40 413
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder		630	2 082	7 492
Leverantörsskulder		359	173	351
Aktuella skatteskulder		70	93	99
Övriga kortfristiga skulder		778	406	521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		449	548	475
Summa kortfristiga skulder		2 287	3 302	8 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 680	75 954	83 286
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande		18 553	17 242	17 436

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Hybrid-obligation	Balanserat vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	78	729		18 001	18 807
Utdelning, preferensaktier				-23	-23
Aktieägartillskott, Fredensborg AS				1 737	1 737
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				4 000	4 000
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				6 487	6 487
Förändrad beskattning				41	41
Övrigt totalresultat				772	772
Periodens resultat				1 725	1 725
Eget kapital 2018-06-30	78	729		32 740	33 546
Utdelning, preferensaktier				-23	-23
Förändrad beskattning				-39	-39
Övrigt totalresultat				-1 027	-1 027
Periodens resultat				1 479	1 479
Eget kapital 2018-12-31	78	729		33 129	33 936
Utdelning, preferensaktier				-23	-23
Hybridobligation			1 982		1 982
Övrigt totalresultat				1 336	1 336
Periodens resultat				2 434	2 434
Eget kapital 2019-06-30	78	729	1 982	36 876	39 664

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 64 124 mkr (45 687), av dessa är 67 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 19 918 mkr, till 60 829 mkr (40 911). I den aktuella perioden har koncernens upplåning, inklusive valutaeffekter, ökat med 18 436 mkr, primärt relaterat till förvärv av fastigheter i framförallt Danmark och Nederländerna.

Av räntebärande skulder avser 21 221 mkr (13 143) obligationer, 18 372 mkr (15 080) är hänförligt till finansiering baserad på realkreditobligationer och 24 532 mkr (17 464) är traditionella banklån. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på bokslutsdagen till 6 836 mkr (7 043).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 9,6 år (8,0). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 27 procent (26) och förfaller under 2024 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 2,0 år (2,1).

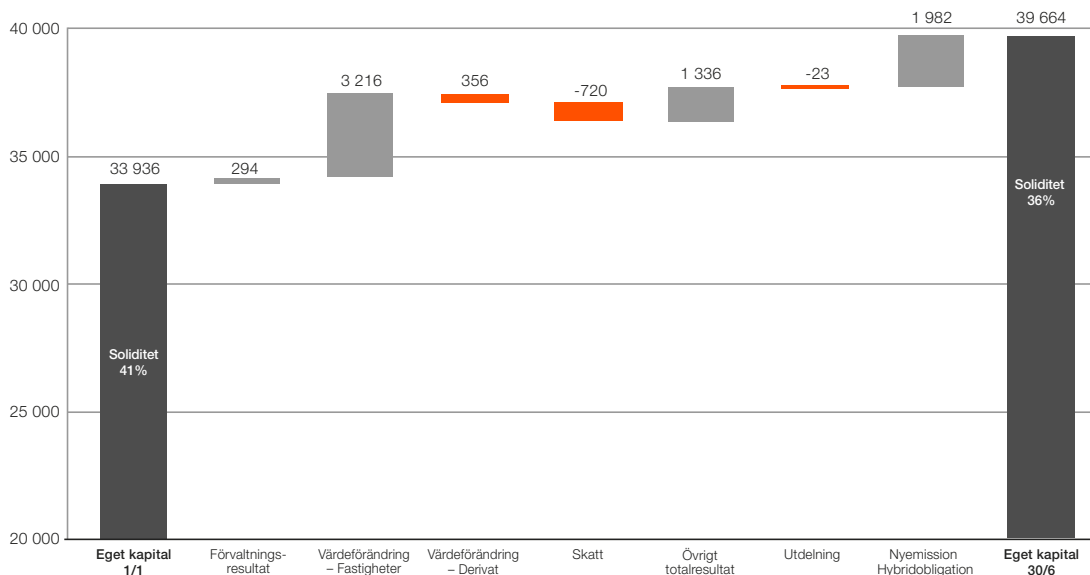
Uppskjuten skatt

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 30 juni 2019 till 3 347 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 39 665 mkr (33 936) och soliditeten till 36 procent (41), förändringen i perioden utgörs av utdelning, resultat samt nyemission av Hybridobligationer uppgående till 1 982 mkr. Under perioden har 23 mkr (23) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 18 194 mkr (17 436). 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 basswappar, 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 KAPITAL¹⁾, MKR



¹⁾ Resultat från andel i intresseföretag är fördelad till respektive post.

