

2020
Heimstaden AB
Delårsrapport
JANUARI – MARS



Heimstaden

Nyckeltal

januari – mars 2020

OPERATIVT

Hyresintäkter

1 566 MKR

2019 1 023 mkr (+53%)

Kassaflöde från den löpande verksamheten

313 MKR

2019 -239 mkr

Driftnetto

857 MKR

2019 521 mkr (+64%)

Värdeförändring i fastigheter

1 914 MKR

+1,5% under 2020

Överskottsgrad

54,7 %

2019 50,9%

Reell uthyrningsgrad för bostäder

97,2 %

2019 98,9%

FINANSIELLT

Eget kapital

65,6 MDKR

2019 59,9 mdkr (+9%)

Likvida medel

7,5 MDKR

2019 10,7 mdkr

Belåningsgrad

44 %

2019 40%

Belåningsgrad säkerställda lån

29 %

2019 32%

Räntetäckningsgrad

2,5 x

2019 2,4 x

Outnyttjade krediter

11,5 MDKR

2019 10,3 mdkr

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

132 MDKR

2019 114 mdkr (+16%)

Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd.

Andel bostadsyta

93 %

2019 91%

Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.

Area

6 692' kvm

2019 4 031' kvm (+66%)

Bostadsyta

6 202' kvm

2019 3 661'kvm (+69%)

Antal lägenheter

97 792

2019 54 863 (+78%)

Antal lokaler

4 434

2019 2 749 (+61%)

Fastighetsbild framsida: Bagsværd Have, Köpenhamn

Perioden i korthet

januari – mars 2020

- Periodens hyresintäkter ökade till 1 566 mkr (1 023)
- Reell uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 97,2 procent (98,9)
- Periodens driftnetto ökade till 857 mkr (521)
- Förvaltningsresultatet, rensat för orealiserade valutaeffekter, uppgick till 467 mkr (236)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 1 914 mkr (1 761)
- Periodens resultat ökade till 1 665 mkr (1 202)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 14 376 mkr (3 711)
- Resultat per stamaktie uppgick till 19 kr (101)

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

Våra värderingar helt avgörande i Coronakrisens tid

Europa och världen har till stor del stängt ner i syfte att stoppa det virus som just nu radikalt påverkar våra liv. För oss i Heimstaden, som äger och förvaltar människors hem, gäller det att på ett tryggt och omtänksamt sätt fortsätta leverera en god kundservice i en tid då hemmet för många även blivit deras arbetsplats, dagis och skola. Den pågående pandemin tvingar oss alla att hålla distans till varandra, arbeta och studera hemifrån och ha digitala möten.

Det här innebär stora svårigheter för de verksamheter som annars finns till för att vi ska kunna mötas, umgås och roa oss. Nu har verksamheter på några få dagar förlorat sina kunder, fått varsla, säga upp eller permittera sina medarbetare. Många entreprenörer och småföretagare slåss för att rädda sina livsverk från konkurs.

Heimstaden är mer lyckligt lottade än många andra, eftersom vår verksamhet täcker ett grundläggande och långsiktigt mänskligt behov – det egna boendet. Nu gör vi allt vad vi förmår för att tillsammans med regeringars och myndigheters insatser hjälpa till att stödja våra hyresgäster och deras verksamheter.

- Vi diskuterar och justerar hyresvillkor för de drabbade lokalhyresgästerna för att öka deras överlevnadsmöjlighet.
- Vi beställer arbetslunch och takeaway från våra restauranghyresgäster till all Heimstadens personal.
- Vi underlättar för våra äldre hyresgäster över 70 år genom att bekosta deras hemleveranser av livsmedel.

Jag är stolt över att vi på Heimstaden i dessa prövande tider lever minst lika nära våra värderingar som under den starka högkonjunktur som rådde för bara några månader sedan. Det är i svåra och utmanande tider som vår organisation prövas och jag ser hur våra medarbetare hanterar den nya situationen på ett mycket konstruktivt och professionellt sätt.

Vi visar nu genom konkreta handlingar att värdeorden CARE – DARE – SHARE är mer än bara ord. Heimstadens livslånga perspektiv på



ägande och vår omsorg om våra kunder är fundamenten som vi vilar på. Vår företagskultur och våra värderingar är det som skiljer oss från många andra privata bostadsbolag och helt centrala faktorer för att vi ska kunna behålla eller öka värdet på vårt bolag. Vi finns där för den som behöver hjälp. Detta gör mig både glad och hoppfull.

Coronapandemins ekonomiska påverkan på Heimstaden

Av våra totala årliga hyresintäkter på 6,8 miljarder SEK (baserat på intjäningsförmågan per den 31 mars) kommer drygt 6 procent från våra kommersiella hyresgäster, varav en betydande del är offentliga hyresgäster samt livsmedelsbutiker, apotek och banker. Detta är verksamheter som hittills påverkats i begränsad omfattning av krisen. I våra "räddningsinsatser" för de lokalhyresgäster som däremot drabbats av krisen beräknar vi en minskad hyresintäkt för Q2 om ca 15–17 msek totalt inom koncernen. Detta motsvarar ca 1 procent av de totala hyresintäkterna för kvartalet.

Vi ser ingen ökning avseende obetalda hyror bland våra bostadshyresgäster och förväntar oss inte detta heller. Däremot kan det uppstå något ökad vakans kortsiktigt med anledning av att visningar av uppsagda lägenheter ska hanteras med social distans eller helt digitalt. Det tar längre tid och kortare vakanser kan därför uppstå i samband med hyresgästbyten.

Hyresintäkter och driftskostnader Q1

Heimstadens hyresintäkter följer lagd budget. Driftskostnaderna har under Q1 varit lägre än budgeterat och hänförs främst till lägre värme- och elkostnader. Orsaken till detta är en betydligt varmare vintersäsong än normalt i de nordiska länderna, men också att vi lägger stort fokus på energioptimering av våra fastigheter.

Våra tjeckiska kolleger välkomnades

Den 20 februari, efter slutförd granskning och accept av konkurrensmyndigheten, tillträdde Heimstaden Bostad förvärvet av Residomo. Vi välkomnade då 500 nya kolleger i Tjeckien, en fullskalig operativ plattform, inklusive fastighetsförvaltning och Asset Management. Med knappt 43 000 bostadslägenheter i Tjeckien är vi nu den i särklass största fastighetsägaren i landet. Vi hade planerat att i slutet av mars genomföra en större lansering av Heimstaden och vårt Friendly Homes-koncept, men med stängda gränser och pågående restriktioner har vi fått flytta denna framåt i tiden. Vår personal i Tjeckien hanterar dock verksamheten på ett alldeles strålande sätt i denna utmanande tid.

Tillväxt och organisationsutveckling fortgår

Under kvartalet har vi genomfört kompletteringsförvärv av 142 lägenheter och 9 lokaler i Nederländerna och arbetet är i full gång med att bygga vår egen förvaltningsorganisation och öppna våra regionkontor i landet.

I Sverige har vi i enlighet med vårt ramavtal med Magnolia nu tecknat avtal om produktionsstart av 780 lägenheter i Lund och 225 lägenheter i Ystad. De blir utmärkta komplement till våra nuvarande fastigheter och förvaltningsorganisationer på dessa orter.

Vi har under kvartalet rekryterat två nya landschefer. Eddo Rats (Nederländerna) och Michael Byrgesen Hansen (Danmark) blir utmärkta företrädare i vårt arbete med att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden.

Framåtblick för 2020

Coronapandemin och dess fortsatta utveckling påverkar framtida ekonomi och arbetslöshet. Hur allvarlig och djup krisen blir är svår att överblicka i dag. En sak vet vi dock:

Heimstaden tillhandahåller bostäder, något vi alla behöver oavsett konjunktur. Det finns också ett bostadsunderskott på de marknader där vi verkar. Att tillhandahålla bostäder i attraktiva lägen, till hyror som de allra flesta invånare kan efterfråga, är en fantastisk och flexibel produkt. Hyreslägenheter är ett problemfritt boende i en problemfylld tid och kräver varken kontantinsats eller bostadslån. Med detta sagt står vi tryggt och kan fortsätta vårt arbete med att leverera en allt bättre kundupplevelse och finnas till hands för våra boende.

