

2020
Heimstaden AB
Delårsrapport
JANUARI – JUNI



Heimstaden

Nyckeltal

januari – juni 2020

OPERATIVT

Hyresintäkter 3 327 MKR 2019 2 181 mkr (+53%)	Kassaflöde från den löpande verksamheten 399 MKR 2019 300 mkr
Driftnetto 1 952 MKR 2019 1 194 mkr (+64%)	Värdeförändring i fastigheter 3 509 MKR +2,7% under 2020
Överskottsgrad 58,7 % 2019 54,8%	Reell uthyrningsgrad för bostäder 96,9 % 2019 98,4%

FINANSIELLT

Eget kapital 68,9 MDKR 2019 59,9 mdkr (+15%)	Likvida medel 8,9 MDKR 2019 10,7 mdkr
Belåningsgrad 43 % 2019 40%	Belåningsgrad säkerställda lån 29 % 2019 32%
Räntetäckningsgrad 2,7 x 2019 2,3 x	Outnyttjade krediter 11,7 MDKR 2019 10,3 mdkr

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter 135 MDKR 2019 114 mdkr (+19%)	Marknadsvärde för Heimstadens fastighetsbestånd.	Andel bostadsyta 93 % 2019 91%	Heimstadens fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder.
Area 6 854' kvm 2019 4 031' kvm (+70%)	Bostadsyta 6 358' kvm 2019 3 661'kvm (+74%)	Lokalyta 496' kvm 2019 370'kvm (+74%)	Antal lägenheter 100 123 2019 54 863 (+82%)

Fastighetsbild framsida: Duincarre, Netherlands

Perioden i korthet

januari – juni 2020

- Begränsad operativ och finansiell effekt från Covid-19. Uppskattad påverkan på hyresintäkter uppgående till 8 miljoner kronor.
- Över 99 procent av fakturerade intäkter betalda på balansdagen.
- Den reella uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (98). Exklusive den tjeckiska portföljen var den reella uthyrningsgraden 98 procent.
- Hyresintäkter för jämförbar portfölj ökade med 4 procent.
- Överskottsgraden ökade till 58,7 procent (54,8), främst på grund av högre marginaler i de nederländska och tjeckiska bostadsfastigheterna samt lägre kostnader i befintlig portfölj.
- Orealiserad värdeförändring i fastigheter uppgick till 3 509 miljoner kronor (3 216).
- Periodens resultat uppgick till 3 412 miljoner kronor (2 423).
- Förvärv under perioden uppgick till 18 805 miljoner kronor varav 69 procent utgjorde förvärvet av RESIDOMO i Tjeckien.
- Stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 43 procent (40) och soliditet på 46 procent (47).

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



Nöjda hyresgäster, fortsatt ökat driftöverskott och positiv värdeutveckling skapar trygghet, stabilitet och möjligheter i annorlunda vardag



Det senaste halvåret har vi fått möta och anpassa oss till en annorlunda vardag. Våra tidigare vanor har radikalt förändrats och vi har fått lära oss att leva med hemarbete, hemstudier, digitala möten, handsprit samt avsaknad av konserter, sportevenemang och resor. Social distansering har blivit ett vedertaget begrepp.

Detta har gjort betydelsen av en väl fungerande bostad än viktigare. För oss fastighetsägare blir det än viktigare i dessa tider att vi på ett säkert och tryggt sätt levererar en service och en produkt som förenklar och förgyller våra hyresgästers vardag. Därför är jag stolt över att den kundundersökning (NKI, Nöjd Kund Index) som genomfördes i Sverige, Danmark och Norge under våren visar att vi från en redan hög nivå tagit ytterligare steg framåt i alla tre länder. Grunden för detta är ett målmedvetet arbete där vi läser alla kommentarer, synpunkter och förslag från våra hyresgäster, utarbetar handlingsplaner och genomför åtgärder. Nu fortsätter vi arbetet för att bli än bättre på att förgylla våra hyresgästers tillvaro – att leverera "Friendly Homes". Jag ser redan nu med spänd förväntan fram emot nästa års undersökning, som då också omfattar Nederländerna, Tjeckien och Tyskland.