Rapporter över kassaflöden – koncernen

Belopp i mkr	2019 6 mån jan–jun	2018 6 mån jan–jun	2019 3 mån apr–jun	2018 3 mån apr–jun	2018 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	3 154	2 056	1 533	1 034	3 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 216	-1 605	-1 455	-788	-2 744
– Värdeförändring derivatinstrument	356	12	44	32	-11
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	245	-1	180	-1	-100
Betald skatt	-122	-74	-10	-25	-131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417	389	293	252	758
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	30	72	134	201	348
Förändring av bostadsrättsandelar	–	–	–	–	-883
Förändring av kortfristiga skulder	-148	-39	112	-144	-489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300	422	538	310	-266
Investeringsverksamheten					
Förvärv fastigheter	-6 702	-14 102	-5 190	-11 327	-9 018
Investering i fastigheter	-1 062	0	-538	–	-4 039
Förvärv dotterbolag	-72	-2	-72	–	-2
Förvärv övriga anläggningstillgångar	–	0	–	–	-158
Erlagd handpenning förvärv	–	-565	–	-565	-547
Övriga investeringar	-3	-10	1	-5	-22
Försäljning av fastigheter	3	156	3	7	155
Förvärv av andelar i intressebolag	–	-2	–	-2	-6
Förändring lån till intressebolag	-16	-4	13	–	-47
Förändring av finansiella tillgångar	14	-1	–	1	198
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 837	-14 530	-5 782	-11 892	-13 486
Finansieringsverksamheten					
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	465	6 563	465	6 563	6 563
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-465	-76	-465	-76	-76
Utdelning/tillskott moderbolag	–	5 737	–	4 000	5 737
Utdelning preferensaktier	-23	-23	-12	-12	-47
Nyemission hybridobligation	1 982	–	1 982	–	–
Förändring räntebärande skulder	4 029	7 349	272	5 444	5 198
Lösen räntederivat	–	-91	–	-91	-135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 988	19 460	2 242	15 829	17 242
Periodens kassaflöde	-1 550	5 352	-3 001	4 247	3 489
Likvida medel vid periodens början	4 775	1 393	6 265	2 538	1 393
Valutaeffekt i likvida medel	69	56	32	17	-107
Likvida medel vid periodens slut	3 295	6 801	3 295	6 801	4 775

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 417 mkr (389). Ökningen är primärt hänförlig till ett större fastighetsbestånd, men påverkas negativt av högre betald skatt. Efter en förändring av rörelsekapitalet uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 300 mkr (422).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7 837 mkr (-14 530). Den stora delen av flödet utgörs av bolags- och fastighetstransaktioner, där merparten är hänförligt till förvärv i Danmark och Nederländerna.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 5 988 mkr (19 460), beloppet är primärt hänförligt till nyemission av hybridobligation samt förändring av räntebärande skulder.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -1 550 mkr (5 352) och likvida medel till 3 295 mkr (6 801) vid utgången av perioden.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun
Övriga rörelseintäkter	57	49
Centrala administrationskostnader	-49	-31
Rörelseresultat	8	18
Avskrivningar	–	–
Utdelning från intressebolag	–	–
Utdelning från dotterbolag	3 173	–
Nedskrivning	-2 958	–
Resultat från andelar i koncernföretag	–	3 537
Resultat före finansiella poster	223	3 554
Ränteintäkter	45	–
Räntekostnader	-84	-42
Förvaltningsresultat	185	3 512
Koncernbidrag	–	–
Resultat före skatt	185	3 512
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–	–
Resultat efter finansiella poster	185	3 512