Heimstaden har också den ekonomiska möjligheten och styrkan att i utmanande tider fortsätta vår tillväxtresa samt genom fortsatt nyproduktion lindra en kanske allt större brist på just det kapitalfria boendet, nämligen hyreslägenheter.

Patrik Hall
VD, Heimstaden AB



Väsentliga transaktioner och händelser

Heimstadens fastighetsbestånd förvaltas i sex geografiska segment – Sverige, Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna samt Tjeckien. Det totala värdet på Heimstaden Bostads fastighetsportfölj uppgick på balansdagen till 132 miljarder kronor exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de väsentliga transaktioner och händelser som koncernen avtalat i det första kvartalet samt väsentliga transaktioner som avtalats i tidigare perioder men som tillträtts i det aktuella kvartalet.

5 februari

Heimstaden har framgångsrikt emitterat ytterligare hybridobligationer om 1 miljard kronor under Bolagets hybridobligationslån (ISIN SE0012455111), vilket innebär att den totala utestående volymen är 4 miljarder kronor under ett rambelopp om 5 miljarder kronor. De nya hybridobligationerna emitterades till ett pris om 103 procent av nominellt belopp, motsvarande en rörlig ränta om STIBOR 3m + 518 räntepunkter till första inlösendagen. Hybridobligationslånet har en evig löptid där Bolaget har en första refinansieringsmöjlighet om cirka 4,7 år.

20 februari

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB tillträder förvärvet av en tjeckisk bostadsportfölj genom förvärvet av RESIDOMO-koncernen, bestående av 4 515 fastigheter med 42 584 lägenheter 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.

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.

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

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad har emitterat en obligation under den existerande EMTN-programmet. Det nominella beloppet uppgick till 500 miljoner euro med en löptid på 6 år och ränta på 1,125 procent. Den tillskjutna likviditeten kommer att användas till generella bolagsändamål.

4 mars

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB har förvärvat Magnolia Bostad-projektet Slipsen i Södra Råbylund, Lunds kommun. Projektet startade produktionen i december 2019 och inkluderar utveckling av cirka 780 lägenheter på 45 000 kvm BTA. Beräknat fastighetsvärde vid slutförandet uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor.

24 mars

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB har av Magnolia Bostad förvärvat projektet Vrakbåten i Västra Sjöstaden, Ystad Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 225 lägenheter. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 400 miljoner kronor.

31 mars

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB expanderar sin nederländska portfölj genom förvärv av 142 bostäder från DamBorg. Fastighetsvärdet uppgår till ca 44 miljoner euro.

Portföljen omfattar 62 bostäder i den reglerade sektorn och 80 bostäder i den liberala sektorn. Husen är spridda över totalt 21 helägda komplex, 15 belägna i Rotterdam och 6 i Amsterdam.

Covid-19

Coronavirusutbrottet erkändes officiellt som en pandemi av Världshälsoorganisationen (WHO) den 11 mars 2020. På de marknader där Heimstaden verkar har Covid-19 resulterat i lägre ekonomisk aktivitet och orsakat högre osäkerhet om förväntad ekonomisk utveckling. På alla Heimstadens marknader har regeringar genomfört finansiella och sociala åtgärder för att stödja företag och individer som är särskilt drabbade av krisen. Under första kvartalet 2020 var de operativa och finansiella konsekvenserna för Heimstaden begränsade och företaget är väl positionerat för att hantera eventuella negativa effekter som kan uppstå på kort till medellång sikt.



Den 31 mars 2020 utgör hyran från kommersiella fastigheter cirka 6 procent av Heimstadens årliga hyresintäkter. För många av Heimstadens kommersiella hyresgäster har strikta regler för social distansering och nedstängning lett till lägre aktivitet, vilket förväntas resultera i minskade hyresintäkter för Heimstaden på kort till medellång sikt. För andra kvartalet 2020 beräknas påverkan ligga i intervallet 15-17 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 1 procent av de totala förväntade hyresintäkterna för kvartalet.

Minskad ekonomisk aktivitet och ökande arbetslöshet leder till ökad risk för betalningsförseningar och ökande vakanser på kort sikt. Dessa risker minskas dock till stor del av reglerande åtgärder som lägre räntor, tillfälligt ökade arbetslöshetsförmåner och ekonomiska stimulanspaket. Heimstaden förutspår inte någon betydande ekonomisk påverkan på kort sikt, men ser osäkerhet kopplad till varaktigheten och förgreningarna av den pågående pandemin och dess påverkan på Heimstadens kunder och marknader.

Globalt förväntas återhämningshastigheten variera mellan regioner och länder och bero på effektiviteten hos statliga åtgärder som syftar till att skydda befolkningens hälsa och att stimulera ekonomin. Alla Heim-

staden Bostads marknader är i grunden ekonomiskt starka, vilket möjliggör expansiv finanspolitik och betydande finansiella stimulanser.

Heimstaden har betydande finansiell flexibilitet med sin starka balansräkning och likviditetsposition. Från och med den 31 mars 2020 hade företaget en soliditet på 45 procent och en belåningsgrad på 44 procent. Företaget hade också likvida medel uppgående till 7 527 miljoner kronor och 11 453 miljoner kronor i outnyttjade kreditlöften.

Styrelsen och ledningen för Heimstaden fortsätter att följa situationen noga och är beredda att vidta åtgärder för att säkerställa företagets finansiella ställning beroende på hur situationen utvecklas. Trots den senaste tidens ekonomiska oro förblir Heimstaden långsiktiga strategi och utsikter oförändrade och det finns indikatorer på en positiv långsiktig utveckling i alla länder där bolaget verkar.

Heimstadens bedömning är att det inte har skett några större förändringar i dess finansiella risker till följd av Covid-19-pandemin. Se årsrapporten för 2019 för en översyn av riskfaktorer.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2020. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 mars 2020 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har här efter. Transaktioner med tillträde efter den 31 mars är därmed inte inkluderade i beräkningen.

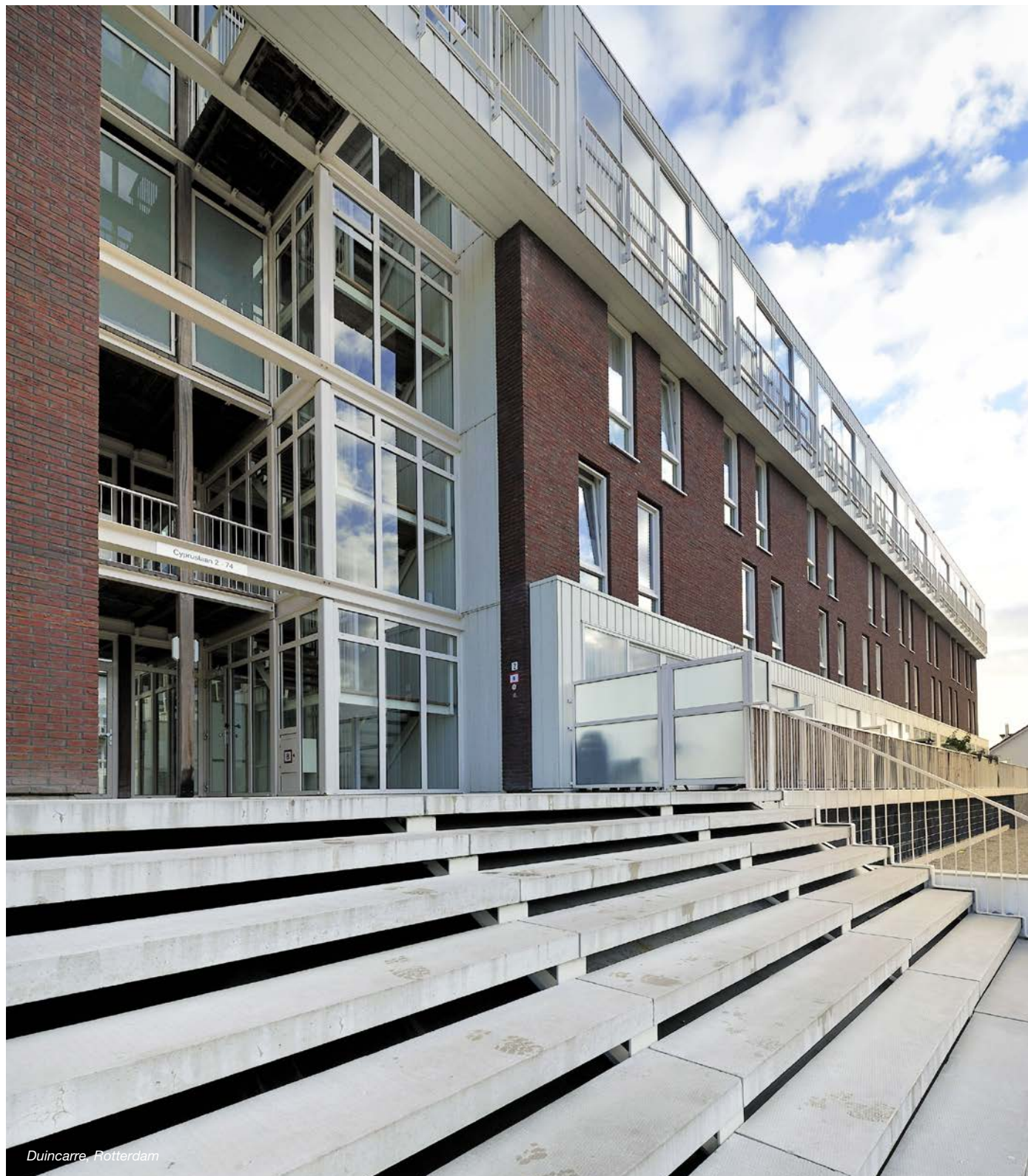
Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan,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

