

2019

Heimstaden AB

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER



Heimstaden

Nyckeltal

januari – december 2019

OPERATIVT

Hysesintäkter

4 863 MKR

2018 3 393 mkr (+43%)

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 381 MKR

2018 -266 mkr

Driftnetto

2 725 MKR

2018 1 810 mkr (+50%)

Värdeförändring i fastigheter

6 517 MKR

+6% under 2019

Överskottsgrad

56 %

2018 53,4%

Reell uthyrningsgrad för bostäder

99,1 %

2018 98,6%

FINANSIELLT

Eget kapital

59,9 MDKR

2018 33,9 mdkr (+77%)

Likvida medel

10,7 MDKR

2018 4,8 mdkr

Belåningsgrad

40 %

2018 49%

Belåningsgrad säkerställda lån

23 %

2018 29%

Räntetäckningsgrad

2,4 x

2018 2,5 x

Outnyttjade krediter

10,3 MDKR

2018 7,0 mdkr

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

114 MDKR

2018 76,2 mdkr (+50%)

Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd.

Andel bostadsyta

91 %

2018 89%

Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.

Area

4 031' kvm

2018 2 732' kvm (+48%)

Bostadsyta

3 661' kvm

2018 2 428' kvm (+51%)

Antal lägenheter

54 863

2018 39 006 (+41%)

Antal lokaler

2 749

2018 2 038 (+35%)

Fastighetsbild framsida: Enen 4, Norrköping

Perioden i korthet

januari – december 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 4 863 mkr (3 393)
- Reell uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 99,1 procent (98,6)
- Periodens driftnetto ökade till 2 725 mkr (1 810)
- Förvaltningsresultatet, rensat för orealiserade valutaeffekter, uppgick till 1 426 mkr (939)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 6 517 mkr (2 744)
- Periodens resultat ökade till 6 001 mkr (3 204)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 27 859 mkr (21 696)
- Resultat per stamaktie uppgick till 322 kr (139)

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

Rustade för nästa steg

När vi om några år tittar tillbaka på 2019 tror jag att vi kommer se det som ett mycket viktigt år för Heimstaden AB. Vi fattade flera beslut som får stor betydelse för hur dotterbolaget Heimstaden Bostad AB utvecklas framåt. Inte minst gäller det beslutet att se merparten av Europa som vår hemmamarknad. De senaste åren har Heimstaden AB byggt en stark skandinavisk aktör genom Heimstaden Bostad AB som också har stor närvaro i Nederländerna och ett brohuvud i Tyskland. Nu gör vi ett par förändringar som hjälper oss att ta vara på ytterligare möjligheter och gå in på nya marknader.

I oktober tecknades ett reviderat aktieägaravtal för Heimstaden Bostad AB som öppnar för att bolaget kan ta in fler långsiktiga institutionella ägare. Därför kunde bolaget i december berätta att Folksam-



gruppen blir den näst största institutionella ägaren i Heimstaden Bostad via sina bolag Folksam Sak och Folksam Liv samt KPA Pension. Det stärker kapitalbasen men är också en kvalitetsstämpel för den verksamhet som bedrivs i Heimstaden Bostad och i Heimstaden AB. Att flera värderingsstyrda och långsiktiga aktörer väljer att gå in som ägare visar den kvalitetsnivå och stabilitet som vi gemensamt byggt upp i Heimstaden Bostad.

Det reviderade aktieavtalet innebar också att dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade Alectas sista direktägda fastigheter samt större delen av Heimstaden AB:s kvarvarande fastighetsportfölj. I avtalet ingick också en riktad nyemission till Heimstaden AB och Alecta om 9,5 miljarder SEK. I november emitterade därefter Heimstaden Bostad 800 miljoner euro i hybridobligationer på den europeiska kapitalmarknaden. Sammantaget gör tillkomsten av nya ägare, de befintliga ägarnas ökade åtaganden och emissionen av obligationer att Heimstaden Bostad nu har än större möjligheter både att göra strategiska förvärv och att utveckla den befintliga portföljen genom renoveringar eller kompletterande nyproduktion.

Under andra halvan av året lades stor kraft på det förvärv i Tjeckien om knappt 43 000 lägenheter som Heimstaden Bostad presenterade i början av 2020. Jag har mött en del frågor kring valet av marknad, men jag ser att Tjeckien har bra infrastruktur, mycket god arbetsmarknad och andra viktiga drivkrafter för utveckling som är väl i klass med Sverige. Det uppstod en möjlighet att förvärva ett välskött bolag med en väl samlad och attraktiv portfölj och avancerade system för fastighetsförvaltning och kundservice. Dessutom med en kundfilosofi som på många sätt liknar Heimstadens. Förvärvet är det största i Heimstadens historia sett till antalet enheter och har gett värdefull kunskap inför att bolaget går in på nästa nya marknad. Jag ser en styrka i att Heimstaden Bostad nu har kapacitet att göra riktigt stora förvärv, samtidigt som bolagets entreprenörskultur gör att inga möjligheter missas att förvärva enskilda fastigheter som kompletterar den befintliga portföljen. Det är viktigt att kunna balansera det stora mot det lilla för att skapa god riskspridning och långsiktig lönsamhet.

Heimstaden Bostad expanderar snabbt, men vi ägare ser till att det sker med eftertanke. Eftersom strategin är att fastigheterna sköts med egen personal är värderingar och kultur två fundament som hela verksamheten vilar på. Med egen personal äger Heimstaden sina egna processer och får insikter om husen och kunderna som är djupare och bättre än när verksamheten läggs ut på entreprenad. Medarbetarnas engagemang är den viktigaste drivkraften för att Heimstadens resa ska bli så framgångsrik som ägarna önskar.

Patrik Hall
VD Heimstaden AB



Vibes gate 11, Oslo

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2019. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