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	3	4
Andelar i dotterbolag	529	4 511
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	572	4 515
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	20 324	14 172
Övriga kortfristiga fordringar	55	187
Likvida medel	977	4 157
Summa omsättningstillgångar	21 357	18 516
SUMMA TILLGÅNGAR	21 929	23 032
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15 530	17 253
Långfristiga skulder		
Obligation	3 000	2 500
Långfristiga skulder, dotterbolag	134	140
Summa långfristiga skulder	3 134	2 640
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder, dotterbolag	3 239	3 126
Övriga kortfristiga skulder	26	13
Summa kortfristiga skulder	3 266	3 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 929	23 032

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserat vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	78	729	–	7 220	8 027
Utdelning, preferensaktier				-23	-23
Aktieägartillskott				5 737	5 737
Resultat efter finansiella poster				3 512	3 512
Eget kapital 2018-06-30	78	729	–	16 446	17 253
Utdelning, preferensaktier				-23	-23
Resultat efter finansiella poster				-3 843	-3 843
Eget kapital 2018-12-31	78	729	–	12 579	13 386
Utdelning, preferensaktier				-23	-23
Hybridobligation			1 982		1 982
Resultat efter finansiella poster				185	185
Eget kapital 2019-06-30	78	729	1 982	12 741	15 530



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 samt valutaeffekter kopplade till basswappar, som i kvartalsrapporten särskiljs och flyttas från Värdeförändring finansiella instrument till Övriga finansiella kostnader. Valutaeffekter avseende koncerninterna lån har även flyttats från Övriga finansiella kostnader till Övrigt totalresultat. 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 3 juli

Heimstaden offentliggör prospekt samt ansöker om upptagande till handel av dess obligationer.

Den 3 juli

Heimstaden förvärvar 18 fastigheter i Nederländerna bestående av 772 lägenheter, 6 kommersiella lokaler och 25 parkeringsplatser för 97,4 mEUR. Förvärvet har en uthyrningsbar area på 53 900 kvm.

Den 10 juli

Heimstaden meddelar att bolagets CFO Ingvor Sundbom lämnar bolaget den 7 augusti 2019. Ingvor Sundbom, som tillträdde som CFO i november 2018, säger upp sin anställning med anledning av familjeskäl. Magnus Nordholm, CEO Fredensborg AS och tidigare CFO Heimstaden, tar över som tf. CFO tills en permanent lösning är på plats.

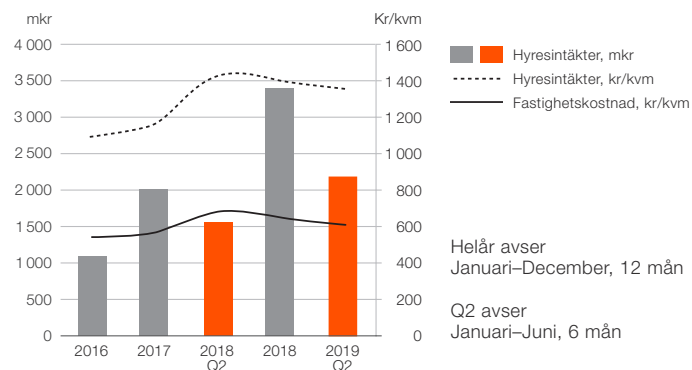
Den 23 augusti

Heimstaden AB överväger emission av hybridobligationer.

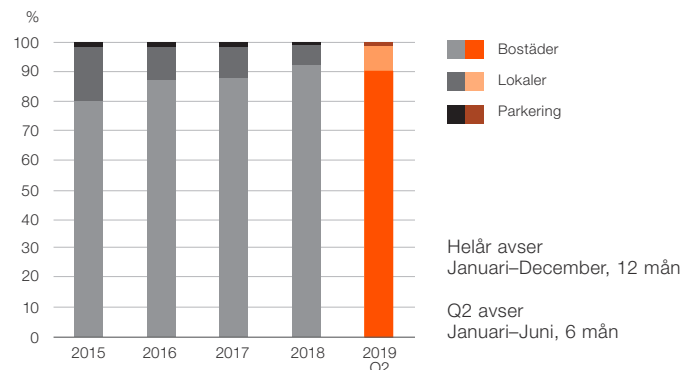
Heimstaden AB (publ) ("Bolaget" eller "Heimstaden") har givit Nordea och Swedbank i uppdrag att i egenskap av "joint bookrunners" arrangera möten med obligationsinvestorer för att undersöka möjligheten att emittera hybridobligationer under Bolagets hybridobligationslån (ISIN SE0012455111). Hybridobligationslånet har en utestående volym om SEK 2 000 000 000, ett rambelopp om SEK 5 000 000 000 och en evig löptid där Bolaget har en första refinansieringsmöjlighet om cirka 5 år.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER