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

Aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2020

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	6 812
Fastighetskostnader	-2 807
Driftnetto	4 006
Centrala administrationskostnader	-260
Övriga rörelseintäkter	–
Övriga rörelsekostnader	–
Resultat från andelar i intressebolag	–
Resultat före finansiella poster	3 746
Finansiella intäkter	–
Finansiella kostnader	-1 250
Förvaltningsresultat	2 496
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	675
Innehav utan bestämmande inflytande	1 821
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	58,8
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,0

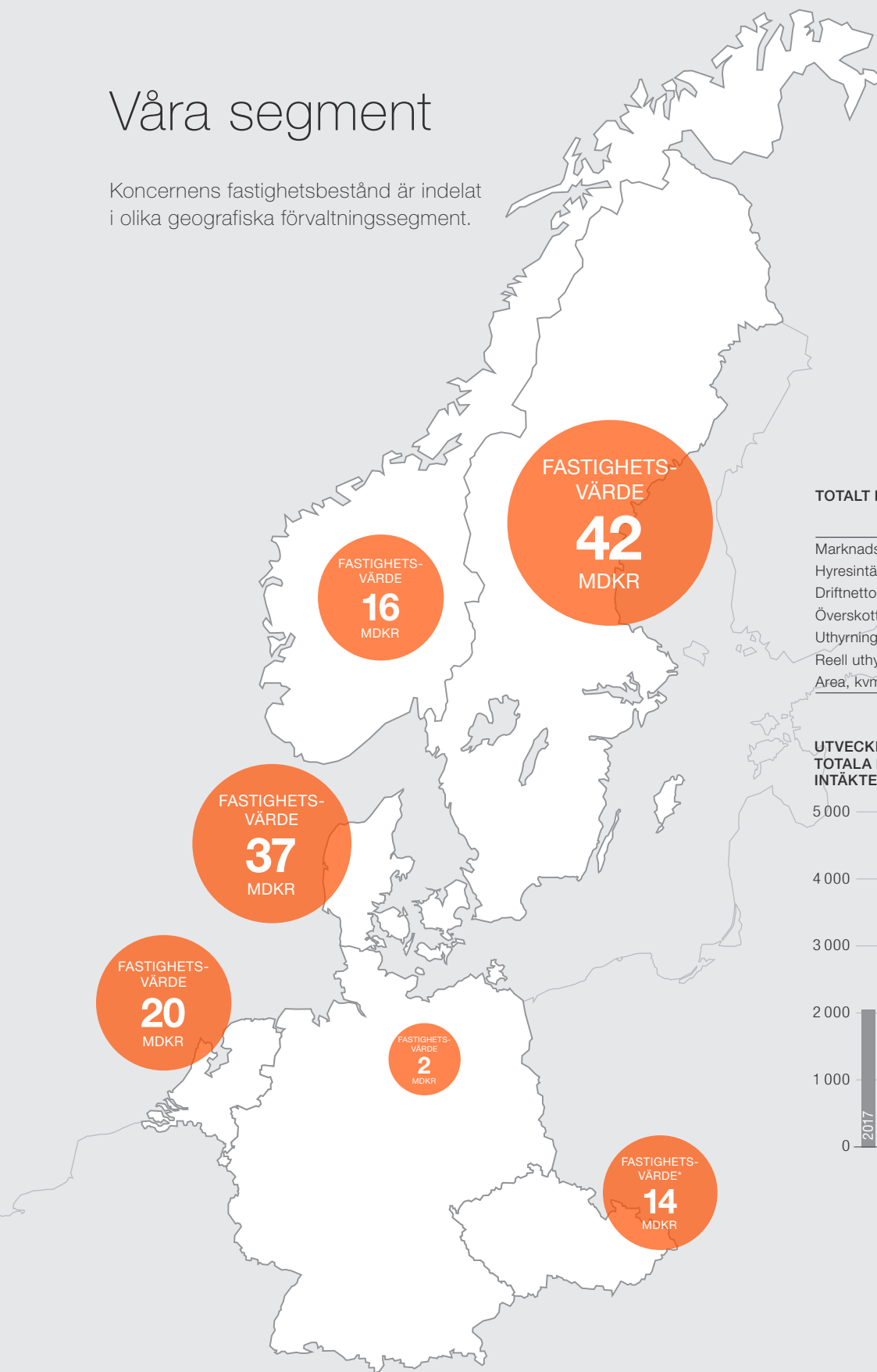




Duincarre, Rotterdam

Våra segment

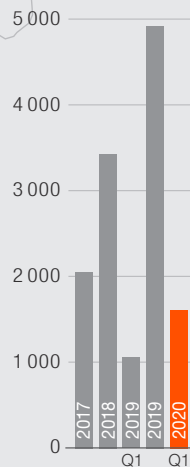
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



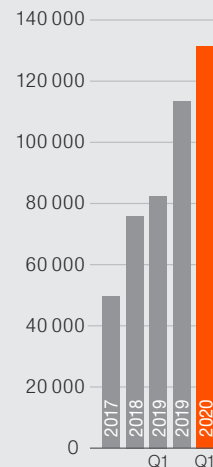
TOTALT HEIMSTADEN (JANUARI-MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	131 745	83 293
Hyresintäkter, mkr	1 566	1 023
Driftnetto, mkr	857	521
Överskottsgrad, %	54,7	50,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,8	96,7
Reell uthyrningsgrad, %	97,2	98,9
Area, kvm	6 692 369	2 879 125

UTVECKLING AV TOTALA HYRES-INTÄKTER, Q1 (MKR)



UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q1 (MKR)



Sverige



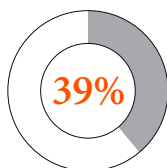
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 5 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 405 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 0,9 procent.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,7 procent.

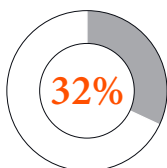
SVERIGE (JANUARI–MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	42 657	37 279
Hyresintäkter, mkr	616	554
Driftnetto, mkr	283	221
Överskottsgrad, %	45,9	39,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,2	97,6
Reell uthyrningsgrad, %	99,3	99,3
Area, kvm	2 038 064	1 921 044

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – SVERIGE

Sverige uppvisade en befolkningstillväxt de senaste tolv månaderna på ungefär 1 procent. Urbaniseringsgraden ökade även i samma period.

Tillväxten i Stockholmsregionen var cirka 1,5 procent. Antalet hushåll växte under 2019, vilket indikerar en ökad efterfrågan på bostäder.

BNP-tillväxten under året har legat på cirka 1,3 procent.

Fastighetspriserna ökade i Sverige under de senaste tolv månaderna, med en tillväxt i Stockholm på 2,4 procent och 6,6 procent i Malmöregionen.