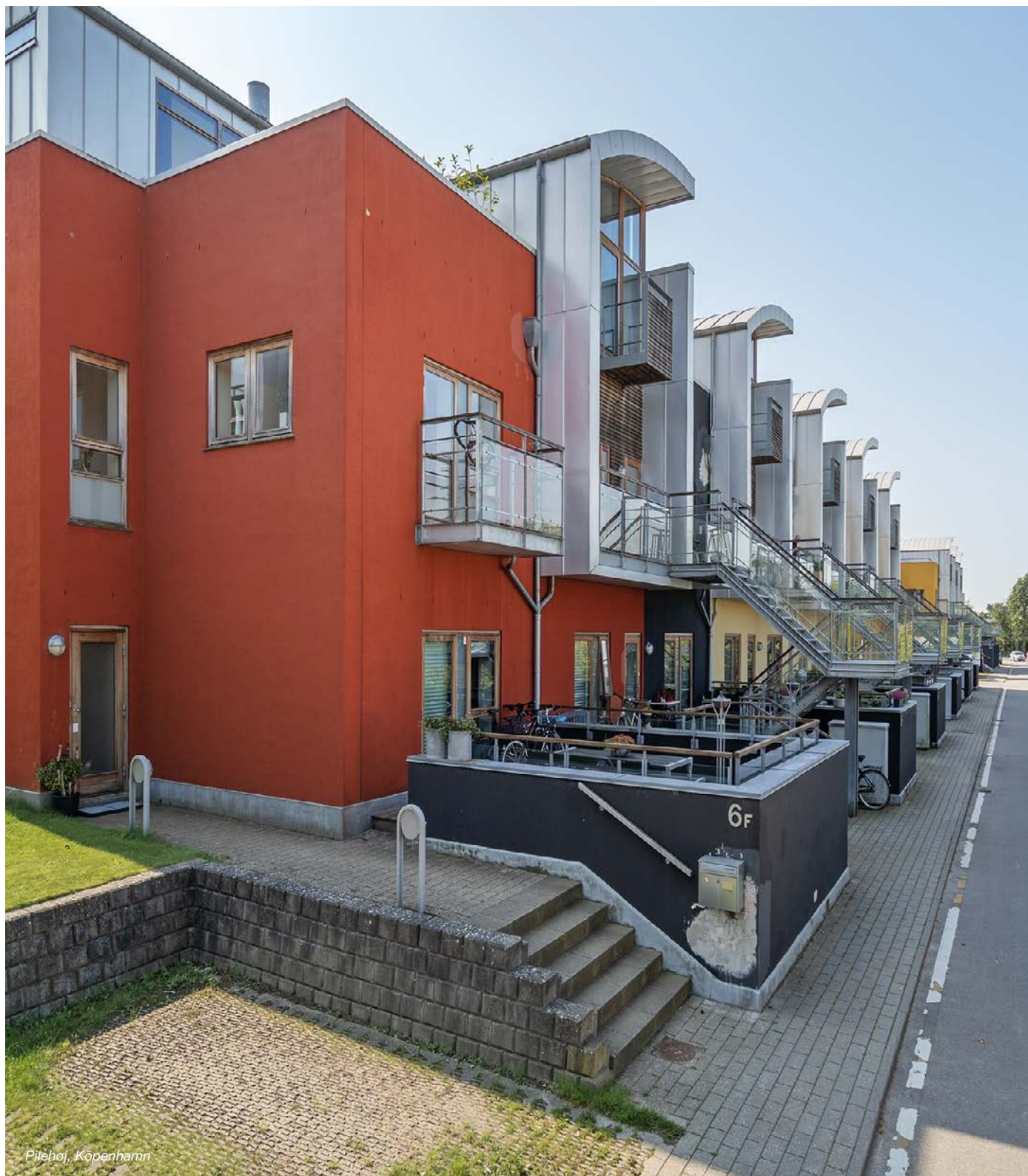
Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 december 2019 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 31 december är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2019

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	5 631
Fastighetskostnader	-2 449
Driftnetto	3 182
Centrala administrationskostnader	-184
Övriga rörelseintäkter	11
Övriga rörelsekostnader	-
Resultat från andelar i intressebolag	-
Resultat före finansiella poster	3 009
Finansiella intäkter	-
Finansiella kostnader	-1 177
Förvaltningsresultat	1 832
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	378
Innehav utan bestämmande inflytande	1 453
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	56,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6



Pileholj, Köpenhamn

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 113 719 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges väsentliga transaktioner och händelser som koncernen avtalat i det fjärde kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men som tillträtts i det aktuella kvartalet.

25 oktober

Dotterbolaget Heimstaden Bostad AB stärker sin kapitalbas med totalt 9,5 miljarder SEK genom en riktad nyemission till huvudägarna Heimstaden AB och Alecta.

Dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvar 10 447 bostäder och 83 kommersiella enheter i Nederländerna, motsvarande 866 171 kvm till ett fastighetsvärde på 18 miljarder SEK, från Heimstaden AB. Förvärvet finansieras via banklån och nyemission.

Dotterbolaget Heimstaden Bostad tecknar en avsiktsförklaring om att förvärva resterande fastighetsbestånd i Heimstaden AB samt Alectas bostadsportfölj i Helsingborg. Det avtalade fastighetsvärdet uppgår till totalt 2,6 miljarder SEK. Efter en tillfredsställande due diligence slutförs dessa förvärv i december.

Delägarna till Heimstaden Bostad har beslutat att utöka koncernens huvudmarknad från Norden till att även omfatta merparten av Europa. För att förtydliga Heimstaden ABs och Heimstaden Bostads strategier är ambitionen att framtida fastighetsinvesteringar på huvudmarknaden görs i Heimstaden Bostad.

Utöver tidigare kapitaltillskott och det egna kapital som emitterats till transaktionerna ovan, har Alecta åtagit sig att framöver bidra med ytterligare 7,5 miljarder SEK i kapitaltillskott till Heimstaden Bostad för att stödja företagets framtida utveckling.

12 november

Heimstaden Bostad AB emitterar 800 miljoner euro i hybridobligationer på den europeiska kapitalmarknaden. Hybridobligationen har en årlig fast ränta uppgående till 3,25 procent och en första möjlig inlösen om 5,25 år.

Tillskottet redovisas som 100 procent eget kapital enligt IFRS och kommer att användas för allmänna företagsändamål. S&P har klassificerat hybriden som 50 procent eget kapital.

18 december

Folksam-gruppen, Folksam Liv, Folksam Sak och KPA Pension ("Folksam Group") tecknar aktier i Heimstaden Bostad för ungefär 4 miljarder kronor i en emission den 7 januari 2020. Resterande delen av företrädesemissionen på totalt 7,2 mrd SEK tecknas av Heimstaden Investment AB.

Folksam-gruppen kommer efter nyemissionen att bli den näst största institutionella investeraren i Heimstaden Bostad och äga 7% av kapitalet.

23 december

Heimstaden Bostad AB förvärvar en bostadsportfölj i Tyskland bestående av 25 fastigheter med 599 bostäder, 48 kommersiella enheter och 36 parkeringsplatser. Fastigheterna ligger i Berlin och Bielefeld och omfattar en total uthyrningsbar yta på 44 650 kvm.

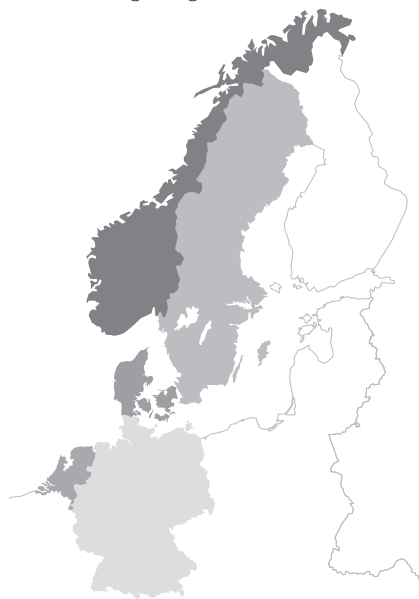
Den överenskomna köpeskillingen på 1,32 miljarder SEK finansieras initialt med befintlig kassa och därefter delvis med hjälp av bankfinansiering.