Pandemins påverkan på Heimstadens Q2-resultat

Sedan mars månad har vi sett olika myndighetsbegränsningar i pandemins spår i de länder där vi är verksamma, samt olika direkta eller indirekta stödpaket till drabbade verksamheter. När vi nu summerar det första halvåret och studerar de prognoser vi gav i förra kvartalsrapporten kan följande positiva summering göras:

Bostadshyresgäster

- Hyresintäkterna utvecklas positivt och är i linje med förväntan i samtliga länder.
- Kortsiktigt ökande vakanser för studentlägenheter har skett under Q2, då universitets- och högskoleutbildningar stängde ner med anledning av coronapandemin och sistaårsstudenter och utbytesstudenter i samband med detta tidigare lade sina uppsägningar. Inför hösten bedömer vi att det sker en normalisering i efterfrågan på studentlägenheter.
- Det har inte skett någon ökning av obetalda hyror med anledning av coronapandemin.

Lokalhyresgäster

Av Heimstadens totala årliga hyresintäkter på 7,2 miljarder kronor (baserat på intjäningsförmågan per den 30 juni) kommer drygt 6 procent från lokalhyresgäster. Verksamheter inom primärt service- och tjänstesektorn har påverkats av ett förändrat kundbeteende i pandeminns spår och vi får säkert se fortsatta begränsningar och effekter av detta en bit in på nästa år.

- Hyresstöd till drabbade lokalhyresgäster har skett med ca 8 miljoner kronor. Våra lokalhyresgäster har generellt sett varit duktiga på att anpassa verksamhet och tjänsteleveranser efter det nya läget och klarat sig bättre än befarat. En stor eloge till våra driftiga småföretagare.
- Det har inte skett någon ökning i antalet konkurser eller uppsägningar bland våra lokalhyresgäster med anledning av coronapandemin.

Driftskostnader

Driftskostnaderna fortsätter att utvecklas positivt genom investeringar i energioptimeringar, alternativa energikällor samt andra värde- och kvalitetshöjande investeringar i befintliga fastigheter och lägenheter.

Fastighetsvärde

Vi lever i en tid av osäkerhet och förändrade beteendemönster vad avser handel, produktion och tjänster samt hur och var framtidens arbetsplatser kommer att utformas/förläggas. Då känns det tryggt och stabilt att tillhandahålla bostäder till våra medmänniskor. Mycket går att digitalisera, men vårt hem kommer fortsatt att förbli en fysisk plats och utgöra plattformen i våra liv.

Vetskapen om detta gör att fastighetsvärden för bostadsfastigheter är stabila, och till och med ökande, då en allt större andel av det institutionella kapitalet söker sig till långsiktigt trygga tillgångar vilket gör att konkurrensen om bostadsfastigheter ökar.

Heimstadens fastighetsvärde har under första halvåret 2020 ökat med 2,7 procent vilket kan förklaras av både ökade driftsnetton och något sjunkande avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgår per balansdagen till totalt drygt 135 miljarder kronor.

Tillväxt genom förvärv och nyproduktion fortsätter

Stabila driftsnetton, god intjäningsförmåga, starkt kundfokus och samhällsansvar skapar den stabilitet och trygghet som vi eftersträvar i vår fortsatta tillväxtresa.

Tillträdde förvärv

Vi har under Q2 haft förmånen att förvärva och tillträda två bostadsportföljer om sammanlagt 2 165 lägenheter i Nederländerna samt genomföra mindre kompletteringsförvärv både i Berlin (Tyskland) och Norrköping (Sverige). I enlighet med det ramavtal vi ingått med Magnolia

har vi också avtalat om nyproduktion i Sundsvall (Sverige) om 360 lägenheter i sjönära läge.

