

2019
Delårsrapport
JANUARI – SEPTEMBER



Heimstaden

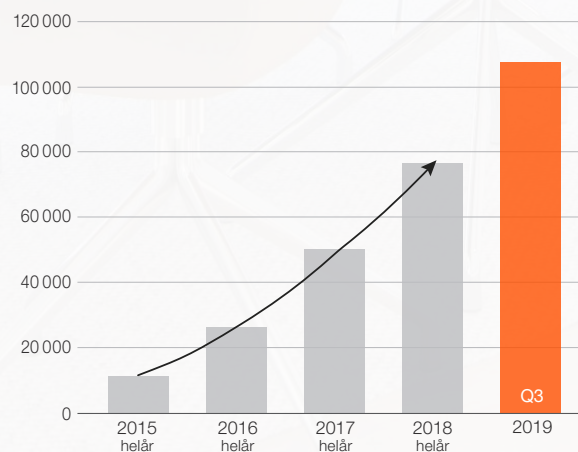
Perioden i korthet

januari – september 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 3 483 mkr (2 408)
- Reell uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 99,1 procent (-)
- Periodens driftnetto ökade till 1 983 mkr (1 328)
- Finansnettot uppgick till -1 047 mkr (-659)
- Förvaltningsresultatet, exklusive valutaeffekter avseende lån, uppgick till 1 015 mkr (774)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 4 900 mkr (2 179)
- Värdeförändring i derivat uppgick till -430 mkr (30)
- Periodens resultat ökade till 4 204 mkr (2 461)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 22 669 mkr (16 260)
- Likvida medel uppgick till 3 841 mkr (5 699)
- Outnyttjade krediter uppgick till 8 998 mkr (0)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 294 kr (151)

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

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Q3 (MKR)



Nyckeltal

januari – september 2019

OPERATIVT

Hyresintäkter

3 483 MKR

2018 2 408 mkr (+40%)

Kassaflöde från den löpande verksamheten

296 MKR

2018 160 mkr (+86%)

Driftnetto

1 983 MKR

2018 1 328 mkr (+49%)

Värdeförändring i fastigheter

4 857 MKR

+4,7% under 2018

Överskottsgrad

56,9 %

2018 55,1%

Reell uthyrningsgrad för bostäder

99,1 %

inkluderar endast marknadsrelaterade vakanser

FINANSIELLT

S&P rating

BBB-

Kreditvärdighet enligt Standard & Poor's (Heimstaden Bostad)

Eget kapital

44,3 MDKR

2018 33,9 mdkr (+31%)

Belåningsgrad

53 %

2018 49%

Likvida medel

3 841 MKR

2018 4 775 mkr

Räntetäckningsgrad

2,0 x

2018 2,3 ggr

Outnyttjade krediter

8 998 MKR

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

108 MDKR

2018 76,2 mdkr (+42%)

Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd.

Andel bostadsyta

91 %

2018 89%

Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.

Area

3 850 tusen kvm

2018 2 732 tusen kvm (+41%)

Antal fastigheter

1 558

2018 951 (+64%)

Antal lägenheter

52 263

2018 39 006 (+34%)

Antal lokaler

2 695

2018 2 038 (+32%)

Vänliga hem och mjuka mål ger starka nyckeltal

Går det att kombinera mål om medarbetarnas välmående eller våra kunders nöjdhet med traditionella nyckeltal för tillväxt och lönsamhet? Om du frågar oss på Heimstaden är svaret: Absolut! Vi påstår till och med att fokus på de mjuka målen och en hög kund- och medarbetarnöjdhet är en förutsättning för att bolaget långsiktigt uppnår en stabil och god lönsamhet och avkastning för sina ägare. Det är därför vi lägger större energi än många andra fastighetsbolag på frågor kring social hållbarhet, hälsa och kundnöjdhet. Heimstaden är och ska vara det vänliga bostadsbolaget som bidrar till en rättvis samhällsutveckling och en hållbar framtid för kommande generationer. Det kan tyckas som stora ord, men det är en helt central del av vår verksamhet.

Därför var våra "HOMETOWN-dagar" i Malmö i september så viktiga. Vi samlade drygt 430 av våra medarbetare från Sverige, Norge, Danmark och Nederländerna för att fördjupa oss i Heimstadens vision, företagskultur och värdeord. Det är grundfundamentet i vår fortsatta tillväxtresa och i vårt ständiga fokus på att tillhandahålla omtänksamma och vänliga hem för alla våra hyresgäster.

För mig var det inspirerande att höra medarbetare från kundtjänst, uthyrare, fastighetsansvariga och förvaltare berätta om sitt dagliga arbete och sin vilja att fortsätta förstärka servicen till våra kunder. Att lagarbete är helt avgörande för ett lyckat resultat konstaterade också Jonas Eriksson, svensk VM-domare i fotboll, under sin föreläsning.

Mot en digital tätposition

Gott lagarbete är också viktigt när vi nu digitaliserar vår verksamhet i



allt snabbare takt. Digitaliseringen ger oss som fastighetsbolag nya möjligheter att stärka kommunikationskanaler och därmed servicen och närheten till våra kunder. Digitaliseringen ger oss också möjligheter till en effektiv drift av våra fastigheter, smarta hem samt förutsättningar för att erbjuda delningsekonomi och att stärka social interaktion.

Just nu bygger vi vår digitala plattform och infrastruktur i syfte att införa ett globalt digitalt ekosystem som attraherar och uppskattas av kunder, medarbetare och partners. Målsättningen är klar: Vi ska ta oss till den digitala tätpositionen i vår bransch. Följ oss framöver i lanseringen av nya och innovativa digitala lösningar.

Växer i Nederländerna – störst i Danmark

Under det tredje kvartalet förvärvade vi ytterligare 772 lägenheter i Nederländerna, vilket ger ett totalt bestånd i landet på 10 447 lägenheter.

I Danmark har vi under det senaste kvartalet tillträtt avtalade nyproduktioner om totalt 344 lägenheter, där vi får ett efterlängtat tillskott av radhuslägenheter, vanliga lägenheter och studentlägenheter. Heimstaden är nu Danmarks största fastighetsägare av bostadslägenheter.