Våra segment

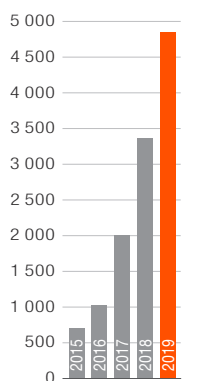
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



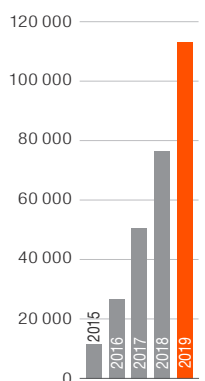
TOTALT HEIMSTADEN (JANUARI-DECEMBER)

	Q4 2019	Q4 2018
Marknadsvärde, mkr	113 719	76 249
Hysesintäkter, mkr	4 863	3 393
Driftnetto, mkr	2 725	1 810
Överskottsgrad, %	56,0	53,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,6	97,3
Reell uthyrningsgrad, %	99,1	98,6
Area, kvm	4 031 310	2 732 359

UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER, Q4 (MKR)



UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q4 (MKR)



Sverige

Den svenska ekonomin fortsätter att utvecklas positivt med blygsamma ökning av BNP, disponibla inkomster och hushållskonsumtion. Arbetslösheten har sjunkit stadigt under de senaste åren men ökade något under 2019 till en nivå på 6,8 procent. Trots relativt hög arbetslöshet jämfört med OECD-snittet, så är sysselsättningsgraden bland de högsta i EU.

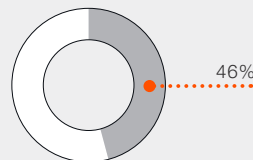
Befolkningstillväxten i Sverige driver efterfrågan på bostäder, främst i storstadsområdena, som upplever en stark befolkningstillväxt till följd av den globala urbaniseringstrenden. Sveriges befolkning har vuxit med cirka 1,1% årligen de senaste sju åren och befolkningen är nu 10,3 miljoner. Enligt Boverket måste 67 000 bostäder byggas per år fram till 2025 för att tillgodose efterfrågan. Det nuvarande estimatet är att endast 52 000 bostäder färdigställs under 2019, vilket är ett betydande underskott.

Ett bostadsbyggande som inte möter efterfrågan driver på bostadsbristen. Prognoserna visar minskat byggande av bostadsrätter, medan hyreslägenheterna fortsätter att visa god byggnadstakt och efterfrågan. I Stockholm, Malmö och Göteborg har byggnadstakten ökat de senaste åren. I slutet av 2019 förväntas dock takten ha minskat i Stockholm och Malmö samtidigt som den förväntas ha ökat i Göteborg.

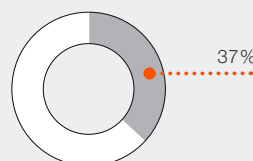
SVERIGE (JANUARI-DECEMBER)

	Q4 2019	Q4 2018
Marknadsvärde, mkr	41 630	36 005
Hysesintäkter, mkr	2 231	2 039
Driftnetto, mkr	1 084	985
Överskottsgrad, %	48,6	48,3
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,4	98,1
Reell uthyrningsgrad, %	99,6	99,2
Area, kvm	2 029 704	1 921 044

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Danmark

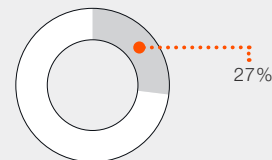
Den danska ekonomin fortsätter att utvecklas väl jämfört med grannländernas och BNP-tillväxten har varit solid under 2019. Nuvarande prognoser gjorda av Danske Bank ligger på cirka 1,3 procent för 2020. Under de senaste åren har arbetsmarknaden utvecklats positivt med sjunkande arbetslöshet som följd 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. Arbetslösheten var 3,1 procent i augusti och denna nivå förväntas vara stabil eller till och med öka. De senaste estimaten för 2019 indikerar ca 3,7%.

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 befolkningstillväxten har förvärrat obalansen i utbud och efterfrågan på bostäder. Den historiska bostadsbristen har ackumulerats och resulterat i ett betydande utbudsunderskott i huvudstadsregionen.

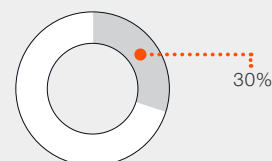
DANMARK (JANUARI-DECEMBER)

	Q4 2019	Q4 2018
Marknadsvärde, mkr	34 643	23 782
Hysesintäkter, mkr	1 292	744
Driftnetto, mkr	825	457
Överskottsgrad, %	63,9	61,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,7	94,3
Reell uthyrningsgrad, %	98,1	96,9
Area, kvm	842 750	562 660

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT





Nedre gate 8, Norge

Norge

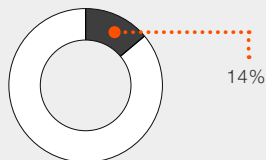
Tillväxten i den norska ekonomin har varit stark under de senaste tre åren. Kapacitetsutnyttjandet har ökat med en förväntad BNP-tillväxt på 1 procent för 2019. Hög aktivitet inom oljeindustrin har drivit på tillväxten och den växande ekonomin skapar arbetstillfällen. Arbetslösheten låg på 3,6 procent för 2019, ned från 3,8 procent under 2018. Konsumentpriserna har utvecklats väl under 2019 drivet av en svagare norsk krona och en stark arbetsmarknad. Inflationen de senaste 12 månaderna ligger nära inflationsmålet på 2 procent. Hushållens skuldkvot och huspriserna ligger på höga nivåer, men skuldtiltväxten 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 måttlig 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 med få privata aktörer som äger stora bestånd har inneburit en stabil utveckling av hyresnivåerna under de senaste åren.

NORGE (JANUARI-DECEMBER)

	Q4 2019	Q4 2018
Marknadsvärde, mkr	17 372	15 521
Hyresintäkter, mkr	702	604
Driftnetto, mkr	469	369
Överskottsgrad, %	66,8	61,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,1	96,6
Reell uthyrningsgrad, %	98,0	96,7
Area, kvm	222 165	216 347

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Spandau, Tyskland

Tyskland

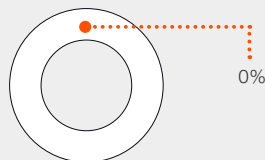
Tyskland är Europas största ekonomi och kännetecknas av en stor, exportorienterad industrisektor som bibehåller globala ledarpositioner inom segment som fordon, maskiner och kemiindustri. Tysk BNP förväntas växa 0,6% under 2019 och EU-kommissionen uppskattar BNP-tillväxten till 1,4 procent under 2020, vilket skulle innebära det tionde året i rad med expansion sedan finanskrisen 2008–2009. Den ekonomiska uppgången har lett till att arbetslösheten minskat årligen och uppgick 2019 till 5 procent.

En stigande köpkraft tillsammans med en stark urbaniseringsutveckling samt 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. Med kapitalvärden som understiger snabbt ökande ersättningskostnader har nybyggnationen inte ökat i samma takt som den ökande efterfrågan på bostäder. Det förs politiska diskussioner om en potentiell skärpning av befintliga hyresregleringar, alternativt införande av nya regleringsåtgärder, i syfte att bromsa hyresökningarna för det befintliga bostadsbeståndet, tills nytt utbud kan tillföras i tillräckliga mängder.