Avtalade förvärv

Under Q2 och under juli månad har vi utöver ovanstående tillträden ingått avtal om förvärv av sammanlagt 1 470 befintliga lägenheter i Sverige. Vi etablerar oss i Eskilstuna genom förvärv från Eskilstuna Kommunfastigheter, samt genomför kompletteringsförvärv i Malmö, Linköping, Karlskrona och Värnamo. Tillträden sker under Q3 och Q4 2020.

I Berlin har avtal om förvärv ingåtts för tre bostadsportföljer om sammanlagt 763 lägenheter. Staden Berlin har förköpsrätt för vissa fastigheter i dessa bostadsportföljer och vi avvaktar därför beslut om eventuellt förköp. Tillträde beräknas ske under kommande kvartal.

Nyproduktion

Nyproduktionsprojekt i egen regi och på egen mark fortskrider enligt plan. Byggnation pågår i Växjö, Umeå, Luleå, Linköping och startar under hösten i Skellefteå (Sverige).

Avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt har skett i Skellefteå, Sundbyberg och Partille (Sverige) samt Århus (Danmark).

Samtliga förvärv och pågående och avtalade nyproduktioner skapar goda synergieffekter med våra befintliga lokala förvaltningsorganisationer och tillför ett bra och varierande utbud av prisvärda bostadslägenheter till respektive ort.

Våra medarbetare gör skillnad

Jag vill avslutningsvis framföra ett stort tack till alla våra medarbetare, som med omtänksamhet och engagemang gör verklig skillnad för våra hyresgäster och för varandra i en osäker tid som är utmanande för oss alla. Ni är Heimstaden!

Patrik Hall

VD Heimstaden

Väsentliga händelser i kvartalet

Heimstadens fastighetsbestånd förvaltas i sex geografiska segment – Sverige, Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna samt Tjeckien. Det totala värdet på Heimstadens fastighetsportfölj uppgick på balansdagen till 135 miljarder kronor exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de väsentliga transaktioner och händelser som koncernen avtalat i det andra kvartalet samt väsentliga transaktioner som avtalats i tidigare perioder men som tillträtts i det aktuella kvartalet.

Covid-19

På de marknader där Heimstaden är verksamt har Covid-19 resulterat i lägre ekonomisk aktivitet och orsakat osäkerhet kring 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 de första sex månaderna av 2020 var den operativa och ekonomiska effekten av pandemin på Heimstaden begränsad. Företaget är väl positionerat för att hantera eventuella negativa effekter som kan uppstå på kort till medellång sikt och dess långsiktiga strategi och utsikter förblir oförändrade.

För många av Heimstadens kommersiella hyresgäster har stränga regler för social distansering och stängningar lett till lägre aktivitet. Detta har resulterat i en negativ påverkan på hyresintäkterna på cirka 8 miljoner kronor under andra kvartalet, under den ursprungliga prognosen på 15–17 miljoner kronor, som kommunicerades i rapporten för första kvartalet 2020. Denna påverkan motsvarade cirka 0,5 procent av de totala hyresintäkterna under kvartalet.

Globalt förväntas återhämningsgraden variera mellan regioner och länder och beror på effektiviteten hos statliga åtgärder som syftar till att skydda befolkningens hälsa och stimulera ekonomin. Under den sista delen av andra kvartalet upplevde många europeiska länder förbättringar i spridningen av coronaviruset och började återgå till ett mer normaliserat tillstånd. I augusti bevittnar dock många av samma länder en ökning av antalet fall och myndigheterna börjar åter införa åtgärder för att begränsa spridningen.

Heimstadens marknader är finansiellt starka, vilket underlättar expansiv finanspolitik och finansiella incitament, som till stor del minskar de operativa riskerna på kort sikt. Som ett resultat förutspår Heimstaden inte någon betydande operationell eller ekonomisk påverkan på kort sikt men erkänner att det finns osäkerhet gällande varaktigheten och konsekvenserna av den pågående pandemin.