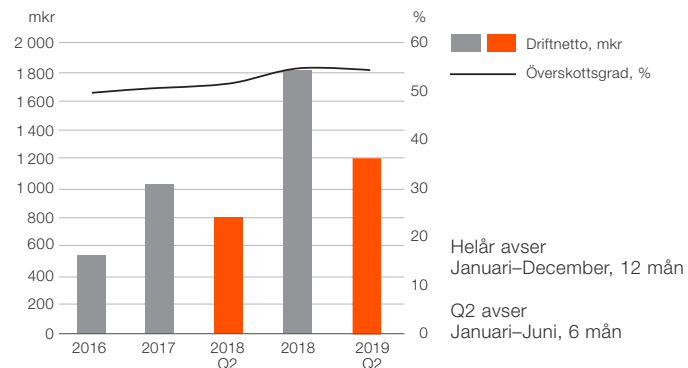
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2019 6 mån jan-jun	2018 6 mån jan-jun	2018 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-508	-491	-989
Reparation och underhåll	-250	-151	-344
Fastighetsadministration	-160	-75	-155
Fastighetskatt	-68	-18	-86
Tomträttsavgäld	-	-2	-2
Avskrivningar	-2	-2	-6
Summa fstighetskostnader	5	-740	-1 582

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.

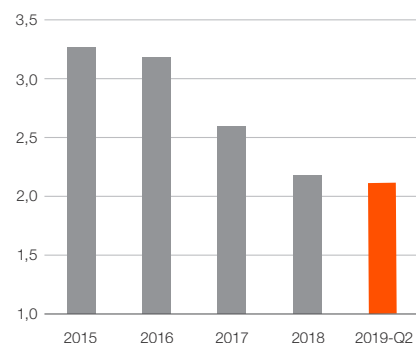
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidorna 84–87. Inga väsentliga föränd-

ringar 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 2019-06-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	116	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	21	(2021)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	14,4	(ABN Amro, Agent)
Ränterisk			
	Enligt resp covenant		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,42	
Räntesäkring (procent)	minst 25	56	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	36	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	maximalt 50%	2,1	

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q2 (ICR)



2019-06-30 År	Räntebindning lån inkl. basswappar			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0–1	61 686	96,2	1,9	31 037	48,4	2,2
1–2	381	0,6	1,5	2 719	4,2	2,0
2–3	371	0,6	1,5	4 549	7,1	1,9
3–4	1 427	2,2	2,1	6 035	9,4	2,3
4–5	–	–	–	10 457	16,3	1,7
>5 år efter balansdag	258	0,4	2,5	9 328	14,6	2,0
Totalt	64 124	100,0	1,9	64 124	100,0	2,1

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,47 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,42 år

Not 7 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2018	3,65%	0,95% – 8,50%
2019	3,69%	0,85% – 8,16%



Not 8 Värdeförändring derivat**Förändring marknadsvärde derivat**

Marknadsvärde derivat 2018-12-31	18
Förvärvade derivat	–
Lösta derivat	–
Valutaeffekt på derivat	19
Orealiserade värdeförändringar	-356
Marknadsvärde derivat 2019-06-30	-319

Not 9 Förvaltningsfastigheter**Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter**

Belopp i mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31	76 249	36 005	23 782	15 521	703	236
Försäljningar under perioden	-3	-3	–	–	–	–
Förvärv under perioden	20 802	314	5 480	157	–	14 851
Förvärv från intressebolag	–	–	–	–	–	–
Investeringar under perioden	1 171	703	234	220	12	3
Valutaförändring	2 009	–	861	892	21	235
Marknadsvärde efter transaktioner	100 228	37 019	30 357	16 789	737	15 326
Orealiserad värdeförändring	3 218	1 171	619	596	18	814
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	103 447	38 190	30 976	17 386	755	16 140