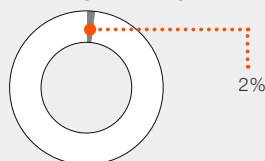
TYSKLAND (JANUARI-DECEMBER)

	Q4 2019	Q4 2018
Marknadsvärde, mkr	2 292	703
Hyresintäkter, mkr	21	5
Driftnetto, mkr	13	-1
Överskottsgrad, %	58,8	-22,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	93,8
Reell uthyrningsgrad, %	100,0	100,0
Area, kvm	72 479	27 831

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Utrecht, Nederländerna

Nederländerna

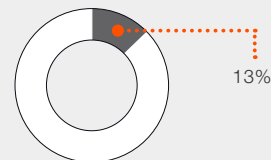
Nederländerna rankas som en av de mest stabila och konkurrenskraftiga ekonomierna globalt. Enligt Global Competitvity Report 2019, av World Economic Forum, är det den mest konkurrenskraftiga europeiska ekonomin. Nederländerna kännetecknas av höga disponibla inkomster och en högutbildad arbetskraft. Arbetslösheten är väsentligt lägre än genomsnittet för EU och var 4,3 procent för 2019 jämfört med EU snittet på 6,3 procent.

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.

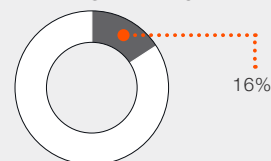
NEDERLÄNDERNA (JANUARI-DECEMBER)

	Q4 2019	Q4 2018
Marknadsvärde, mkr	17 781	236
Hyresintäkter, mkr	617	1
Driftnetto, mkr	334	1
Överskottsgrad, %	54,1	68,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,9	100,0
Reell uthyrningsgrad, %	99,1	100,0
Area, kvm	864 212	4 478

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec
Hysesintäkter	4	4 863	3 393	1 380	984
Fastighetskostnader	5	-2 138	-1 582	-638	-502
Driftnetto		2 725	1 810	742	483
Centrala administrationskostnader		-172	-107	-72	-35
Övriga rörelseintäkter		27	10	-10	-30
Övriga rörelsekostnader		-46	-42	-46	-42
Resultat från andelar i intressebolag		196	20	184	17
Resultat före finansiella poster		2 729	1 692	798	393
Finansiella intäkter	6	57	53	40	26
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-1 152	-694	-239	-141
Övriga finansiella intäkter	6	6	–	6	–
Övriga finansiella kostnader	6	-186	-113	-55	22
Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar		-29	–	-9	–
Valutavinsten och -förluster		-133	50	-133	50
Förvaltningsresultat		1 293	989	409	350
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		709	423	234	176
Innehav utan bestämmande inflytande		583	566	175	174
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	6 517	2 744	1 617	565
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	8	-107	11	324	-19
Resultat före skatt		7 703	3 745	2 349	896
Aktuell skatt		-259	-145	-81	-44
Uppskjuten skatt		-1 443	-396	-472	-109
Periodens resultat		6 001	3 204	1 797	743
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		4 099	1 979	1 032	613
Innehav utan bestämmande inflytande		1 902	1 224	765	130
Övrigt totalresultat		432	-255	-840	-887
Totalresultat		6 433	2 949	956	-144

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 4 863 mkr (3 393), vilket motsvarar en ökning på 43 procent. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner i Danmark och Nederländerna. Hyresintäkterna uppgick i genomsnitt till 1 365 kr per kvm tidsvägd yta (1 404). Den lägre snitthyran förklaras huvudsakligen av en mixeffekt relaterad till förvärvet i Nederländerna.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,6 procent (97,3) för perioden. Justerat för avsiktligt tomställda lägenheter var den reella uthyrningsgraden 99,1 procent (98,6).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -2 138 mkr (-1 582), förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym. Fastighetskostnaderna uppgick i genomsnitt till -600 kr per kvm tidsvägd yta (-655). Det lägre snittet förklaras primärt av förvärvet i Nederländerna.

Driftnetto

Driftnettet uppgick under perioden till 2 729 mkr (1 810), vilket motsvarar en överskottsgrad om 56,0 procent (53,4). Den högre överskottsgraden beror primärt på förvärven i Danmark och Nederländerna samt driftoptimeringar.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -172 mkr (-107), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader var -1 152 mkr (-694) i perioden. De ökade finansiella kostnaderna förklaras främst av en större låneportfölj till följd av en större fastighetsportfölj. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen, derivaten samt avgifter för outnyttjade krediter uppgick till 1,94 procent (1,87). Ökningen förklaras i huvudsak av skillnader i spread mellan obligationer och banklån, förändringar av underliggande basräntor samt ökad räntesäkring. Vid periodens slut uppgick räntesäkringsgraden för Heimstaden till 65 procent (50).

Räntetäckningsgraden uppgick rullande tolv månader till 2,4 (2,5). 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 34 procent (57) 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 179 mkr (187) vid en räntepågång och minskar med ca -46 mkr (-34) 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 avser primärt kostnader av engångskaraktär relaterade till nyupptagning och inlösen av lån.

Valutavinst och -förluster

Valutavinst och -förluster uppgick till -133 mkr (50) och avser primärt realiserade valutakursdifferenser avseende likvida medel, samt fordringar och skulder i moderbolaget.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 1 293 mkr (989). Det högre förvaltningsresultatet förklaras primärt av en större fastighetsportfölj till följd av förvärv. Rensat för valutavinst och -förluster har förvaltningsresultatet ökat med 52 procent mot föregående år.

Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden använder sig, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, av räntederivat och basswappar i syfte att hantera koncernens ränte- och valutarisk. Den realiserade värdeförändringen avseende räntor uppgick i perioden till -107 mkr (11). Valutaeffekter relaterade till valutasäkring av obligationslån redovisas på raden för Valutavinst och -förluster.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen avseende fastigheter i resultaträkningen till 6 517 mkr (2 744). Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen i balansräkningen till 6 463 mkr (2 890). Det motsvarar en värdeökning under året på 6 procent. Samtliga av Heimstadens geografiska segment utvecklades positivt under året. Värdeförändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i de befintliga bestånden samt driftoptimeringar. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,63 procent, att jämföra med 3,69 procent vid utgången av 2018.

Skatt

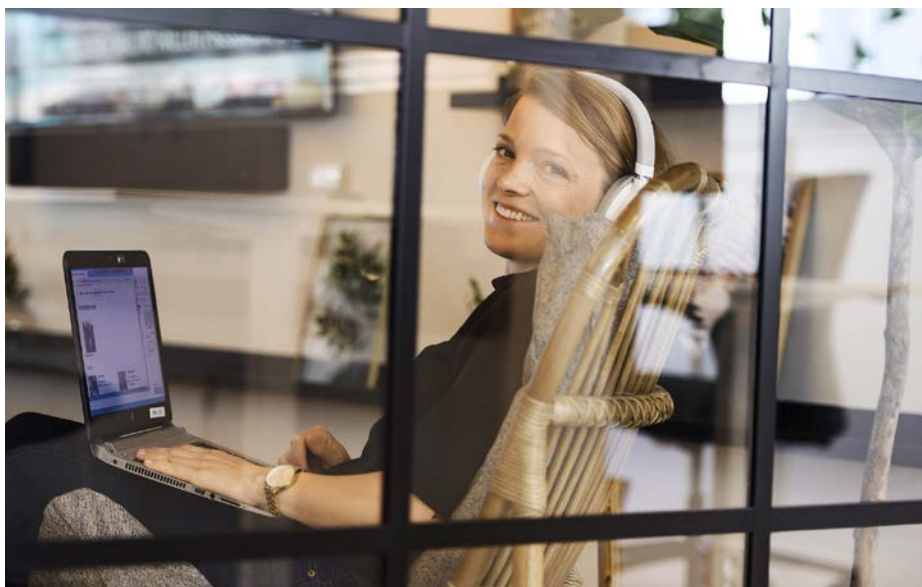
Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetsbestånd under året har medfört en ökad uppskjuten skatteskuld, vilket påverkat resultatet med -1 443 mkr (-396). Aktuell skatt uppgick till -259 mkr (-145).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat utgörs av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag och uppgick till 432 mkr (-255).