Heimstaden har stor finansiell flexibilitet med en stark balansräkning och likviditetsposition. Från den 30 juni 2020 hade företaget en soliditet på 46 procent och en belåningsgrad på 43 procent. Företaget innehade också likvida medel uppgående till 8 877 miljoner kronor samt 11 727 miljoner kronor i outnyttjade krediter.

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

Förvärvar fastighetsportfölj i Nederländerna

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB förvärvar 2 023 lägenheter och 60 kommersiella lokaler och tillhörande parkering i Nederländerna. Portföljen har total 138 900 kvm uthyrbar yta. Överenskommet fastighetsvärde är 375 miljoner euro och transaktionen genomförs som ett bolagsförvärv.

Genomför en riktad nyemission om 5,6 miljarder kronor

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB genomför en riktad nyemission om 5 645 miljoner kronor, där Heimstaden AB tecknar aktier för 2 035 miljoner kronor, Alecta för 3 582 miljoner kronor, Ericsson för 21 miljoner kronor och Sandvik för 7 miljoner kronor.

Nyemissionen omfattar stam- och preferensaktier samt betalas genom kvittning av oregrerade utdelningar och likvida medel. Det totala kassatillskottet uppgår till 3 887 miljoner kronor, varav 2 785 miljoner kronor betalas in av externa ägare och 1 102 miljoner kronor av Heimstadens Bostads majoritetsägare, Heimstaden AB.

Årsstämman beslutar om utdelning

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att 20 kronor per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna i Heimstaden AB (Publ), totalt 46 875 000 kronor. Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kronor per utbetalningstillfälle och avstämningsdagarna beslutades i enlighet med bolagsordningen vara



den 5 juli 2020, den 5 oktober 2020, den 5 januari 2021 och den 5 april 2021.

Förvärvar projektfastighet i Sundsvall

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad köper projektfastighet i Sundsvall av Magnolia Bostad. Förvärvat utgör första etappen i Norra Kajen, Sundsvalls Kommun och omfattar utveckling av cirka 360 lägenheter. Projektet är början på en ny stadsdel i Sundsvall som blir granne med havet, och med några få minuters gångpromenad till de centrala delarna av staden. Totalentreprenad har sedan tidigare tecknats med Serneke och byggnation beräknas starta hösten 2020 där första etappen är klar för inflyttning under våren 2023. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 670 miljoner kronor.

Förvärvar fastighet i Eskilstuna

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad avtalar om förvärv av en skolfastighet och 559 bostäder i Eskilstuna av det kommunala fastighetsbolaget, Kommunfastigheter. Heimstaden ser Eskilstuna och Mälardalen som en intressant region för fortsatt expansion. Planerat tillträde är i november 2020.

Genomför riktade obligationsemissioner

Under andra kvartalet genomförde Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad en riktad emission av två icke säkerställda SEK-obligationer, till ett totalt värde av 1 700 miljoner kronor. Likviditeten användes för att refinansiera utestående obligationer med förfall i december 2020. Den första obligationen utfärdades 26 maj, hade ett nominellt belopp om 1 200 miljoner kronor, löptid på två år och en marginal uppgående till Stibor 3m + 175 bps. Den andra obligationen utfärdades 29 juni, hade ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor, löptid på två år och en marginal uppgående till Stibor 3 m + 130 bps. Heimstaden Bostad slutförde också en riktad emission av två icke säkerställda EUR-obligationer till ett totalt värde av 80 miljoner euro. Likviditeten användes för allmänna företagsändamål. Obligationerna emitterades den 4 maj, har en löptid på 15 år, en fast ränta på 2,8 procent och ett nominellt belopp på 30 miljoner respektive 50 miljoner euro. Alla fyra obligationer noterades på Euronext Dublin.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 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 30 juni 2020 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har här efter. Transaktioner med tillträde efter den 30 juni är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2020