I Nederländerna och Danmark fortsätter uppbyggnaden av egen förvaltningsorganisation och etablering av regionala/lokala förvaltningskontor. Vi ersätter löpande externa förvaltningsavtal med egen anställd förvaltnings- och skötselpersonal i syfte att leverera en mer kostnadseffektiv och lokal kundservice med hög kvalitet och omtanke. Före utgången av år 2020 har vi fullföljt detta mål.

I Sverige har inflyttning av etapp 1 i kvarteret Fasanen i Burlöv skett. Samtliga 105 lägenheter, byggda med investeringsbidrag och med en hyra om 1 450 kr/kvm och år för en lägenhet på 77 kvm, var fullt uthyrda flera månader innan inflyttning. Intresset för etapp 2 och 3 om 170 lgh är överväldigande stort.

Heimstaden har bildat ett JV-bolag med Magnolia och avtalat om markförvärv för bostadsbyggnation och samhällsservice i Österåkers kommun, Åkersberga. I ett sjönära läge med fantastisk närmiljö har vi målsättningen att utveckla bland annat ca 150 000 kvm ljus BTA för bostadsproduktion till ett ingångsvärde om drygt 3 000 kr/kvm. Detta skapar förutsättningar för prisvärda och attraktiva bostäder.

Finansiering för prisvärda bostäder

Heimstaden Bostad har tecknat ett avtal med Europeiska Investeringsbanken (EIB) om kreditfacilitet på 3 miljarder SEK, icke säkerställd och tillgänglig under en treårsperiod. Varje lån har en löptid på upp till max

10 år. Syftet med finansieringen är att stödja byggande av 3 300 prisvärda bostäder med hög energieffektivitet och därigenom minska den allvarliga bostadsbristen i Sverige. Byggnationen kommer att ske i Stockholm, Nacka, Helsingborg, Lund och Sundsvall.

Ett kvartal i linje med förväntningarna

Kvartalets förvaltningsresultat växer som förväntat givet de senaste 12 månadernas förvärv. Vi ser också en fortsatt positiv värdeutveckling i vårt fastighetsbestånd från samtliga geografiska segment.

På kommande sidor får du möjlighet att ta del av Heimstadens finansiella resultat, ställning och nyckeltal för perioden januari-september 2019. Välkommen till Heimstadens värld!

Patrik Hall
VD Heimstaden AB



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 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 september 2019 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter. Transaktioner med tillträde efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten 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 september 2019

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	5 250
Fastighetskostnader	-2 105
Driftnetto	3 144
Centrala administrationskostnader	-175
Övriga rörelseintäkter	–
Övriga rörelsekostnader	–
Resultat från andelar i intressebolag	–
Resultat före finansiella poster	2 970
Finansiella intäkter	–
Finansiella kostnader	-1 278
Förvaltningsresultat	1 692
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	877
Innehav utan bestämmande inflytande	814
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	59,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,3





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 108 164 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges väsentliga transaktioner och händelser som koncernen avtalat i det tredje kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.



Den 30 augusti

hölls en extra bolagsstämma i dotterbolaget Heimstaden Bostad, där ägarna beslutade om att emittera preferensaktier av serie B, om totalt 30 000 nya aktier. Totalt tillförde bolaget 3 000 mkr som följd av ny-emissionen, som genomfördes samma dag.

Den 4 september

emitterade Heimstaden AB hybridobligationer om 1 miljard SEK på den nordiska kapitalmarknaden. Hybridobligationens totala utestående volym är 3 miljarder SEK med ett rambelopp på totalt 5 miljarder SEK. Lånet har en evig löptid med en första refinansieringsmöjlighet om cirka 5 år.

Den 9 september

Heimstaden beviljades associerat medlemskap i Sveriges Allmännyttan. Associerade medlemmar åtar sig bland annat att lämna lägenheter till kommunen för sociala ändamål och att arbeta för ökad integration. Sveriges Allmännyttan, tidigare SABO, är bransch- och intresseorganisation för drygt 300 allmännyttiga bostadsföretag. Enligt ett enigt kongressbeslut i våras är det nu möjligt för fler företag som uppfyller vissa krav på samhällsansvar att bli medlemmar i Sveriges Allmännyttan.

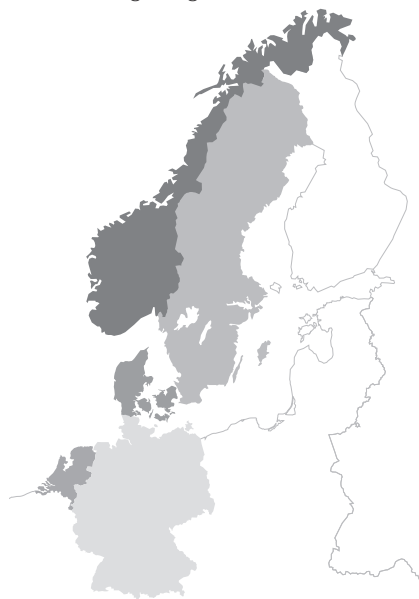
Den 30 september

Dotterbolaget Heimstaden Bostad AB har tecknat ett avtal med Europeiska Investeringsbanken (EIB) om ett lån på 3 miljarder kronor för att bygga 3 300 prisvärda hyreslägenheter i fem svenska städer. Projektet stöts av Europeiska Fonden för Strategiska Investeringar (EFSI), som är grundpelaren i Investeringsplanen för Europa. EIB kommer att tillhandahålla en kreditfacilitet om SEK 3 000 miljoner, icke säkerställd och tillgänglig under en treårsperiod. Varje lån har en löptid på upp till max tio år – i svenska kronor eller euro, rörlig eller fast ränta.