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill		72	–
Förvaltningsfastigheter	9	113 719	76 249
Leasingavtal, nyttjanderätt		895	–
Materiella anläggningstillgångar		30	22
Räntederivat		–	18
Andelar i intressebolag	10	337	123
Övriga finansiella anläggningstillgångar		580	286
Summa anläggningstillgångar		115 633	76 699
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		865	680
Kundfordringar		23	16
Övriga kortfristiga fordringar		1 062	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		337	253
Likvida medel		10 687	4 775
Summa omsättningstillgångar		12 974	6 588
SUMMA TILLGÅNGAR		128 606	83 286



Förvaltningsfastigheter

Heimstadens fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till ett marknadsvärde om 113 719 mkr, jämfört med 76 249 mkr vid årsskiftet 2018. Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 27 859 mkr, varav största andelen avser förvärven i Danmark och Nederländerna. Den totala realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 6 463 mkr (2 890). Resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgjordes av försäljningar, investeringar i befintligt bestånd samt 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 580 mkr (286) vid periodens slut.

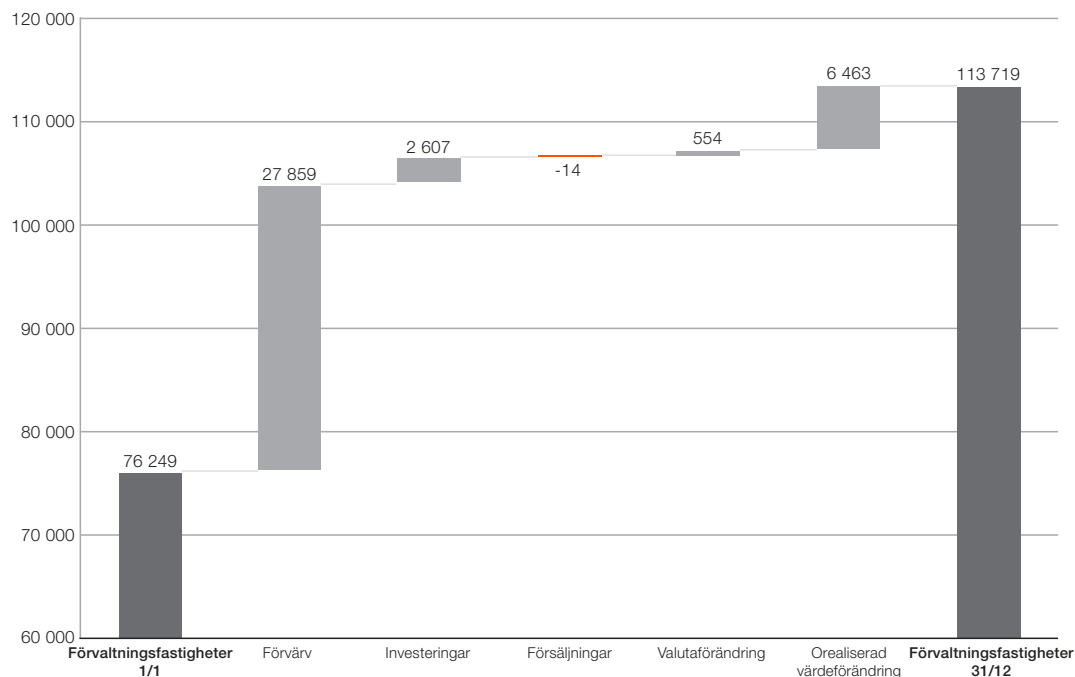
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

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.

Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar avser framförallt deposition för förvärv av den tjeckiska fastighetsportföljen "Residomo" samt finansiering av nybyggnadsprojekt.

ÅRETS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾		59 942	33 936
Långfristiga räntebärande skulder		56 809	38 195
Långfristig skuld, finansiell leasing		896	
Räntederivat	10	65	–
Uppskjuten skatteskuld		3 640	2 218
Summa långfristiga skulder		61 411	40 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		5 137	7 492
Leverantörsskulder		332	351
Aktuella skatteskulder		202	99
Övriga kortfristiga skulder		994	521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		589	475
Summa kortfristiga skulder		7 254	8 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 606	83 286
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande		36 134	17 436

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Hybridobligation	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	78	729	8 122	–	8 928	9 879	18 807
Utdelning, preferensaktier			-47		-47		-47
Aktieägartillskott, Fredensborg AS		5 737			5 737		5 737
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande						6 563	6 563
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						-76	-76
Förändrad beskattning			1		1	1	2
Övrigt totalresultat			-100		-100	-155	-255
Periodens totalresultat			1 979		1 979	1 224	3 204
Eget kapital 2018-12-31	78	6 466	9 956	–	16 499	17 436	33 936
Utdelning			-47	-45	-92	-56	-147
Aktieägartillskott, Fredensborg AS							
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande						8 644	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande						-465	-465
Innehav utan bestämmande inflytande						52	52
Emission hybridobligation				3 000	3 000	8 523	11 523
Emissionskostnader				-25	-25	-9	-34
Övrigt totalresultat			326		326	106	432
Periodens resultat			4 054	45	4 099	1 902	6 001
Eget kapital 2019-12-31	78	6 466	14 289	2 975	23 808	36 134	59 942

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång en belåningsgrad på 40 procent (49). Av den totala räntebärande skulden utgjorde 66 procent (63) säkerställda lån med pantbrev i fastigheter, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 23 procent (29).

Den totala låneportföljen uppgick på balansdagen till 61 946 mkr (45 687). Av denna avser 34 procent (29) obligationslån, 32 procent (33) realkreditlån och 34 procent (38) traditionella banklån. Utöver detta finns det outnyttjade kreditlöften om 10 269 mkr (7 043).

Den genomsnittliga kapitalbindningen avseende Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 10,1 år (8). Största andelen låneförfall inom ett enskilt år inträffar 2021 (2020) och utgör 17 procent (26) av den totala portföljen. Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgår till 2,6 år (2,1).