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	7 164
Fastighetskostnader	-3 215
Driftnetto	3 950
Centrala administrationskostnader	-280
Övriga rörelseintäkter	–
Övriga rörelsekostnader	–
Resultat från andelar i intressebolag	–
Resultat före finansiella poster	3 670
Finansiella intäkter	–
Finansiella kostnader	-1 312
Förvaltningsresultat	2 358
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	594
Innehav utan bestämmande inflytande	1 764
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	55,1
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,8

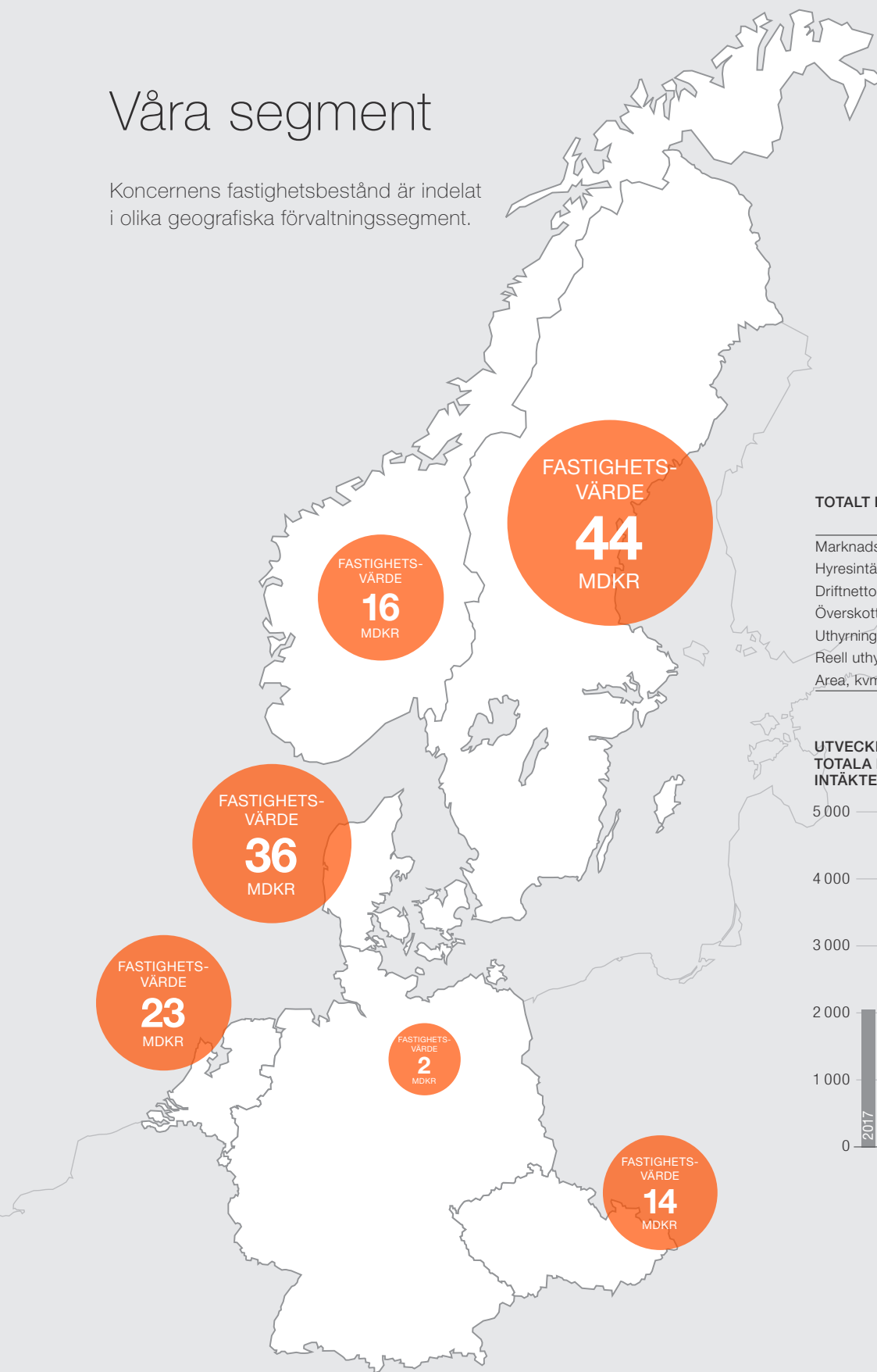




Aktern 1, Malmö

Våra segment

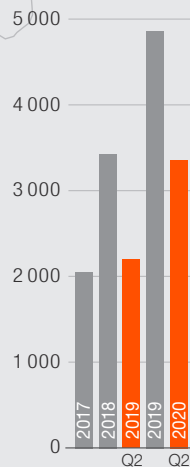
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



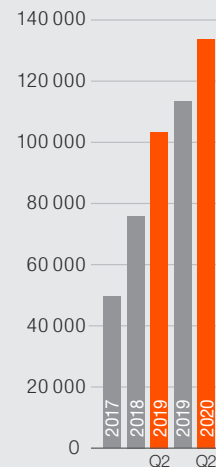
TOTALT HEIMSTADEN

	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	135 462	103 447
Hysesintäkter, mkr	3 327	2 181
Driftnetto, mkr	1 952	1 194
Överskottsgrad, %	58,7	54,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,6	96,6
Reell uthyrningsgrad, %	96,9	98,4
Area, kvm	6 854 455	3 754 735

UTVECKLING AV TOTALA HYRES-INTÄKTER, Q2 (MKR)



UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q2 (MKR)



Sverige



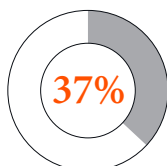
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 4 procent jämfört med föregående år.
- Förbättrad överskottsgrad delvis drivet av lägre uppvärmningskostnader.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 392 mkr.
- Den orealiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 2,5 procent.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,8 procent.