Våra segment

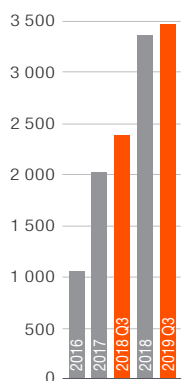
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



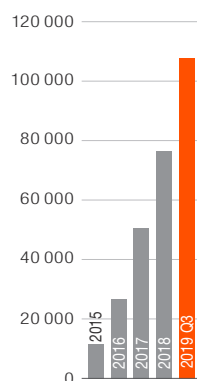
TOTALT HEIMSTADEN (JANUARI-SEPTEMBER)

	Q3 2019	Q3 2018
Marknadsvärde, mkr	108 164	70 003
Hysesintäkter, mkr	3 483	2 408
Driftnetto, mkr	1 983	1 328
Överskottsgrad, %	56,9	55,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,4	97,7
Reell uthyrningsgrad, %	99,1	–
Antal fastigheter	1 558	909
Area, kvm	3 849 954	2 546 224

UTVECKLING AV TOTALA HYSESINTÄKTER, Q3 (MKR)



UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q3 (MKR)



Folke 3, Malmö

Sverige

Den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas positivt med blygsamma öknings av BNP, disponibla inkomster och hushållskonsumtion. Arbetslösheten har sjunkit stadigt under de senaste åren men ökade något under det senaste kvartalet till en nivå på 7,4 procent. Sysselsättningsgraden är fortfarande bland de högsta i OECD.

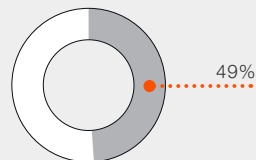
Befolkningstillväxten driver efterfrågan på bostäder, främst i storstadsområdena, som upplever en stark befolkningstillväxt till följd av den globala urbaniseringstrenden. Sverige har vuxit med cirka 270 000 invånare under de senaste två åren och befolkningen är nu 10,2 miljoner. Enligt Boverket måste 67 000 bostäder byggas per år fram till 2025 för att tillgodose efterfrågan. Den nuvarande prognosen är att endast 51 000 bostäder färdigställs under 2019.

Eftersom bostadsbyggandet inte möter efterfrågan driver det på en ökande bostadsbrist. Prognoserna visar minskat byggande av bostadsrätter, medan hyreslägenheterna fortsätter att visa god byggnadstakt och efterfrågan. I Malmö har byggnadstakten varit oförändrad under de senaste två åren, Göteborg visade en stark tillväxt under 2018, medan byggnadstakten i Stockholm minskade med 35 procent förra året.

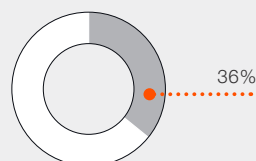
SVERIGE (JANUARI-SEPTEMBER)

	Q3 2019	Q3 2018
Marknadsvärde, mkr	38 895	34 081
Hysesintäkter, mkr	1 713	1 584
Driftnetto, mkr	828	799
Överskottsgrad, %	48,3	50,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,0	98,4
Reell uthyrningsgrad, %	99,5	–
Antal fastigheter	773	749
Area, kvm	1 945 084	1 860 884

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Öresundsteraserner, Köpenhamn

Danmark

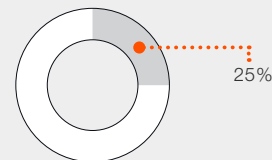
Den danska ekonomin fortsätter att utvecklas väl jämfört med grannländernas. BNP-tillväxten var solid under första halvåret 2019 och nuvarande prognoser gjorda av Danske Bank ligger på cirka 2,0 procent respektive 1,3 procent för 2019 och 2020. Under de senaste åren har arbetsmarknaden utvecklats positivt med sjunkande arbetslöshet som följd av det ekonomiska uppsvinget. På grund av ökande pensionsålder och hög tillväxt i sektorer med höga produktivitetsnivåer, där mycket produktion sker utomlands, har den minskande arbetslösheten dock stagnerat under de senaste kvartalen. I Danmark var arbetslösheten 3,1 procent i augusti och denna nivå förväntas vara stabil eller till och med öka i framtiden.

Den danska befolkningen förväntas växa från 5,8 m 2019 till 6,0 m 2030, vilket motsvarar en ökning med 3 procent. Köpenhamn är den främsta bidragsgivaren med en förväntad tillväxttakt på cirka 9 procent. Den solida historiska befolkningstillväxten har förvärrat obalansen i utbud och efterfrågan på bostäder. Den historiska bostadsbristen har ackumulerats och resulterat i ett betydande utbudunderskott i huvudstadsregionen.

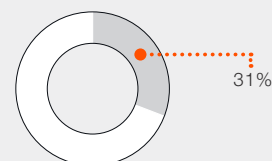
DANMARK (JANUARI-SEPTEMBER)

	Q3 2019	Q3 2018
Marknadsvärde, mkr	33 422	19 469
Hysesintäkter, mkr	866	406
Driftnetto, mkr	587	270
Överskottsgrad, %	67,8	66,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,4	94,4
Reell uthyrningsgrad, %	98,4	–
Antal fastigheter	136	78
Area, kvm	794 292	469 543

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt





Nedre gate 8, Norge

Norge

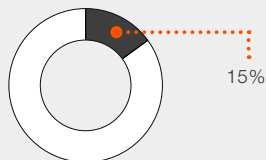
Tillväxten i den norska ekonomin har varit stark under de senaste tre åren och kapacitetsutnyttjandet har ökat. Hög aktivitet inom oljeindustrin har drivit på tillväxten för 2019 och den växande ekonomin skapar arbetstillfällen. Arbetslösheten låg på 3,4 procent för Q2 2019, ned från 3,9 procent under Q1 2019. Framöver förväntas arbetslösheten vara fortsatt låg. Konsumentpriserna har utvecklats måttligt det senaste halvåret på grund av lägre utveckling av energipriserna. Inflationen de senaste 12 månaderna ligger nära inflationsmålet på 2 procent. Hushållens skuldkvot och huspriserna ligger på höga nivåer, men skuldutväxten har under de senaste två åren minskat till hållbara nivåer.

Andelen husägare är hög i Norge jämfört med övriga Europa. Cirka 80 procent av befolkningen äger sin egen bostad. Efter att den norska bostadsmarknaden hade en stark prisökning 2016–17 har marknaden varit mer dämpad och växer nu i måttligt takt med mindre prissvängningar än tidigare. Stark ekonomisk tillväxt och en stor volym av fastighetstransaktioner har lett till en sund marknad med god aktivitetsnivå. Det begränsade utbudet av hyresfastigheter innebär att det bara är några få privata aktörer som äger stora bestånd av hyresfastigheter och hyresnivåerna har ökat kontinuerligt under de senaste åren.