Uppskjuten skatt

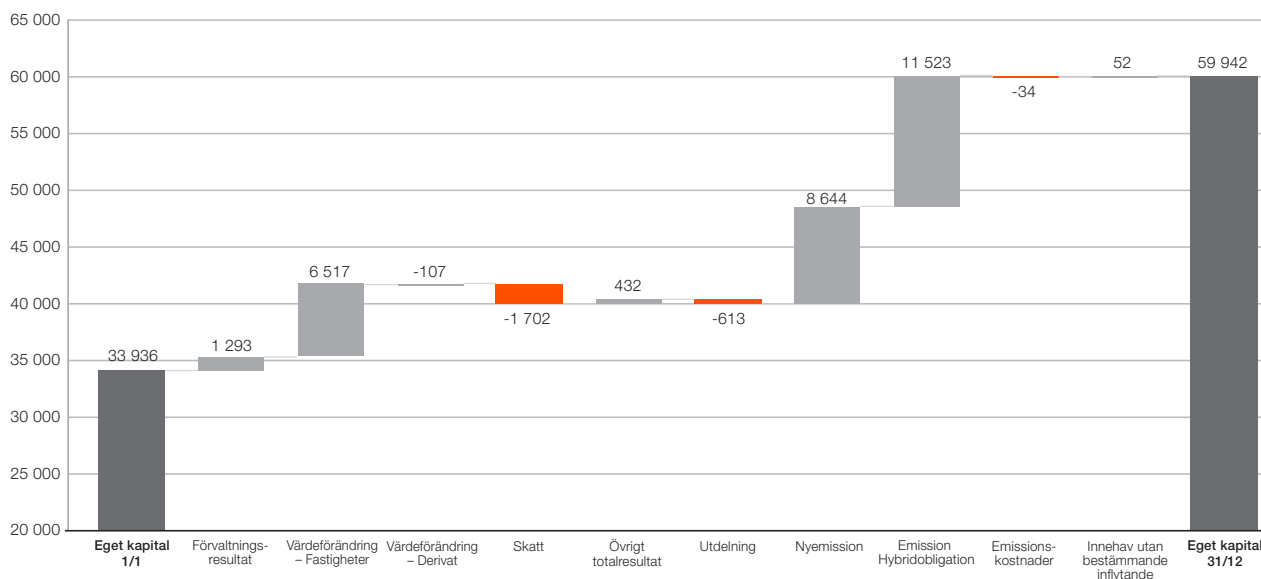
Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetbestånd har medfört en ökad uppskjuten skatteskuld, som på balansdagen uppgick till 3 640 mkr (2 218).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 59 942 mkr (33 936), vilket ger en soliditet på 47 procent (41). Förändringen i eget kapital i perioden hänförs till värdeförändringar i fastighetsbeståndet, nyemission samt emission av hybridobligationer.

Heimstaden är exponerat mot valutarisk i euro, danska- samt norska kronor. Risken är kopplad till de utländska verksamheterna samt till finansiering i euro i moderbolaget. Moderbolagets obligationslån i euro har säkrats via swappar till samma valuta som tillgångarna som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

ÅRETS UTVECKLING AV EGET KAPITAL¹⁾, MKR



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

Rapporter över kassaflöden – koncernen

Belopp i mkr	2019 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	7 703	3 745	2 349	896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6 517	-2 744	-1 627	-565
– Värdeförändring derivatinstrument	107	-11	-324	19
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-51	-100	-117	-234
Betald skatt	-159	-131	15	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 082	758	296	100
Förändring rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-62	348	140	32
Förändring av bostadsrättsandelar	–	-883	–	–
Förändring av kortfristiga skulder	360	-489	648	-558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381	-266	1 085	-426
Investeringsverksamheten				
Förvärv fastigheter	-11 131	-9 018	-2 057	6 515
Investering i fastigheter	-2 582	-4 039	-710	-3 312
Förvärv dotterbolag	-72	-2	–	–
Förvärv övriga anläggningstillgångar	-16	-158	-16	-158
Erlagd handpenning förvärv	-536	-547	-392	484
Övriga fordringar kommande förvärv	-231	–	-231	–
Övriga investeringar	-4	-22	0	-5
Försäljning av fastigheter	14	155	10,9	-7
Förvärv av andelar i intressebolag	-14	-6	-14	-1
Förändring lån till intressebolag	-361	-47	-122	-43
Förändring av finansiella tillgångar	-47	198	-63	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 979	-13 486	-3 594	3 460
Finansieringsverksamheten				
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	8 644	6 563	6 229	–
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-465	-76	–	–
Utdelning/tillskott moderbolag	–	5 737	–	–
Utdelning preferensaktier	-47	-47	-12	-12
Ränta hybridobligation	-135	–	-135	–
Nyemission hybridobligation	11 523	–	8 548	–
Förändring räntebärande skulder	-59	5 198	-5 235	-3 756
Lösen räntederivat	–	-135	–	-37
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 461	17 242	9 396	-3 805
Periodens kassaflöde	5 863	3 489	6 886	-771
Likvida medel vid periodens början	4 775	1 393	3 841	1 393
Valutaeffekt i likvida medel	48	-107	-41	-153
Likvida medel vid periodens slut	10 687	4 775	10 687	469

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 1 082 mkr (758). Ökningen är primärt hänförlig till ett större fastighetsbestånd. Efter en förändring av rörelsekapitalet uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 381 mkr (-266).