	2019	2018
Invånarantal, tusental	10 293	10 189
BNP-tillväxt, %	1,3	2,3
Inflation, %	1,8	2,0
Urbaniseringsgrad, %	87,1	87,0
Arbetslöshet, %	6,8	6,3
<i>Stockholm (Kommun)</i>		
Antal hushåll, tusental	1 029	1 013
genomsnittliga hushållet storleks	2,3	2,3

Källa: Oxford Economics



Danmark



Øresundsteraserne, Köpenhamn

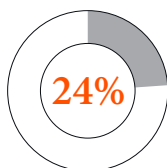
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 8 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 693 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var -0,6 procent, drivet av ett lagstiftningsförslag relaterat till renovering och hyresnivåer för äldre bostäder.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

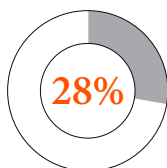
DANMARK (JANUARI–MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	37 377	28 280
Hyresintäkter, mkr	371	287
Driftnetto, mkr	226	189
Överskottsgrad, %	60,9	65,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,4	94,4
Reell uthyrningsgrad, %	97,6	98,3
Area, kvm	851 395	706 297

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – DANMARK

Under de senaste tolv månaderna ökade den danska befolkningen med 0,4 procent.

Köpenhamn var tillväxtmotorn och visade en befolkningsökning med 1,1 procent.

Den höga urbaniseringsgraden och den positiva befolkningstillväxten i Köpenhamn säkerställde en betydande efterfrågan på bostäder och supporterade hyresnivåerna under året.

BNP-tillväxten under 2019 var cirka 2,3 procent. Arbetslösheten uppmättes till 3,7 procent, en alltså låg nivå jämfört med andra europeiska länder.

	2019	2018
Invånarantal, tusental	5 818	5 797
BNP-tillväxt, %	2,3	2,4
Inflation, %	0,8	0,8
Urbaniseringsgrad, %	88,3	88,1
Arbetslöshet, %	3,7	3,8
<i>Köpenhamn</i>		
Antal hushåll, tusental	386	381
genomsnittliga hushållet storleks	2,1	2,1

Källa: Oxford Economics



Norge



Nedre gate 8, Norge

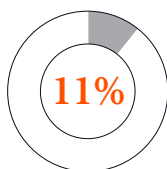
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 3 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har inga fastigheter förvärvats.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 1,0 procent.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,9 procent.

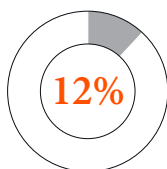
NORGE (JANUARI-MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	15 924	16 772
Hyresintäkter, mkr	179	174
Driftnetto, mkr	120	106
Överskottsgrad, %	67,2	61,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,8	95,1
Reell uthyrningsgrad, %	96,7	97,4
Area, kvm	220 746	219 475

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – NORGE

Norges befolkning växte under de senaste tolv månaderna med en tillväxttakt på cirka 0,6 procent. Oslo var den viktigaste motorn med en tillväxt på cirka 1,2 procent.

Urbaniseringsgraden ökade med betydande 0,3 procentenheter.

Norge har upplevt låg inflation i kombination med en stark arbetsmarknad och stabil lönetillväxt. Oljeprisets utveckling skapar dock osäkerhet avseende ekonomin framöver.

	2019	2018
Invånarantal, tusental	5 350	5 316
BNP-tillväxt, %	1,2	1,6
Inflation, %	2,2	2,8
Urbaniseringsgrad, %	82,3	82,1
Arbetslöshet, %	3,7	3,8
<i>Oslo</i>		
Antal hushåll, tusental	348	342
genomsnittliga hushållet storleks	2,0	2,0

Källa: Oxford Economics



Tyskland



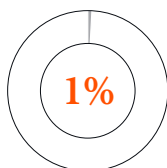
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 8 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har inga fastigheter förvärvats.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var -0,3 procent, drivet av en femårig hyresbegränsning i Berlin.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,2 procent.

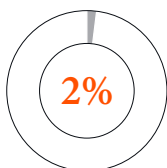
TYSKLAND (JANUARI-MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	2 413	723
Hyresintäkter, mkr	17	5
Driftnetto, mkr	13	3
Överskottsgrad, %	75,9	57,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,7	95,2
Reell uthyrningsgrad, %	99,3	98,8
Area, kvm	72 460	27 831

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – TYSKLAND

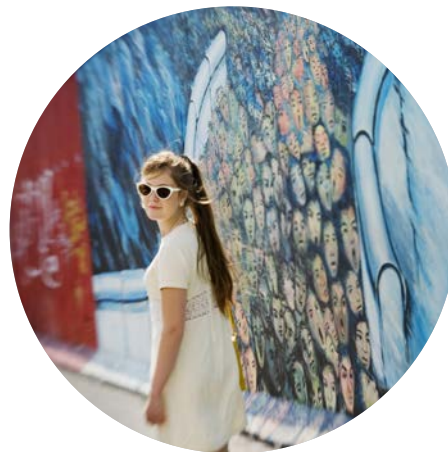
Positiv befolkningstillväxt i Tyskland där Berlin har haft en tillväxttakt på 0,9 procent under de senaste tolv månaderna.

En solid tillströmning av nya invånare har ökat efterfrågan på bostäder i Berlin.

Arbetslösheten under perioden låg på cirka 5,0 procent.

	2019	2018
Invånarantal, tusental	83 104	82 934
BNP-tillväxt, %	0,6	1,6
Inflation, %	1,4	1,8
Urbaniseringsgrad, %	77,4	77,3
Arbetslöshet, %	5,0	5,2
<i>Berlin</i>		
Antal hushåll, tusental	2 021	2 021
genomsnittliga hushållet storleks	1,8	1,8

Källa: Oxford Economics



Nederländerna



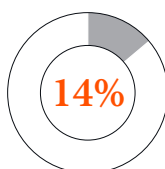
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 5 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 501 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 1,1 procent.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,8 procent.

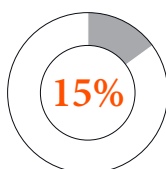
NEDERLÄNDERNA (JANUARI-MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	19 582	240
Hyresintäkter, mkr	224	3
Driftnetto, mkr	133	2
Överskottsgrad, %	59,3	65,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,2	100,0
Reell uthyrningsgrad, %	99,1	100,0
Area, kvm	878 242	4 478

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – NEDERLÄNDERNA

Befolkningen ökade med 0,6 procent under det gångna året och tillväxten förväntas stabilisera sig på cirka 0,4 procent per år under det kommande decenniet.

I Groot-Amsterdamregionen har antalet hushåll fortsatt växa vilket stödjer efterfrågan på bostäder.

I början av 2019 var arbetslösheten rekordlåg och uppgick till 4,3 procent.

Nederländerna är ett av Europas mest urbaniserade länder. Urbaniseringsgraden ökade med cirka 0,2 procentenheter under 2019.

	2019	2018
Invånarantal, tusental	17 349	17 244
BNP-tillväxt, %	1,7	2,6
Inflation, %	2,6	1,7
Urbaniseringsgrad, %	91,7	91,5
Arbetslöshet, %	4,3	4,8
<i>Groot-Amsterdam</i>		
Antal hushåll, tusental	716	699
genomsnittliga hushållet storleks	1,9	2,0

Källa: Oxford Economics



Tjeckien



Privozská str, Ostrava

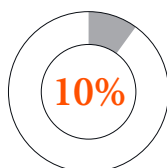
SEGMENTET I KORTHET

- Heimstaden genomförde sitt första förvärv på den tjeckiska marknaden den 20 februari 2020.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 12 925 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 11,4 procent.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,3 procent under perioden.

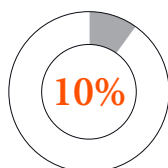
TJECKIEN (JANUARI–MARS)

	Q1 2020	Q1 2019
Marknadsvärde, mkr	13 794	–
Hysesintäkter, mkr	159	–
Driftnetto, mkr	82	–
Överskottsgrad, %	52,0	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	91,6	–
Reell uthyrningsgrad, %	95,2	–
Area, kvm	2 631 462	–

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – TJECKIEN

Befolkningen ökade med 0,3 procent under de senaste tolv månaderna.

I Ostravaregionen uppmättes motsvarande siffra till -0,3 procent, vilket i kombination med en minskande genomsnittlig storlek per hushåll indikerar en fortsatt stark efterfrågan på bostadsmarknaden.