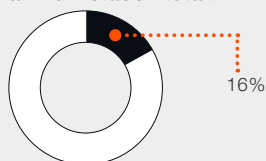
NORGE (JANUARI-SEPTEMBER)

	Q3 2019	Q3 2018
Marknadsvärde, mkr	17 433	16 454
Hyresintäkter, mkr	516	419
Driftnetto, mkr	344	259
Överskottsgrad, %	66,7	61,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,7	97,3
Reell uthyrningsgrad, %	99,1	–
Antal fastigheter	84	82
Area, kvm	217 328	215 798

HYRESINTÄKTER,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde,
andel av Heimstaden totalt



Spandau, Tyskland

Tyskland

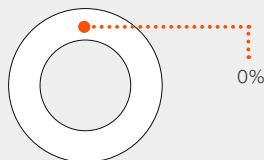
Tyskland är Europas största ekonomi (rankad som den 4:e globalt) och kännetecknas av en stor, exportorienterad industrisektor som bibehåller globala ledarpositioner inom segment som fordon, maskiner och kemiindustri. Enligt EU-kommissionen förväntas tysk BNP växa under 2019, vilket skulle innebära det tionde året i rad med expansion sedan finanskrisen 2008–2009. Inflationen har under 2019 varit relativt dämpad och uppgick till 1,4 procent. Den fortsatta ekonomiska uppgången har lett till att arbetslösheten sjönk till den lägsta nivån på 39 år och uppgick officiellt till 3,1 procent vid den senaste mätningen.

En stigande köpkraft tillsammans med en stark urbaniseringsutveckling och en tillströmning på över 1,7 miljoner flyktingar sedan 2015 har lett till ett betydande tryck på bostadsmarknaden. Trots de senaste årens goda ekonomiska resultat har hyresökningarna (cirka 5 procent p.a. 2017 och 2018) överträffat de nominella löneökningarna och byggandet har inte ökat i samma takt som efterfrågan. Som ett resultat förs politiska diskussioner om en potentiell skärpning av befintliga hyresregleringar alternativt införande av nya regleringsåtgärder med syfte att bromsa hyresökningarna för det befintliga bostadsbeståndet, tills nytt utbud kan tillföras i tillräckliga mängder.

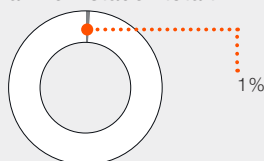
TYSKLAND (JANUARI-SEPTEMBER)

	Q3 2019	Q3 2018
Marknadsvärde, mkr	765	–
Hyresintäkter, mkr	16	–
Driftnetto, mkr	11	–
Överskottsgrad, %	70,0	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,7	–
Reell uthyrningsgrad, %	99,8	–
Antal fastigheter	10,0	–
Area, kvm	27 831	–

HYRESINTÄKTER,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde,
andel av Heimstaden totalt



Utrecht, Nederländerna

Nederländerna

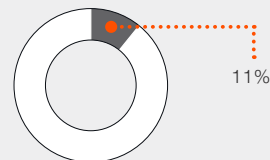
Nederländerna rankas som en av de mest stabila och konkurrenskraftiga ekonomierna globalt. Enligt Global Competitvity Report 2018 av World Economic Forum är det den 3:e mest konkurrenskraftiga europeiska ekonomin och 6:e globalt. Nederländerna kännetecknas av höga disponibla inkomster och en högt utbildad arbetskraft. Arbetslösheten är väsentligt lägre än genomsnittet för EU och 3,5 procent vid den senaste officiella mätningen.

Efterfrågan på bostadsfastigheter i Nederländerna drivs av ett växande antal hushåll medan utbudet hämmas av begränsad nybyggnation, vilket förstärker bostadsbristen. De attraktiva förutsättningarna, både i ett makroperspektiv men också avseende bostadsmarknaden, har ökat intresset för bostadsinvesteringar i landet. Detta återspeglas i investeringsvolymerna. År 2018 investerades 8,5 miljarder euro i bostadssektorn – en stor ökning från 5,2 miljarder euro 2017. Det finns inget tecken på en avmattning 2019 och de flesta prognoser pekar på ett rekordår.

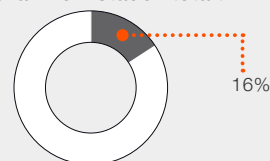
NEDERLÄNDERNA (JANUARI-SEPTEMBER)

	Q3 2019	Q3 2018
Marknadsvärde, mkr	17 649	–
Hyresintäkter, mkr	373	–
Driftnetto, mkr	212	–
Överskottsgrad, %	57,0	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,5	–
Reell uthyrningsgrad, %	98,7	–
Antal fastigheter	555	–
Area, kvm	865 419	–

HYRESINTÄKTER,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Marknadsvärde,
andel av Heimstaden totalt



Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2018 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Hysesintäkter	4	3 483	2 408	1 302	866	3 393	4 468
Fastighetskostnader	5	-1 500	-1 081	-514	-341	-1 582	-2 002
Driftnetto		1 983	1 328	789	526	1 810	2 466
Centrala administrationskostnader		-100	-72	-37	-28	-107	-134
Övriga rörelseintäkter		37	40	16	3	10	6
Övriga rörelsekostnader		–	–	–	–	-42	-42
Resultat från andelar i intressebolag		11	3	-7	–	20	28
Resultat före finansiella poster		1 931	1 298	760	501	1 692	2 324
Finansiella intäkter	6	17	28	5	17	53	43
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-913	-552	-351	-207	-806	-1 167
Övriga finansiella intäkter	6	–	–	–	–	50	50
Övriga finansiella kostnader	6	-131	-135	183	-135	–	3
Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar		-20	–	-7	–	–	-20
Förvaltningsresultat		884	639	590	176	989	1 234
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		472	247	345	27	423	649
Innehav utan bestämmande inflytande		412	392	245	149	566	585
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	4 900	2 179	1 684	575	2 744	5 465
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	8	-430	30	-74	42	11	-450
Resultat före skatt		5 353	2 849	2 200	793	3 745	6 249
Aktuell skatt		-179	-101	-88	-23	-145	-223
Uppskjuten skatt		-970	-287	-342	-35	-396	-1 079
Periodens resultat		4 204	2 461	1 770	735	3 204	4 947
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		3 034	1 367	1 282	517	1 979	3 647
Innehav utan bestämmande inflytande		1 170	1 094	488	219	1 224	1 300
Övrigt totalresultat		1 273	632	-64	-140	-255	386
Totalresultat		5 477	3 093	1 706	596	2 949	5 333