Investeringsverksamheten

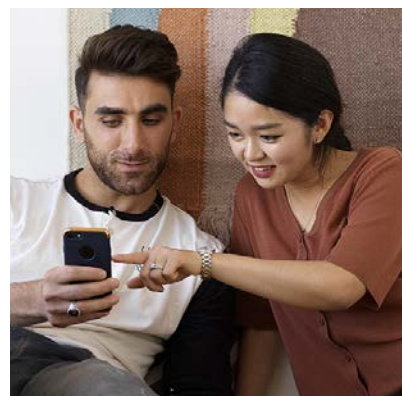
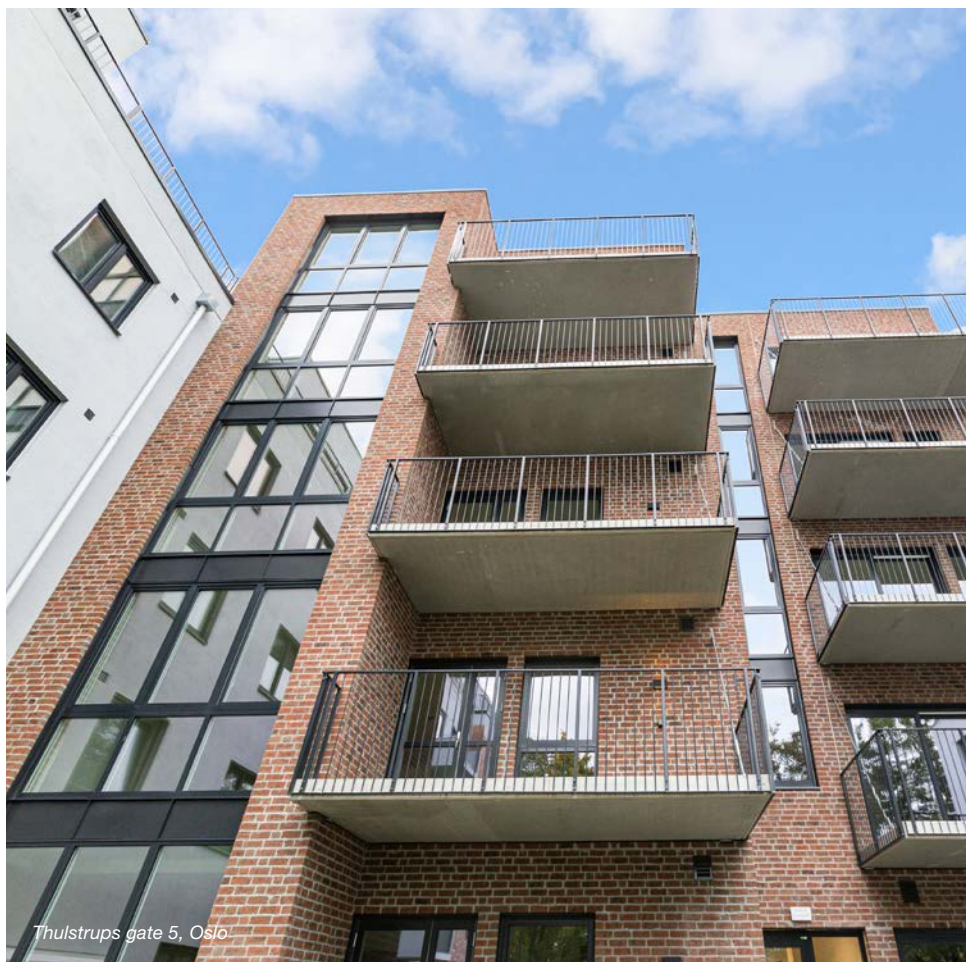
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -14 979 mkr (-13 486). Den stora delen av flödet utgörs av bolags- och fastighets-transaktioner, där merparten är hänförligt till förvärv i Danmark och Nederländerna.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 19 461 mkr (17 242). Beloppet är primärt hänförligt till nyemission av hybridobligation samt tillskott från innehav utan bestämmande inflytande.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 5 863 mkr (3 489) och likvida medel till 10 687 mkr (4 775) vid utgången av perioden.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Övriga rörelseintäkter	147	108
Centrala administrationskostnader	-135	-79
Rörelseresultat	12	30
Avskrivningar	-1	-1
Utdelning från intressebolag	-	-
Utdelning från dotterbolag	3 597	-
Nedskrivning	-3 396	-3 708
Resultat från andelar i koncernföretag	1 539	3 537
Resultat före finansiella poster	1 750	-143
Ränteintäkter	73	23
Räntekostnader	-106	-222
Förvaltningsresultat	1 717	-342
Koncernbidrag	-2	11
Resultat före skatt	1 714	-331
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 714	-331

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1	3
Andelar i dotterbolag	15 282	3 339
Fordringar hos dotterbolag	200	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	1
Summa anläggningstillgångar	15 483	3 342
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	636	15 058
Övriga kortfristiga fordringar	79	187
Likvida medel	6 122	706
Summa omsättningstillgångar	6 838	15 951
SUMMA TILLGÅNGAR	22 321	19 293
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 984	13 386
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	200	-
Obligation	3 000	2 500
Långfristiga skulder, dotterbolag	959	140
Summa långfristiga skulder	4 159	2 640
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder, dotterbolag	99	3 247
Övriga kortfristiga skulder	79	21
Summa kortfristiga skulder	177	3 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 321	19 293

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	78	729	-	7 220	8 027
Utdelning, preferensaktier				-47	-47
Aktieägartillskott				5 737	5 737
Perioden resultat				-331	-331
Eget kapital 2018-12-31	78	729	-	12 580	13 386
Utdelning			-45	-47	-91
Emission hybridobligation			3 000		3 000
Emissionskostnader			-25		-25
Periodens resultat			45	1 670	1 714
Eget kapital 2019-12-31	78	729	2 975	14 202	17 984



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 Valutavinster och -förluster. 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. Heimstadens hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon.

Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet som en leasingkund i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande

tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet, liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingkulden.

Heimstaden har vid införandet av IFRS 16 per 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund 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.

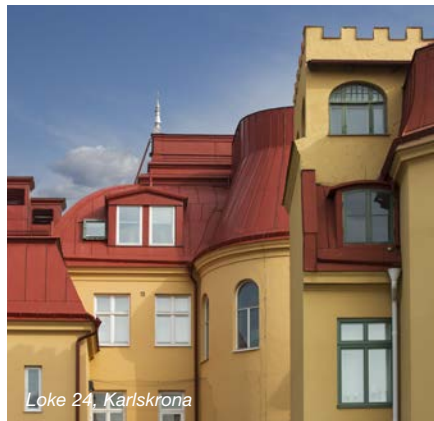
Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingkund. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingkulden och dels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

Kassaflödesanalyserna kommer inte att påverkas av införandet av IFRS.

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

9 januari

Heimstaden Bostad AB tillkännager förvärvet av en tjeckisk bostadsportfölj genom förvärvet av RESIDOMO-koncernen, bestående av 4 515 fastigheter med 42 584 bostäder och 1 675 kommersiella enheter. Portföljen är huvudsakligen belägen i Moravia-Schlesien-regionen, som är den tätaste befolkade regionen i Tjeckien efter huvudstaden Prag, och omfattar totalt 2,6 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Den avtalade köpeskillingen på fastighetsnivå uppgår till cirka 1,3 miljarder euro. Belåningsgrad kommer att hållas på en nivå som stödjer nuvarande kreditbetyg samt arbetet mot ett högre betyg. Transaktionen tillträdts preliminärt den 20 februari.

Förvärvet inkluderar en operativ plattform med nära 500 anställda totalt. Stora renoverings- och uppgraderingsprogram har genomförts under de senaste tio åren och Heimstaden Bostad kommer att fortsätta att utveckla och uppgradera portföljen och dess förvaltning i enlighet med sitt Friendly Homes-koncept.

15 januari

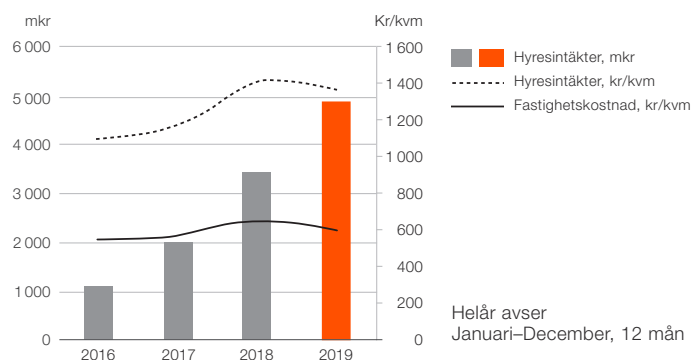
Heimstaden Bostad emitterar euro obligationer inom ramen för existerande EMTN program. Det emitterade beloppet uppgår till 500 miljoner euro med en löptid på 6 år och en ränta på 1,125 procent.