Tjeckiens arbetslöshet var låg i förhållande till jämförbara länder.

	2019	2018
Invånarantal, tusental	10 662	10 635
BNP-tillväxt, %	2,4	2,3
Inflation, %	2,9	2,2
Urbaniseringsgrad, %	73,7	73,8
Arbetslöshet, %	2,8	3,2
<i>Moravskoslezsky kraj (inkl. Ostrava)</i>		
Antal hushåll, tusental	495	494
genomsnittliga hushållets storleks	2,4	2,4

Källa: Oxford Economics





Oscarstorp 5, Malmö

Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020 3 mån jan–mar	2019 3 mån jan–mar	2019 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Hyresintäkter	4	1 566	1 023	4 863	5 406
Fastighetskostnader	5	-709	-502	-2 138	-2 346
Driftnetto		857	521	2 725	3 060
Centrala administrationskostnader		-65	-29	-172	-207
Övriga rörelseintäkter		17	–	27	43
Övriga rörelsekostnader		9	–	-46	-37
Resultat från andelar i intressebolag		-3	1	196	191
Resultat före finansiella poster		814	493	2 729	3 050
Finansiella intäkter	6	23	5	57	75
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-325	-242	-1 152	-1 235
Övriga finansiella intäkter	6	–	–	6	6
Övriga finansiella kostnader	6	-38	-20	-186	-203
Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar		-8	-1	-29	-36
Valutavinster och -förluster		118	-63	-133	48
Förvaltningsresultat		584	172	1 293	1 705
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		190	74	709	826
Innehav utan bestämmande inflytande		394	98	583	879
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	1 914	1 761	6 517	6 670
Värdeförändring finansiella instrument	8	-129	-313	-107	77
Resultat före skatt		2 370	1 620	7 703	8 452
Aktuell skatt		-146	-94	-259	-312
Uppskjuten skatt		-559	-324	-1 443	-1 677
Periodens resultat		1 665	1 202	6 001	6 463
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		857	740	4 099	4 216
Innehav utan bestämmande inflytande		808	463	1 902	2 247
Övrigt totalresultat		-768	904	432	-1 239
Totalresultat		897	2 106	6 433	5 224

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 566 mkr (1 023), vilket motsvarar en ökning på 53 procent. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner i Nederländerna och Tjeckien. Hyresintäkterna uppgick i genomsnitt till 1 206 kr per kvm tidsvägd yta (1 434). Den lägre snitthyran förklaras huvudsakligen av förvärven i Tjeckien och Nederländerna där hyresnivån är lägre än för Heimstadens övriga portfölj. Jämförbar portfölj uppvisar en ökning på cirka 5 procent.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 94,8 procent (96,7) för perioden. Rensat för förvärvet i Tjeckien var uthyrningsgraden 97,3 procent. Justerat för avsiktligt tomställda lägenheter var den reella uthyrningsgraden i koncernen 97,2 procent (98,9).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -709 mkr (-502). Förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym. Fastighetskostnaderna uppgick i genomsnitt till -542 kr per kvm tidsvägd yta (-705). Det lägre snittet förklaras primärt av förvärven i Nederländerna samt Tjeckien. Jämförbar portfölj uppvisar en i stort sett oförändrad kostnad per kvm.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 857 mkr (521), vilket motsvarar en överskottsgrad om 54,7 procent (50,9). Den högre överskottsgraden beror primärt på förvärvet i Nederländerna under andra kvartalet 2019.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -65 mkr (-29), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader var -325 mkr (-242) 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 utnyttjade krediter uppgick till 1,8 procent (2,0). Den lägre snitträntan, trots en högre räntesäkringsgrad, är en följd av lägre kreditmarginaler på banklån och obligationslån samt förändrade basräntor. Vid periodens slut uppgick räntesäkringsgraden för Heimstaden till 72 procent (50).

Räntetäckningsgraden uppgick rullande tolv månader till 2,5 (2,6). Förvärvet i Tjeckien bidrar positivt, men har inte haft full effekt tolv månader bakåt i tiden.

Ca 40 procent (60) 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 166 mkr (270) vid en räntepöggång och minskar med ca -62 mkr (-116) 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.

Valutavinster och -förluster

Valutavinster och -förluster uppgick till 118 mkr (-63) och avser primärt orealiserade valutakursdifferenser avseende likvida medel, samt fordringar, skulder och tillhörande valutasäkring i moderbolaget.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 584 mkr (172). Det högre förvaltningsresultatet förklaras primärt av förvärv samt ett förbättrat driftnetto i befintligt bestånd. Rensat för valutavinster och -förluster har förvaltningsresultatet ökat med 98 procent mot föregående år.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen avseende fastigheter i resultaträkningen till 1 914 mkr (1 761). Det motsvarar en värdeökning under året på 1,5 procent. Direktavkastningen i värdering uppgick i genomsnitt till 3,73 procent, att jämföra med 3,63 procent vid utgången av 2019. Rensat för mixeffekten kopplad till förvärvet av den tjeckiska portföljen var direktavkastningskravet 3,55 procent i det övriga beståndet.

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. Värdeförändringen relaterad till räntederivat uppgick i perioden till -129 mkr (-313). Valutaeffekter relaterade till valutasäkring av obligationslån redovisas på raden för Valutavinster och -förluster.

Skatt

Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetsbestånd samt en positiv orealiserad valutaeffekt på derivat har medfört en ökad uppskjuten skatteskuld, vilken påverkat resultatet med -524 mkr (-324). Aktuell skatt uppgick till -146 mkr (-94).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat utgörs av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag och uppgick till -768 mkr (904).

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		73	–	72
Förvaltningsfastigheter	9	131 745	83 293	113 719
Leasingavtal, nyttjanderätt		1 152	170	895
Materiella anläggningstillgångar		55	25	30
Finansiella instrument		942	–	–
Andelar i intressebolag	10	337	125	337
Övriga finansiella anläggningstillgångar		667	255	580
Summa anläggningstillgångar		134 971	83 869	115 633
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		767	689	865
Kundfordringar		136	29	23
Övriga kortfristiga fordringar		524	697	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		532	344	337
Likvida medel		7 527	6 265	10 687
Summa omsättningstillgångar		9 484	8 023	12 974
SUMMA TILLGÅNGAR		144 456	91 892	128 606



Förvaltningsfastigheter

Heimstadens fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till ett marknadsvärde om 131 745 mkr, jämfört med 113 719 mkr vid årsskiftet 2019. Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 14 376 mkr, varav största andelen avser förvärvet i Tjeckien. Den totala realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 933 mkr, vilket motsvarar en förändring på 1,5 procent. Resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgjordes av investeringar i befintligt bestånd samt valutakurseffekter.

För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 116-117 i Heimstadens årsredovisning för 2019.

Leasingavtal, nyttjanderätt

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument utgörs av derivatinstrument för ränte- samt valutasäkring och är primärt hänförlig till valutasäkring av Heimstadens obligationer.

Andelar i intressebolag

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

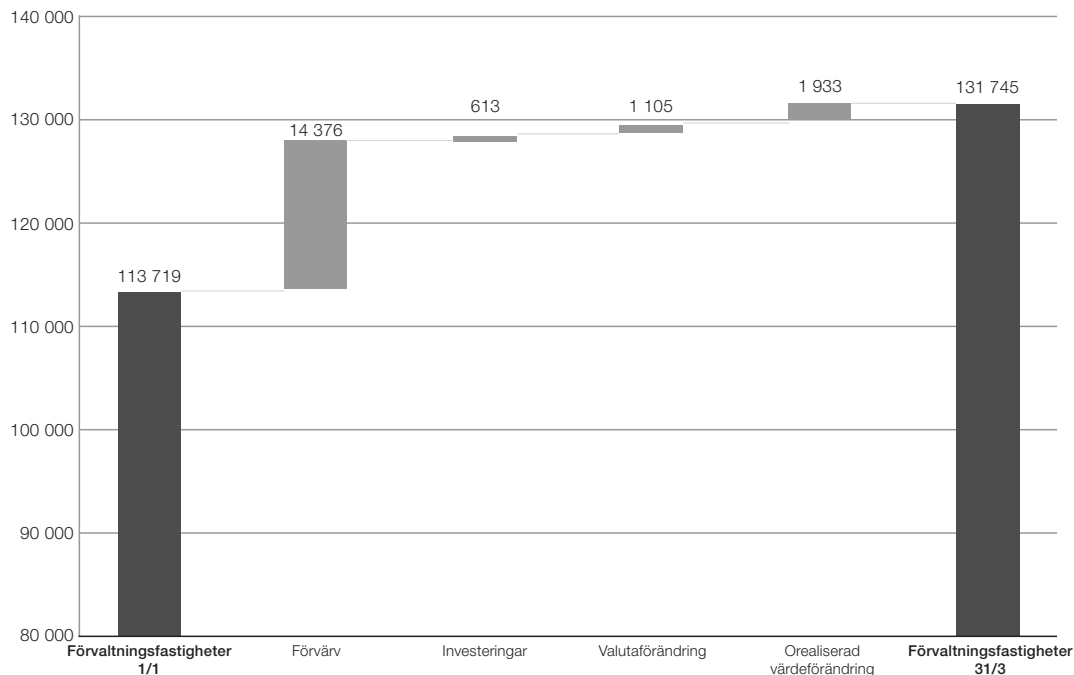
Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 667 mkr (580) 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.