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 3 483 mkr (2 408), tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner. Hyresintäkterna uppgick i genomsnitt till 1 354 kr per kvm tidsvägd yta (1 369). Den lägre snitthyran förklaras primärt av förvärvet i Nederländerna.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,4 procent (97,7), den något lägre nivån hänförs till tomställda lägenheter som renoveras. För perioden uppgick de frivilligt tomställda lägenheterna till 1,7 procent vilket ger en reell uthyrningsgrad om 99,1 procent (reell vakansgrad om 0,9 procent).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -1 500 mkr (-1 081), förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym. Fastighetskostnaderna uppgick i genomsnitt till 583 kr per kvm tidsvägd yta (614). Det lägre snittet förklaras primärt av förvärvet i Nederländerna.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 1 983 mkr (1 328), vilket motsvarar en överskottsgrad om 56,9 procent (55,1). Den högre överskottsgraden beror primärt på förvärven i Danmark och Nederländerna samt driftsoptimeringar.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -100 mkr (-72), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansiella kostnader var -913 mkr (-552) 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 2,0 procent (1,9). Ökningen förklaras i huvudsak av skillnader i spread mellan obligationer och banklån, förändringar av underliggande basräntor samt ökad räntesäkring.

Räntetäckningsgraden uppgick rullande tolv månader till 2,0 (2,3). Förändringen beror främst på en högre snittränta samt en högre belåningsgrad de senaste tolv månaderna. Den 30 augusti utfördes en nyemission om 3 000 mkr i Heimstaden Bostad som delvis använts för att lösa lån med relativt hög ränta. Förändringen har ännu inte gett full effekt på rullande tolv månaders räntetäckningsgrad.

Ca 49 procent (81) 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 225 mkr (229) vid en räntepågång och minskar med ca -58 mkr (-98) 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 -131 mkr (-135) och avser valutakursdifferenser för lån upptagna i moderbolaget, samt valuta-effekter 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 ökade till 884 mkr (639). Det högre förvaltningsresultatet förklaras primärt av en större fastighetsportfölj till följd av förvärv.

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 av derivat hänförlig till förändring av basräntor uppgick i perioden till -430 mkr (30). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 34 030 mkr (9 194) och volymen av basswappar uppgick till 12 681 mkr (0). I perioden har valutaeffekten kopplad till basswappar flyttats från raden Värdeförändring finansiella instrument till Övriga finansiella kostnader, uppgående till 145 mkr. Valutaeffekten avseende lån och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2019 uppgick den realiserade värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna i balansräkningen till 4 857 mkr (2 249). Samtliga segment uppvisar positiva förändringar innevarande år. Sverige uppvisar en positiv värdeförändring på 4,1 procent, Danmark 3,5 procent och Norge 3,8 procent. Tyskland uppvisar en positiv värdeförändring på 3,3 procent och Nederländerna 9,6 procent. Förändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,6 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 4 900 mkr (2 179).

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -179 mkr (-101), uppskjuten skatt om -970 mkr (-287). 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 vid konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		72	–	–
Förvaltningsfastigheter	9	108 164	70 003	76 249
Leasingavtal, nyttjanderätt		744	–	–
Materiella anläggningstillgångar		27	20	22
Räntederivat		–	–	18
Andelar i intressebolag	10	139	115	123
Övriga finansiella anläggningstillgångar		415	246	286
Summa anläggningstillgångar		109 561	70 385	76 699
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		756	827	680
Kundfordringar		22	11	16
Övriga kortfristiga fordringar		600	983	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		376	165	253
Likvida medel		3 841	5 699	4 775
Summa omsättningstillgångar		5 595	7 685	6 588
SUMMA TILLGÅNGAR		115 155	78 069	83 286

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 108 164 mkr (76 249). Den totala orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 4 857 mkr (2 249) 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.

Leasingavtal, nyttjanderätt

Leasingavtal avser primärt tomträtter som från 2019 redovisas som tillgångar i enlighet med IFRS16.

Andelar i intressebolag

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

Övriga finansiella anläggningstillgångar

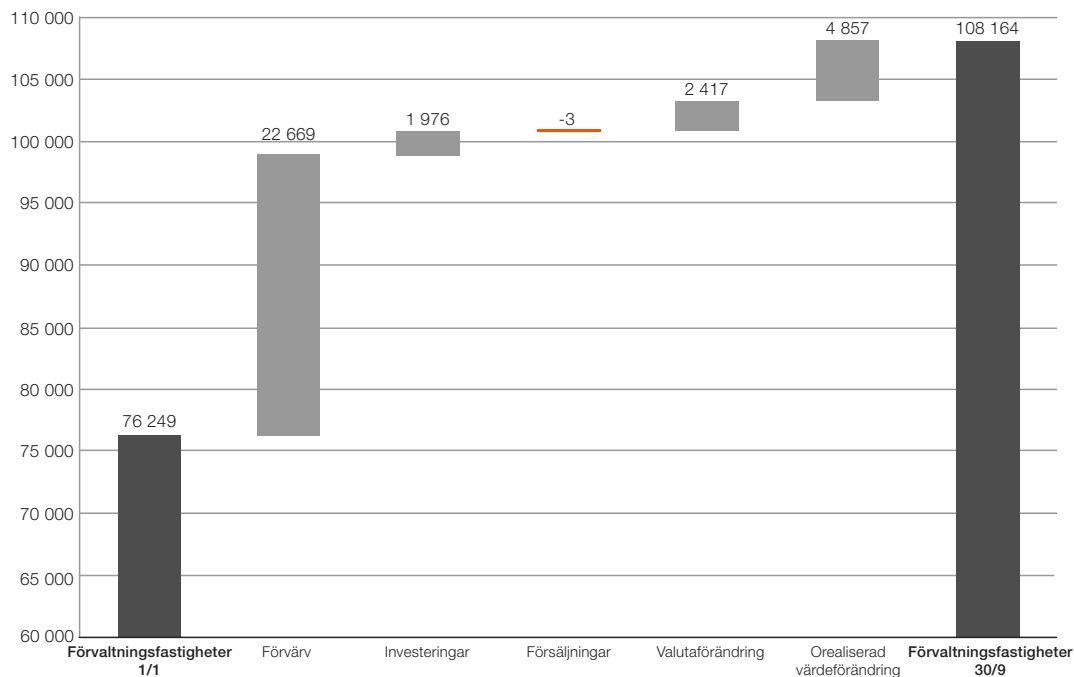
Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 415 mkr (286) vid periodens slut.