5 februari

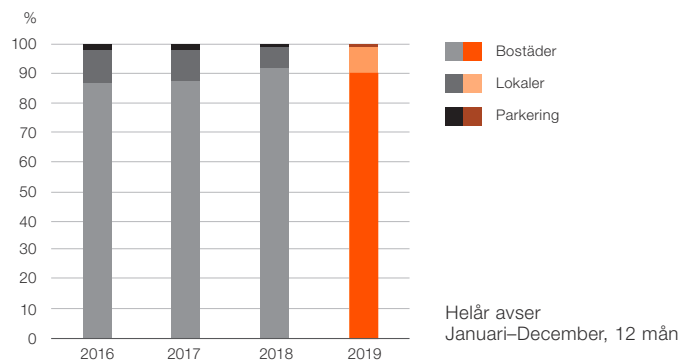
Heimstaden AB emitterar hybridobligationer om SEK 1 000 miljoner på den nordiska kapitalmarknaden.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



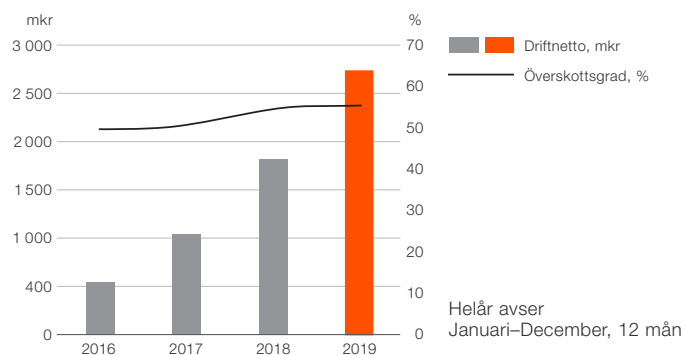
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2019 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec
Driftkostnader	-960	-989	-185	-310
Reparation och underhåll	-546	-344	-175	-121
Fastighetsadministration	-422	-155	-210	-40
Fastighetsskatt	-202	-86	-64	-27
Tomträttsavgäld	-	-2	-	-
Avskrivningar	-8	-6	-4	-3
Summa fastighetskostnader	-2 138	-1 582	-638	-502

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.

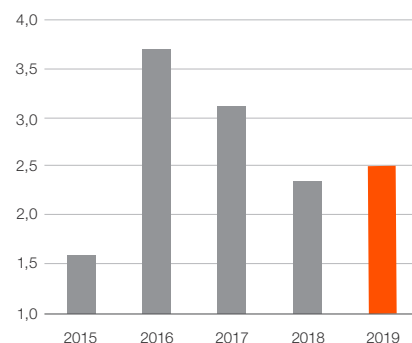
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2018 på sidorna 84–87. Inga väsentliga föränd-

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 2019-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	121	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	17	(2021)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	14	(ABN Amro)
Ränterisk			
	Enligt resp covenant		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,6	
Räntesäkring (procent)	minst 25	65	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	47	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,4	

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q4 (ICR)



2019-12-31

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
Inom 1 år efter balansdagen	51 652	83	1,6	21 101	34	2,3
Mellan 1–5 år efter balansdagen	9 800	16	3,1	34 039	55	1,5
Senare än 5 år efter balansdagen	494	1	3,2	6 806	11	2,1
Totalt	61 946	100	1,9	61 946	100	1,9

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,71 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,56 år

Not 7 Värdering förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2018	3,65%	0,95% – 8,50%
2019 Q4	3,63%	0,38% – 10%



Not 8 Värdeförändring derivat**Förändring marknadsvärde derivat**

Marknadsvärde derivat 2018-12-31	18
Förvärvade derivat	-
Lösta derivat	88
Valutaeffekt på derivat	65
Realiserade värdeförändringar	-88
Orealiserade värdeförändringar	-148
Marknadsvärde derivat 2019-12-31	-65

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	-14	-14	0	0	0	0
Förvärv under perioden	27 859	1 973	8 080	757	1 311	15 738
Förvärv från intressebolag	-	-	-	-	-	-
Investeringar under perioden	2 607	1 444	901	239	13	10
Valutaförändring	554	0	417	421	14	-299
Marknadsvärde efter transaktioner	107 255	39 408	33 180	16 938	2 042	15 686
Orealiserad värdeförändring	6 463	2 222	1 463	434	250	2 095
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 719	41 630	34 643	17 372	2 292	17 781

Not 10 Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

Räntebärande lån 2018-12-31	45 687
Återbetalning lån	-12 684
FX effekt på lån	325
Nyupplåning/övertagande av lån	28 618
Räntebärande lån 2019-12-31	61 946

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
Inom 1 år efter balansdagen	5 137	8	0	0
Mellan 1–5 år efter balansdagen	34 607	56	10 269	100
Senare än 5 år efter balansdagen	22 201	36	0	0
Totalt	61 946	100	10 269	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 10,1 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Säkerställda,	Andel,	Outnyttjat kreditlöfte
		%	%	
Obligationer	21 066	0	34	0
Realkreditlån	19 935	100	32	0
Banklån	20 945	100	34	10 269
Totalt	61 946	66	100	10 269

Finansiella instrument

Förfall räntederivat				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	4 592	12	0,1
Mellan 1–5 år efter balansdagen	Betalar fast	26 882	71	0,2
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	6 231	17	0,5
Summa		37 704	100	0,2

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⁾
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 223	42	3,2
Mellan 1–5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	7 313	58	2,8
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	0	0	0
Summa		12 536	100	3,0

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 14 februari 2020

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 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Hysesintäkter, mkr	4 863	3 393	1 380	984
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,6	97,3	97,6	97,3
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,1	98,6	99,1	98,6
Överskottsgrad, %	56,0	53,4	53,8	49,1
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	27 859	21 696	5 190	6 162
Fastighetsförsäljningar, mkr	14	155	11	-7
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	113 719	76 249	113 719	76 249
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	4 031 310	2 732 359	4 031 310	2 732 359
Antal bostadslägenheter på balansdagen	54 863	39 006	54 863	39 006
Andel bostadsyta på balansdagen, %	91	89	91	89
Finansiella uppgifter				
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 381	-266	1 085	-426
Förvaltningsresultat, mkr	1 293	989	409	350
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,4	2,5	2,4	2,5
Soliditet, %	46,6	40,7	46,6	40,7
Belåningsgrad (LTV), %	39,9	49,1	39,9	49,1
Belåningsgrad säkerställda lån, %	23,5	28,8	23,5	28,8
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,9	1,8	1,9	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,6	2,1	2,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,1	8,0	10,1	8,0
Räntabilitet på eget kapital, %	18,0	13,2	18,0	13,2
Eget kapital på balansdagen, Mkr	59 942	33 936	59 942	33 936
Substansvärde på balansdagen, Mkr	63 582	36 154	63 582	36 154
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, Mkr	63 647	36 136	63 647	36 136
DEBT/EBITDA, ggr	21	21	21	21
Data per aktie				
Resultat per stamaktie, kr	322	139	33	-10
Eget kapital per stamaktie, kr	1 508	1 182	1 508	1 182
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	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
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	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

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 preferens- och hybridkapitalet.

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 och hybridkapitalets del av resultatet för perioden.



Ekonomisk information

Årsredovisning 2019, publiceras mars 2020

Delårsrapport januari-mars 2020, publiceras 30 april 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 samt Lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 februari 2020 kl. 09:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, +46 705 85 99 56
Arve Regland, CFO Heimstaden AB, +47 479 07 700

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