ÅRETS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital¹⁾		65 595	36 030	59 942
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		41 054	28 611	39 743
Räntebärande ej säkerställda skulder		24 484	20 510	17 066
Finansiell leasing		1 154	170	896
Finansiella instrument	10	0	295	65
Uppskjuten skatteskuld		4 209	2 516	3 640
Summa långfristiga skulder		70 901	52 102	61 411
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		266	2 186	1 137
Räntebärande ej säkerställda skulder		5 200	–	4 000
Leverantörsskulder		603	308	332
Aktuella skatteskulder		172	126	202
Övriga kortfristiga skulder		933	628	994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785	512	589
Summa kortfristiga skulder		7 960	3 760	7 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 456	91 892	128 606
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande		40 490	18 194	36 134

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	78	6 466	–	9 956	16 500	17 436	33 936
Utdelning				-12	-12		-12
Övrigt totalresultat				609	609	295	904
Periodens resultat				740	740	463	1 202
Eget kapital 2019-03-31	78	6 466	–	11 293	17 837	18 193	36 030
Utdelning			-45	-35	-80	-56	-136
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				-282	-282	-189	-471
Periodens resultat			45	3 314	3 359	1 439	4 798
Eget kapital 2019-12-31	78	6 466	2 975	14 289	23 808	36 133	59 941
Utdelning			-42	-12	-53	-69	-122
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0	4 000	4 000
Emission hybridobligation			1 030		1 030		1 030
Överkurs hybridobligation			-30	30	–		–
Återköp hybridobligation			-100	20	-80		-80
Emissionskostnader			-8		-8	-63	-71
Övrigt totalresultat				-439	-439	-263	-703
Periodens resultat			42	728	769	752	1 521
Eget kapital 2020-03-31	78	6 466	3 867	14 616	25 027	40 490	65 517

¹⁾ Heimstaden presenterar det nominella värdet på hybridobligation reducerat med emissionskostnad.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång en belåningsgrad på 44 procent (40). Av den totala räntebärande skulden utgjorde 60 procent (66) säkerställda lån med pantbrev i fastigheter, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 29 procent (32).

Den totala låneportföljen uppgick på balansdagen till 71 006 mkr (61 946). Av denna avser 40 procent (34) obligationslån, 32 procent (32) realkreditlån och 28 procent (34) traditionella banklån. Utöver detta finns det outnyttjade kreditlöften om 11 453 mkr (10 269).

Den genomsnittliga kapitalbindningen avseende Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 10,3 år (10,1). Största andelen låneförfall inom ett enskilt år inträffar 2021 (2021) och utgör 14 procent (17) av den totala portföljen. Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgår till 2,5 år (2,6).

Uppskjuten skattskuld

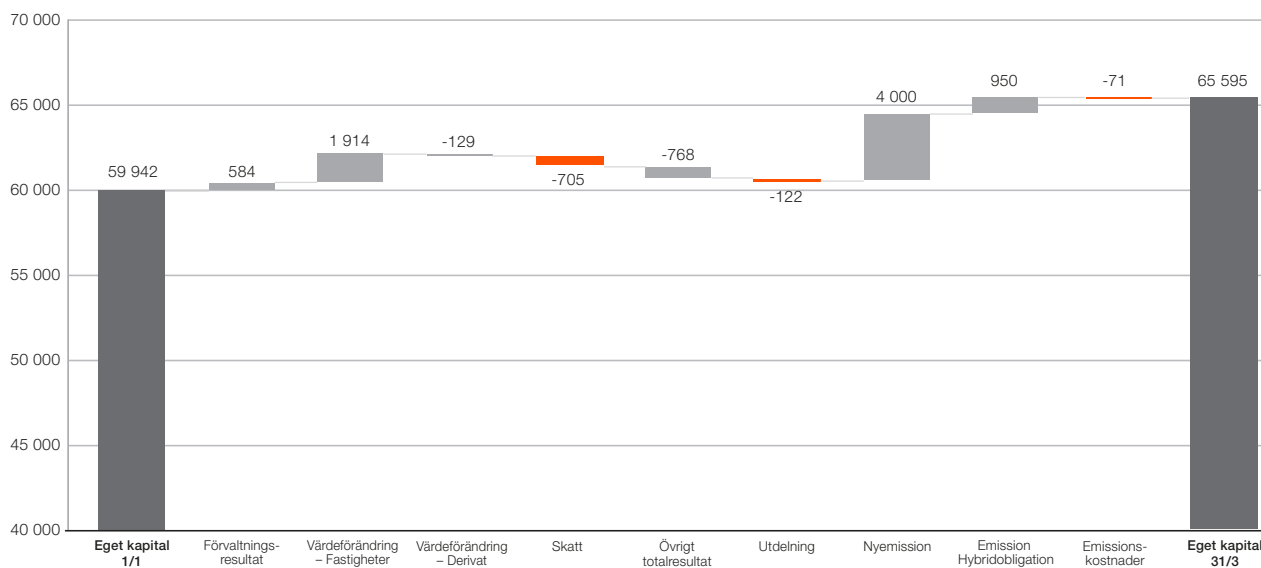
Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetbestånd har medfört en ökad uppskjuten skatteskuld, som på balansdagen uppgick till 4 215 mkr (3 640).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 65 595 mkr (59 942), vilket ger en soliditet på 45 procent (47). Förändringen i eget kapital i perioden hänförs primärt till nyemission av aktier samt hybridobligationer.

Heimstaden är exponerat mot valutarisk i euro, danska-, norska- samt tjeckiska kronor. Risken är kopplad till de utländska verksamheterna samt till finansiering i euro i moderbolaget. Moderbolagets obligationslån i euro har till stor del 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	2020 3 mån jan–mar	2019 3 mån jan–mar	2019 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	2 370	1 620	7 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;			
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 914	-1 761	-6 517
– Värdeförändring derivatinstrument	129	313	107
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-117	65	-51
Betald skatt	-188	-112	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279	125	1 082
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-195	-103	-62
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	–	–	-113
Förändring av kortfristiga skulder	229	-260	360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313	-239	1 267
Investeringsverksamheten			
Förvärv fastigheter	-7 023	-1 512	-10 990
Investering i fastigheter	-587	-524	-2 607
Förvärv dotterbolag	–	–	-72
Förvärv övriga anläggningstillgångar	-10	–	-16
Erlagd handpenning förvärv	514	–	-536
Övriga fordringar kommande förvärv	–	–	-231
Övriga investeringar	–	-4	-4
Försäljning av fastigheter	–	–	14
Förvärv av andelar i intressebolag	-2	–	-14
Förändring lån till intressebolag	-142	-29	-361
Förändring av finansiella tillgångar	5	14	-46
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 246	-2 055	-14 864
Finansieringsverksamheten			
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	4 000	–	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	-465
Utdelning preferensaktier	-12	-12	-47
Utdelning hybridobligation	-111	–	-100
Emissionskostnader	-71	–	-34
Nyemission hybridobligation	-950	–	11 523
Förändring räntebärande skulder	-712	3 757	-59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 045	3 745	19 461
Periodens kassaflöde	-2 888	1 451	5 863
Likvida medel vid periodens början	10 687	4 775	4 775
Valutaeffekt i likvida medel	-272	38	48
Likvida medel vid periodens slut	7 527	6 265	10 687