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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital ¹⁾		44 302	34 089	33 936
Långfristiga räntebärande skulder		64 173	36 918	38 195
Långfristig skuld, finansiell leasing		744		
Räntederivat	10	275	0	0
Uppskjuten skatteskuld		3 191	1 982	2 218
Summa långfristiga skulder		68 383	38 901	40 413
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder		685	3 839	7 492
Leverantörsskulder		369	266	351
Aktuella skatteskulder		110	83	99
Övriga kortfristiga skulder		790	448	521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516	444	475
Summa kortfristiga skulder		2 470	5 079	8 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 155	78 069	83 286
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande				
		20 932	17 471	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				-35	-35
Aktieägartillskott, Fredensborg AS				5 737	5 737
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				6 487	6 487
Periodens resultat				3 093	3 093
Eget kapital 2018-09-30	78	729		33 283	34 089
Utdelning, preferensaktier				-12	-12
Förändrad beskattning				2	2
Övrigt totalresultat				-887	-887
Periodens resultat				743	743
Eget kapital 2018-12-31	78	729		33 129	33 936
Nyemission				1 950	1 950
Ränta, hybridobligationer			-25		-25
Utdelning, preferensaktier				-35	-35
Hybridobligation			3 000		3 000
Övrigt totalresultat				1 273	1 273
Periodens resultat				4 204	4 204
Eget kapital 2019-09-30	78	729	2 975	40 521	44 302

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 64 858 mkr (45 687), av dessa är 67 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter. Med avdrag för likvida medel har netto-skulden ökat med 20 105 mkr, till 61 017 mkr (40 911). I den aktuella perioden har koncernens upplåning, inklusive valutaeffekter, ökat med 19 171 mkr, primärt relaterat till förvärv av fastigheter i framförallt Danmark och Nederländerna.

Av räntebärande skulder avser 21 375 mkr (13 143) obligationer, 20 187 mkr (15 080) är hänförligt till finansiering baserad på realkreditobligationer och 23 296 mkr (17 464) är traditionella banklån. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på bokslutsdagen till 8 998 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 19 procent (26) och förfaller under 2022 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 2,4 år (2,1).

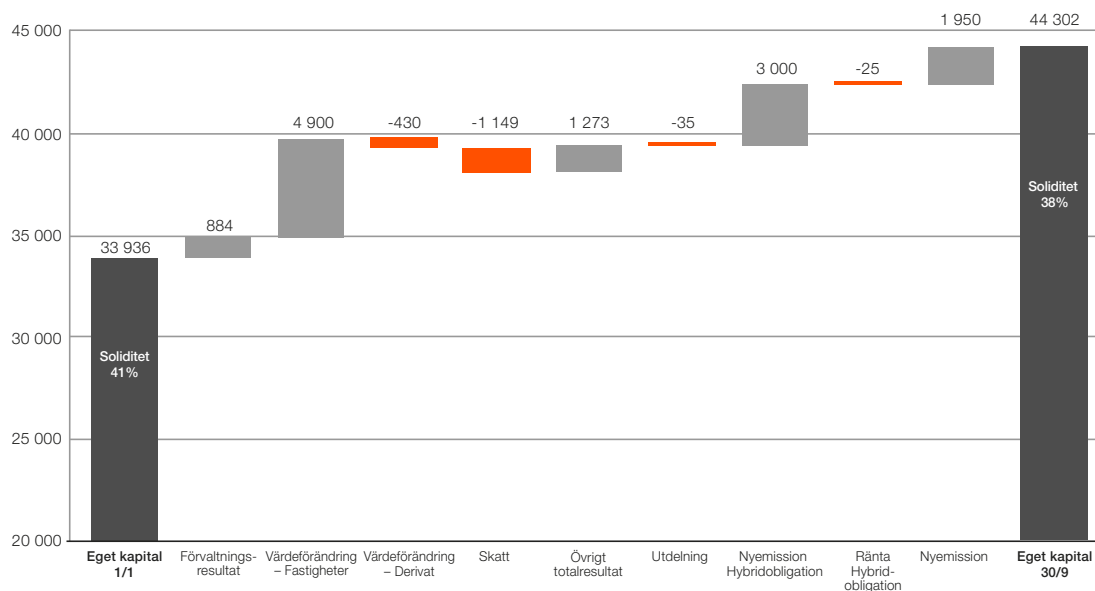
Uppskjuten skatt

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 20,5 procent i Nederländerna. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 september 2019 till 3 191 mkr (2 218) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 44 302 mkr (33 936) och soliditeten till 38 procent (41), förändringen i perioden utgörs av utdelning, resultat samt nyemission av Hybridobligationer uppgående till 3 000 mkr. Under perioden har 60 mkr (47) lämnats i utdelning på preferensaktier samt hybridobligationer. Minoritetsintresset uppgår till 20 932 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 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2018 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	5 353	2 849	2 200	793	3 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 890	-2 179	-1 674	-575	-2 744
– Värdeförändring derivatinstrument	430	-30	74	-42	-11
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	66	134	-179	135	-100
Betald skatt	-174	-115	-52	-41	-131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	786	658	368	270	758
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-202	316	-232	244	348
Förändring av bostadsrättsandelar	–	-883	–	-883	-883
Förändring av kortfristiga skulder	-288	68	-140	107	-489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296	160	-3	-262	-266
Investeringsverksamheten					
Förvärv fastigheter	-9 074	-15 533	-2 372	-1 431	-9 018
Investering i fastigheter	-1 872	-727	-810	-727	-4 039
Förvärv dotterbolag	-72	-2	–	–	-2
Förvärv övriga anläggningstillgångar	–	–	–	–	-158
Erlagd handpenning förvärv	-144	-1 031	-144	-467	-547
Övriga investeringar	-4	-17	0	-7	-22
Försäljning av fastigheter	3	162	–	6	155
Förvärv av andelar i intressebolag	–	-5	–	-3	-6
Förändring lån till intressebolag	-238	-4	-223	–	-47
Förändring av finansiella tillgångar	16	211	2	212	198
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 385	-16 946	-3 548	-2 416	-13 486
Finansieringsverksamheten					
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	2 415	6 563	1 950	–	6 563
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-465	-76	–	–	-76
Utdelning/tillskott moderbolag	–	5 737	–	–	5 737
Utdelning preferensaktier	-35	-35	-12	-12	-47
Nyemission hybridobligation	2 975	–	993	–	–
Förändring räntebärande skulder	5 176	8 955	1 146	1 605	5 198
Lösen räntederivat	–	-98	–	-7	-135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 065	21 047	4 078	1 587	17 242
Periodens kassaflöde	-1 024	4 260	526	-1 092	3 489
Likvida medel vid periodens början	4 775	1 393	3 295	6 801	1 393
Valutaeffekt i likvida medel	89	46	20	-10	-107
Likvida medel vid periodens slut	3 841	5 699	3 841	5 699	4 775