Not 10 Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

Räntebärande lån 2018-12-31	45 687
Återbetalning lån	-5 243
FX effekt på lån	-589
Nyupplåning/övertagande av lån	24 268
Räntebärande lån 2019-06-30	64 123

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0–1 år	630	1	3,8	1 734	25
1–2 år	11 135	17	2,1	302	4
2–3 år	8 175	13	1,9	4 800	70
3–4 år	5 922	9	2,5	–	–
4–5 år	17 320	27	2,1	–	–
>5 år efter balansdag	20 943	33	0,9	–	–
Totalt	64 124	100,0	1,7	6 836	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 9,6 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Säkerställda, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	21 221	–	33	–
Realkreditlån	18 372	100	29	–
Banklån	24 532	100	38	6 836
Totalt	64 124	67	100,0	6 836

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat			
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾	
0–1 år	Betalar fast	2 753	8	-0,07	
1–2 år	Betalar fast	2 337	7	0,21	
2–3 år	Betalar fast	4 177	13	0,25	
3–4 år	Betalar fast	4 607	14	0,35	
4–5 år	Betalar fast	11 408	34	0,19	
>5 år efter balansdag	Betalar fast	8 119	24	0,46	
Summa köpta swappar		33 403	100	0,26	

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

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall basswap			
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾	
0–1 år	Betalar rörlig	–	–	–	
1–2 år	Betalar rörlig	–	–	–	
2–3 år	Betalar rörlig	5 282	42	3,01	
3–4 år	Betalar rörlig	–	–	–	
4–5 år	Betalar rörlig	7 227	58	2,67	
>5 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–	
Summa köpta swappar		12 509	100	2,81	

¹⁾ 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 30 augusti 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 6 mån jan–jun	2018 6 mån jan–jun	2019 3 mån apr–jun	2018 3 mån apr–jun	2018 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	2 181	1 542	1 158	836	3 393
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,6	98,2	96,6	98,2	97,3
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,4	–	98,4	–	98,6
Överskottsgrad, %	54,8	52,0	58,1	58,0	53,4
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	20 802	14 102	17 091	11 327	21 696
Fastighetsförsäljningar, mkr	3	156	3	7	155
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	103 447	66 574	103 447	66 574	76 249
Antal fastigheter på balansdagen	1 537	892	1 537	892	951
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	3 754 735	2 473 801	3 754 735	2 473 801	2 732 359
Antal bostadslägenheter på balansdagen	50 890	35 526	50 890	35 526	39 006
Andel bostadsyta på balansdagen, %	91	88	91	88	89
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	300	422	538	310	-266
Förvaltningsresultat, mkr	294	463	122	278	989
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,1	2,3	2,1	2,3	2,2
Soliditet, %	36,2	44,2	36,2	44,2	40,7
Belåningsgrad (LTV), %	58,8	48,7	58,8	48,7	53,7
Belåningsgrad säkerställda lån, %	58,5	–	58,5	–	34,6
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	1,9	2,1	1,9	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,0	1,0	2,0	1,0	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,6	7,5	9,6	7,5	8,0
Räntabilitet på eget kapital, %	13,7	18,2	13,7	18,2	13,2
Eget kapital på balansdagen, Mkr	39 665	33 547	39 665	33 547	33 936
Substansvärde på balansdagen, Mkr	43 012	35 468	43 012	35 468	36 154
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	43 331	35 510	43 331	35 510	36 136
DEBT/EBITDA, ggr	21	19	21	19	20
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	202	122	109	50	139
Eget kapital per stamaktie, kr	1 379	1 167	1 531	1 167	1 182
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

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 fastighetsportföljens 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 juli–september 2019, publiceras 25 oktober 2019.

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 30 augusti 2019 kl. 09:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, 0705 – 85 99 56
Magnus Nordholm, tf. CFO 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