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 279 mkr (125). Ökningen är primärt hänförlig till ett större fastighetsbestånd. Efter en förändring av rörelsekapitalet uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 313 mkr (-239).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7 246 mkr (-2 055). Den stora delen av flödet utgörs av bolags- och fastighetstransaktioner, där merparten är hänförlig till förvärvet i Tjeckien.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 045 mkr (3 745). Beloppet är primärt hänförligt till nyemission av hybridobligation samt tillskott från innehav utan bestämmande inflytande.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -2 888 mkr (1 451) och likvida medel till 7 527 mkr (6 265) vid utgången av perioden.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar
Övriga rörelseintäkter	61	27
Övriga rörelsekostnader	-43	-21
Rörelseresultat	18	6
Resultat från andelar i koncernföretag	-2	–
Resultat före finansiella poster	16	6
Ränteintäkter	12	27
Räntekostnader	-26	-21
Övriga finansiella kostnader	-242	
Förvaltningsresultat	-241	11
Resultat före skatt	-241	11
Resultat efter finansiella poster	-241	11

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter för perioden uppgick till 61 mkr (27) och avser management fee som faktureras till Heimstaden Bostad. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick i perioden till -43 mkr (-21) och avser organisationen i moderbolaget. Ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser orealiserade valutaeffekter på obligationslån där valutasäkring delvis är upptagen i dotterbolagen.

RAPPORTER ÖVER KASSAFLÖDEN, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-241	11
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet; – Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	240	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1	-11
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12	145
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	-8	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21	141
Finansieringsverksamheten		
Utdelning preferensaktier	-12	-12
Utdelning hybridobligation och emissionskostnader	-19	–
Nyemission hybridobligation	1 000	–
Förändring aktieägarlån	-3 367	929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 398	917
Periodens kassaflöde	-2 419	1 058
Likvida medel vid periodens början	6 124	706
Valutaeffekt i likvida medel	-241	22
Likvida medel vid periodens slut	3 464	1 786

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -2 419 mkr (1 058). Under perioden har det skett en nyemission av hybridobligationer samt utlåning till dotterbolag.

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2	3
Andelar i dotterbolag	15 297	3 339
Fordringar, dotterbolag	200	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	1
Summa anläggningstillgångar	15 498	3 342
Omsättningstillgångar		
Fordringar, dotterbolag	3 629	14 754
Övriga kortfristiga fordringar	91	42
Likvida medel	3 464	1 786
Summa omsättningstillgångar	7 184	16 582
SUMMA TILLGÅNGAR	22 682	19 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 632	13 386
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	200	–
Obligationslån	3 000	2 500
Skulder, dotterbolag	744	872
Summa långfristiga skulder	3 944	3 372
Kortfristiga skulder		
Skulder, dotterbolag	36	3 140
Övriga kortfristiga skulder	71	27
Summa kortfristiga skulder	107	3 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 682	19 925

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag avser aktier i dotterbolag och förändringen jämfört med föregående år är framförallt hänförlig till förväv i Nederländerna och Tjeckien.

Fordringar dotterbolag

Fordringar dotterbolag avser utlåning från Heimstaden till dotterbolagen.

Obligationslån

Obligationslån uppgick på balansdagen till 3 000 mkr (2 500). Förändring avser emittering av obligationer under andra kvartalet 2019.

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överskursfond	Hybridobligation ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	78	729	–	12 579	13 386
Utdelning				-12	-12
Periodens totalresultat				11	11
Eget kapital 2019-03-31	78	729	–	12 578	13 285
Utdelning			-45	-35	-80
Emission hybridobligation			3 000		3 000
Emissionskostnader			-25		-25
Periodens totalresultat			45	1 659	1 704
Eget kapital 2019-12-31	78	729	2 975	14 202	17 984
Utdelning			-42	-12	-53
Emission hybridobligation			1 030		1 030
Överskurs hybridobligation			-30	30	–
Återköp hybridobligation			-100	20	-80
Emissionskostnader			-8		-8
Periodens totalresultat			42	-282	-241
Eget kapital 2020-03-31	78	729	3 867	13 958	18 632

¹⁾ Heimstaden presenterar det nominella värdet på hybridobligation reducerat med emissionskostnad.

Not 1 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, med undantag för IFRS 3. Heimstadens årsredovisning 2019 innehåller en mer utförlig beskrivning av koncernens redovisningsprinciper.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Den 21 april 2020 antogs ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3 av EU. Klassificeringen av ett förvärv som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv ger upphov till skillnader i redovisningen. De ändringar som införts i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv.

Redovisningen av rörelseförvärv skiljer sig mot redovisningen av ett tillgångsförvärv, bl.a. redovisas inte goodwill vid ett tillgångsförvärv, skillnader finns även inom redovisning och värdering av tilläggssköpeskillningar, förvärvsutgifter och uppskjuten skatt. Klassificeringen som rörelseförvärv respektive tillgångsförvärv är därmed avgörande vid upprättande av finansiella rapporter enligt IFRS.

Som företag kan man välja att utföra ett "concentration test", om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv krävs ingen ytterligare bedömning. Testet ger dock inte svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Kriterier för att ett förvärv ska utgöra ett rörelseförvärv är att det ska finnas ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att resultera i avkastning. Den nya vägledningen ger ett ramverk för att utvärdera när ekonomiska resurser och en substantiell process finns. Ett förvärv som innehåller avkastning, arbetskraft som är utbildad i att hantera processen, utgör en rörelse. Saknas arbetskraft i förvärvet kan det ändå vara så att processen som förvärvats är så pass unik eller ovanlig eller kostsam att ersätta för att kunna skapa avkastning att förvärvet ändå utgör en rörelse.

Effekter av ändringen och ikraftträdande

Ändringen tillämpas för räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2020 eller senare. Förändringarna i IFRS 3 innebär att Heimstadens förvärv i Tjeckien redovisas som tillgångsförvärv.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft

Nya och ändrade IFRS redovisningsprinciper, som ännu inte har trätt i kraft, har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS standarder som kan komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslår att referensen signifikant ersätts med krav på att upplysa om "väsentliga" redovisningsprinciper i syfte att förtydliga var gränsen går för vilka upplysningar som ska lämnas. IASB föreslår även att IAS 1 ska kompletteras med en vägledning som ska hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Då Heimstaden Bostads upplysningar bedöms som väsentliga kommer ändringarna inte att påverka redovisningsprinciperna. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.



Brynäs 16, Gävle

Not 2 Upplysningar om närstående

Heimstadens transaktioner med närstående framgår av noterna A8 och MB-A6 i Heimstadens årsredovisning för 2019.

Not 3 Händelser efter balansdagen

1 april

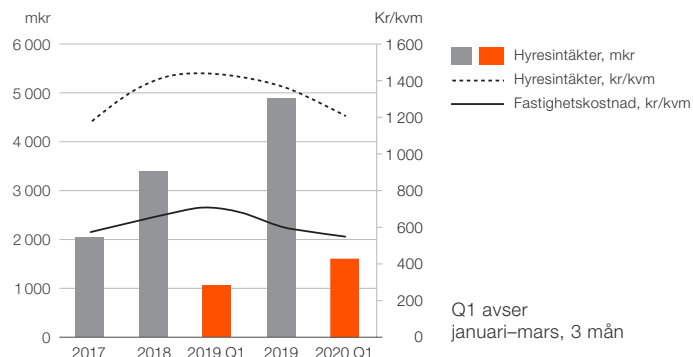
Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad har förvärvat en holländsk bostadsportfölj bestående av 41 fastigheter, 2 023 bostäder och 60 kommersiella enheter samt angränsande parkeringsanläggningar. Portföljen består av totalt 138 900 kvm uthyrningsbar area.

Den avtalade köpeskillingen är 375 miljoner euro och transaktionen genomförs som en bolagsaffär. Transaktionen kommer initialt att finansieras genom befintlig kassa samt kapitaltillskott från befintliga aktieägare. Lånefinansiering kommer därefter att tas upp för en del av köpeskillingen.