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 786 mkr (658). 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 296 mkr (160).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -11 385 mkr (-16 946). 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 10 065 mkr (21 047), beloppet är primärt hänförligt till nyemission av hybridobligation samt förändring av räntebärande skulder.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -1 024 mkr (4 260) och likvida medel till 3 841 mkr (5 699) vid utgången av perioden.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep
Övriga rörelseintäkter	92	78
Centrala administrationskostnader	-76	-52
Rörelseresultat	16	26
Avskrivningar	–	–
Utdelning från intressebolag	–	–
Utdelning från dotterbolag	3 173	–
Nedskrivning	-2 958	–
Resultat från andelar i koncernföretag	–	3 537
Resultat före finansiella poster	232	3 562
Ränteintäkter	18	13
Räntekostnader	-80	-63
Förvaltningsresultat	171	3 512
Koncernbidrag	–	–
Resultat före skatt	171	3 512
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–	–
Resultat efter finansiella poster	171	3 512

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019-09-30	2018-09-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	3	4
Andelar i dotterbolag	18 458	5 139
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	18 462	5 144
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	1 021	14 951
Övriga kortfristiga fordringar	58	194
Likvida medel	636	2 811
Summa omsättningstillgångar	1 715	17 956
SUMMA TILLGÅNGAR	20 176	23 100
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 497	17 201
Långfristiga skulder		
Obligation	3 000	2 500
Långfristiga skulder, dotterbolag	633	140
Summa långfristiga skulder	3 633	2 640
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder, dotterbolag	23	3 235
Övriga kortfristiga skulder	24	24
Summa kortfristiga skulder	46	3 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 176	23 100

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				-35	-35
Aktieägartillskott				5 737	5 737
Resultat efter finansiella poster				3 472	3 472
Eget kapital 2018-09-30	78	729		16 394	17 201
Utdelning, preferensaktier				-12	-12
Resultat efter finansiella poster				-3 803	-3 803
Eget kapital 2018-12-31	78	729		12 580	13 387
Ränta, hybridobligationer			-25		-25
Utdelning, preferensaktier				-35	-35
Hybridobligation			3 000		3 000
Resultat efter finansiella poster				171	171
Eget kapital 2019-09-30	78	729	2 975	12 715	16 497



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 tomrätter, 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.



Nimbusparken, Köpenhamn

Not 2 Upplysningar om närstående

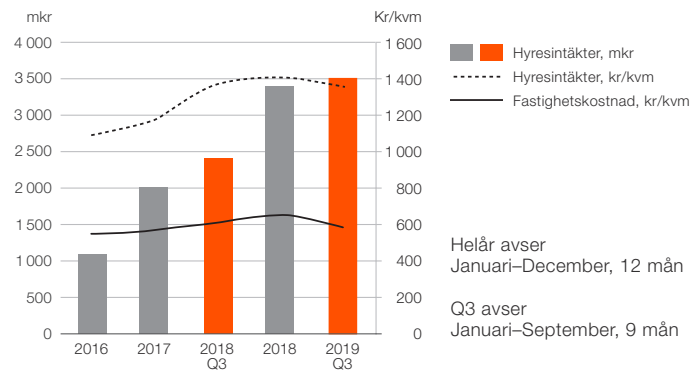
Heimstadens transaktioner med närstående framgår av noterna A8 och MB-A6 i Heimstadens årsredovisning för 2018.

Not 3 Händelser efter balansdagen

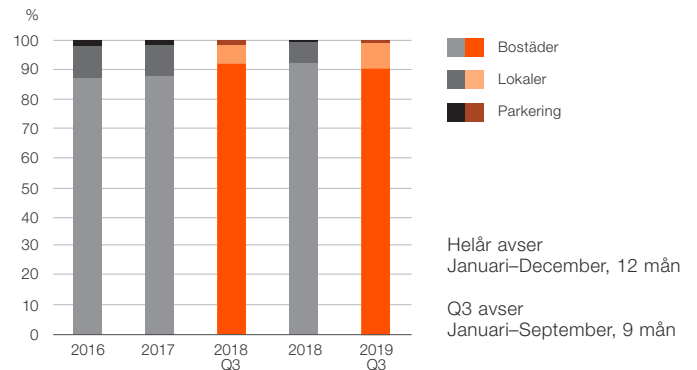
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER



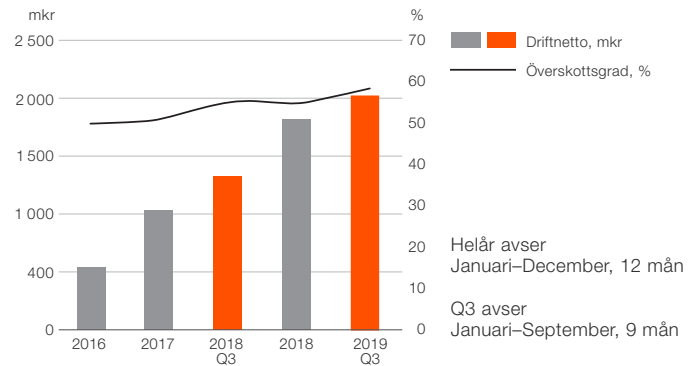
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2019 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2018 12 mån jan–dec
Driftkostnader	-775	-679	-267	-188	-989
Reparation och underhåll	-371	-223	-121	-72	-344
Fastighetsadministration	-212	-115	-52	-40	-155
Fastighetskatt	-139	-59	-71	-41	-86
Tomträttsavgäld	–	-2	–	0	-2
Avskrivningar	-4	-3	-2	-1	-6
Summa fastighetskostnader	-1 500	-1 081	-514	-341	-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.

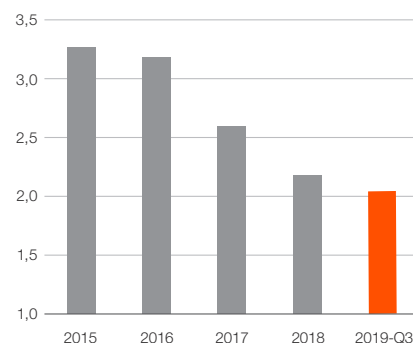
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidorna 84–87. Inga väsentliga föränd-

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 2019-09-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	121	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	19	(2022)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	14	(ABN Amro)
Ränterisk			
	Enligt resp covenant		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,42	
Räntesäkring (procent)	minst 25	56	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	38	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	maximalt 50%	2,0	

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q3 (ICR)



2019-09-30 År	Räntebindning lån inkl. basswappar			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0–1	62 415	96,2	1,8	31 930	49,2	2,0
1–2	381	0,6	1,5	2 591	4,0	2,0
2–3	375	0,6	1,5	5 074	7,8	1,9
3–4	1 426	2,2	2,1	5 555	8,6	2,4
4–5	–	–	–	10 776	16,6	1,7
>5 år efter balansdag	261	0,4	2,2	8 932	13,8	2,0
Totalt	64 858	100,0	1,8	64 858	100,0	2,0

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,44 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 Q3	3,58%	0,85% – 8,08%



Not 8 Värdeförändring derivat**Förändring marknadsvärde derivat**

Marknadsvärde derivat 2018-12-31	18
Förvärvade derivat	–
Lösta derivat	–
Valutaeffekt i balansräkning	-7
Valuaeffekt, värdering av basswappar	-145
Orealiserade värdeförändringar	-141
Marknadsvärde derivat 2019-09-30	-275

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	22 669	326	6 779	157	–	15 408
Förvärv från intressebolag	–	–	–	–	–	–
Investeringar under perioden	1 976	1 033	559	371	7	7
Valutaförändring	2 417	–	1 183	751	31	452
Marknadsvärde efter transaktioner	103 307	37 360	32 303	16 800	741	16 103
Orealiserad värdeförändring	4 857	1 537	1 117	634	24	1 545
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-09-30	108 164	38 897	33 419	17 433	765	17 648

Not 10 Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

Räntebärande lån 2018-12-31	45 687
Återbetalning lån	-6 859
FX effekt på lån	-968
Nyupplåning/övertagande av lån	26 998
Räntebärande lån 2019-09-30	64 858

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0–1 år	685	1	4,1	1 734	19
1–2 år	10 055	16	1,8	302	3
2–3 år	8 977	14	2,8	4 800	53
3–4 år	12 458	19	2,7	2 162	24
4–5 år	10 191	16	2,0	–	–
>5 år efter balansdag	22 493	3	0,9	–	–
Totalt	64 858	100,0	1,8	8 998	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 10,1 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Säkerställda, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	21 375	–	33	–
Realkreditlån	20 187	100	31	–
Banklån	23 296	100	36	8 998
Totalt	64 858	67	100,0	8 998

Finansiella instrument

Förfall räntederivat				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1 år	Betalar fast	3 546	10	0,01
1–2 år	Betalar fast	2 209	7	0,24
2–3 år	Betalar fast	4 699	14	0,23
3–4 år	Betalar fast	5 029	15	0,36
4–5 år	Betalar fast	10 876	32	0,15
>5 år efter balansdag	Betalar fast	7 671	23	0,48
Summa köpta swappar		34 030	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

Förfall basswap				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1 år	Betalar rörlig	–	–	–
1–2 år	Betalar rörlig	–	–	–
2–3 år	Betalar rörlig	5 348	42	3,17
3–4 år	Betalar rörlig	–	–	–
4–5 år	Betalar rörlig	7 333	58	2,69
>5 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–
Summa köpta swappar		12 681	100	2,89

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 25 oktober 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 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2018 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	3 483	2 408	1 302	866	3 393
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,4	97,7	97,4	97,7	97,3
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,1	–	99,1	–	98,6
Överskottsgrad, %	56,9	55,1	60,6	60,7	53,4
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	22 669	15 534	1 867	12 875	21 696
Fastighetsförsäljningar, mkr	3	162	–	6	155
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	108 164	70 003	108 164	70 003	76 249
Antal fastigheter på balansdagen	1 558	909	1 558	909	951
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	3 849 954	2 546 224	3 849 954	2 546 224	2 732 359
Antal bostadslägenheter på balansdagen	52 263	36 467	52 263	36 467	39 006
Andel bostadsyta på balansdagen, %	91	89	91	89	89
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	296	160	-3	-262	-266
Förvaltningsresultat, mkr	884	639	590	176	989
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,0	2,3	2,0	2,3	2,2
Soliditet, %	38,5	43,7	38,5	43,7	40,7
Belåningsgrad (LTV), %	53,0	44,9	53,0	44,9	49,12
Belåningsgrad säkerställda lån, %	34,4	44,9	34,4	44,9	28,83
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	1,9	2,0	1,9	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,4	0,9	2,4	0,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,1	7,4	10,1	7,4	8,0
Räntabilitet på eget kapital, %	16,6	13,4	16,6	13,4	13,2
Eget kapital på balansdagen, Mkr	44 302	34 089	44 302	34 089	33 936
Substansvärde på balansdagen, Mkr	47 493	36 072	47 493	36 072	36 154
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, Mkr	47 768	36 072	47 768	36 072	36 136
DEBT/EBITDA, ggr	22	19	22	19	20
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	294	151	91	28	139
Eget kapital per stamaktie, kr	1 473	1 191	1 703	1 191	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 som andel av totala tillgångar.

Belåningsgrad säkerställda lån, %

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

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 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

Bokslutskommuniké oktober-december 2019, publiceras 14 februari 2020.

Årsstämma 2020, 8 maj 2020 i bolagets lokaler i Malmö.

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 25 oktober 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