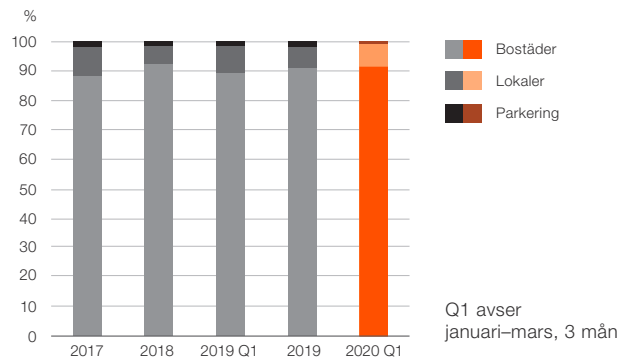
Förvärvet passar bra med Heimstadens strategi, att tillhandahålla prisvärda bostäder på marknader med gynnsamma förutsättningar och kommer att stödja ytterligare operativa synergier i den nederländska verksamheten. Efter förvärvet kommer Heimstaden att ha en portfölj bestående av cirka 12 600 bostäder i Nederländerna.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



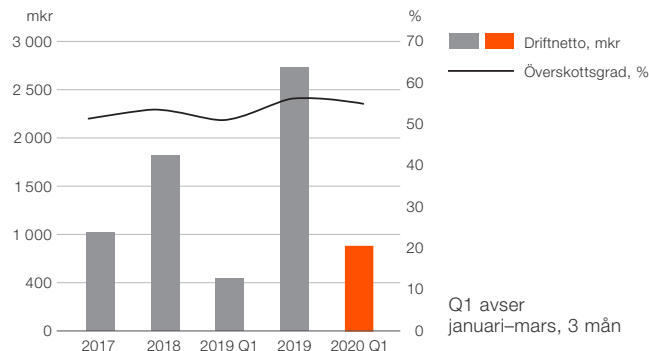
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-344	-298	-960
Reparation och underhåll	-144	-103	-546
Fastighetsadministration	-153	-66	-422
Fastighetsskatt	-64	-34	-202
Tomträttsavgäld	-	-	-
Avskrivningar	-3	-1	-8
Summa fastighetskostnader	-709	-502	-2 138

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.

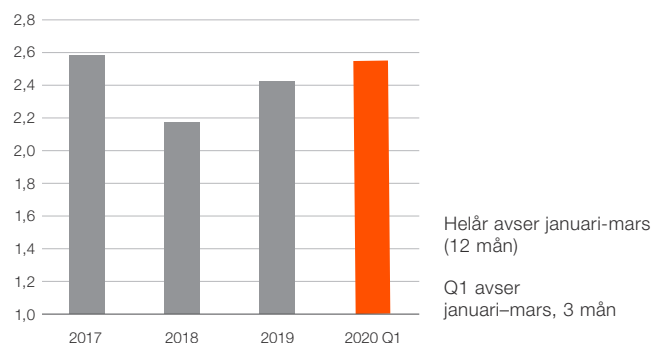
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidorna 82–86. Inga väsentliga föränd-

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 2020-03-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	124	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	14	
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	12	
Ränterisk			
	Enligt resp covenant		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,5	
Räntesäkring (procent)	minst 25	72	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	45	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,5	

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q1 (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	62 700	88	1,5	28 058	40	2,0
Mellan 1–5 år efter balansdagen	8 036	11	3,1	33 287	47	1,8
Senare än 5 år efter balansdagen	270	0	2,2	9 661	14	1,1
Totalt	71 006	100	1,7	71 006	100	1,8

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,60 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,49 år

Not 7 Värdering förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2019	3,63%	0,38%–10%
2020 Q1	3,73%	0,23%–10%

Not 8 Värdeförändring derivat

Förändring marknadsvärde derivat

Marknadsvärde derivat 2019-12-31	-65
Förvärvade derivat	–
Lösta derivat	–
Valutaeffekt på derivat	1 136
Realiserade värdeförändringar	–
Orealiserade värdeförändringar	-129
Marknadsvärde derivat 2020-03-31	942

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 719	41 629	34 645	17 372	2 292	17 781	–
Försäljningar under perioden	–	–	–	–	–	–	–
Förvärv under perioden	14 376	257	693	–	–	501	12 925
Investeringar under perioden	613	405	178	13	-6	23	–
Valutaförändring	1 105	–	2 077	-1 619	134	1 054	-541
Marknadsvärde efter transaktioner	129 813	42 291	37 594	15 765	2 420	19 359	12 384
Orealiserad värdeförändring	1 933	365	-217	158	-7	223	1 410
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-03-31	131 745	42 657	37 377	15 924	2 413	19 582	13 794



Burgemeester, Kerkrade

Not 10 Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

Räntebärande lån 2019-12-31	61 946
Återbetalning lån	-1 246
FX effekt på lån	1 583
Nyupplåning/övertagande av lån	8 723
Räntebärande lån 2020-03-31	71 006

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
Inom 1 år efter balansdagen	5 466	8	–	–
Mellan 1–5 år efter balansdagen	33 981	48	11 453	100
Senare än 5 år efter balansdagen	31 558	44	–	–
Totalt	71 006	100	11 453	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 10,3 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Säkerställda,	Andel,	Outnyttjat
		%	%	kreditlöfte
Obligationer	28 484	–	40	–
Realkreditlån	22 787	100	32	–
Banklån	19 735	100	28	11 453
Totalt	71 006	60	100	11 453

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	5 472	13	0,04
Mellan 1–5 år efter balansdagen	Betalar fast	28 616	67	0,2
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	8 675	20	0,2
Summa		42 763	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

År	Typ	Förfall basswap		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–
Mellan 1–5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	13 273	100	2,8
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–
Summa		13 273	100	2,3

¹⁾ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

Not 11 Andelar i intressebolag och joint ventures

	Andel, %	Hysesintäkter	Finansnetto	Värdeförändring	Resultat	Tillgångar	Skulder
Gamlebro	50	4	-2	–	-1	425	34
Fastighets AB Rosengård	25	34	-3	–	5	1 479	636
Byggrätt Norr AB	19	–	–	–	–	0	–
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50	–	-5	2	-4	509	197
Magnolia Projekt 5222 AB	–	–	–	–	–	0	–
A place to AS	50	1	–	–	-1	477	476
Total		39	-9	2	-2	2 890	1 343



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.

Malmö den 30 april 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

	2020 3 mån jan–mar	2019 3 mån jan–mar	2019 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hysesintäkter, mkr	1 566	1 023	4 863
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,8	96,7	97,6
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,2	98,9	99,1
Överskottsgrad, %	54,7	50,9	56,0
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	14 376	3 711	27 859
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	–	14
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	131 745	83 293	113 719
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	6 692 369	2 879 125	4 031 310
Antal bostadslägenheter på balansdagen	97 792	40 065	54 863
Andel bostadsyta på balansdagen, %	93	89	91
Finansiella uppgifter			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	313	-239	1 381
Förvaltningsresultat, mkr	584	172	1 293
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,5	2,4	2,4
Soliditet, %	45,4	39,2	46,6
Belåningsgrad (obligationscovenant), %	43,9	49,0	39,9
Belåningsgrad säkerställda lån, %	28,6	33,5	31,8
Belåningsgrad (finanspolicy), %	54,4	55,7	51,7
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	2,0	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,5	1,9	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,3	10,1	10,1
Räntabilitet på eget kapital, %	12,3	11,0	14,0
Eget kapital på balansdagen, Mkr	65 595	36 030	59 942
Substansvärde på balansdagen, Mkr	69 804	38 546	63 582
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, Mkr	69 804	38 841	63 647
DEBT/EBITDA, ggr	21	22	21
Data per aktie			
Resultat per stamaktie, kr	23	101	322
Eget kapital per stamaktie, kr	1 600	1 283	1 508
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750

Definitioner och ordlista

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (obligationscovenant), %

Nettoskuld som andel av totala tillgångar.

Belåningsgrad säkerställda lån, %

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

Belåningsgrad (finanspolicy), %

Nettoskuld, finansiell leasing och 50 procent av kapital hänförligt till hybridobligationer som andel av nettoskuld, finansiell leasing samt eget kapital.

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

Årsstämma 2020, 28 maj 2020

Delårsrapport april-juni 2020, publiceras 19 augusti 2020.

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 30 april 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