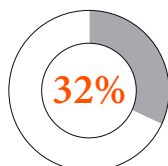
SVERIGE

	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	43 834	38 190
Hyresintäkter, mkr	1 224	1 107
Driftnetto, mkr	645	503
Överskottsgrad, %	52,7	45,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,4	97,3
Reell uthyrningsgrad, %	98,3	98,6
Area, kvm	2 042 392	1 937 913

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – SVERIGE

Sverige uppvisade en befolkningstillväxt på ungefär 1 procent under årets två första kvartal, jämfört med 2019. Urbaniseringsgraden låg kvar på ungefär samma nivå.

Tillväxten i Stockholmsregionen var cirka 1,7 procent, medan tillväxten i Skåne (med Malmö som motor) var 1,1 procent. Antalet hushåll ökade, vilket indikerar en ökad efterfrågan på bostäder.

BNP-tillväxten förväntas bli -8 procent under 2020, påverkad av den globala Covid 19 pandemin.

	2020 Q2	2019
Invånarantal, tusental	10 382	10 293
BNP-tillväxt, %	-7,7	1,2
Inflation, %	0,4	1,8
Urbaniseringsgrad, %	87,2	87,2
Arbetslöshet, %	8,6	6,8
<i>Stockholm (Kommun)</i>		
Antal hushåll, tusental	1 046	1 029
Genomsnittliga hushållets storlek	2,3	2,3
<i>Skåne (Län)</i>		
Antal hushåll, tusental	622	615
Genomsnittliga hushållets storlek	2,2	2,2

Källa: Oxford Economics

Siffror för 2020 Q2 är estimerade för slutet av Q2, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är estimerat för helåret 2020.



Danmark



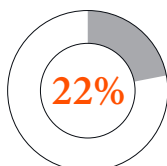
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 4 procent jämfört med föregående år.
- Lägre överskottsgrad delvis drivet av högre reparations- och underhållskostnader.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 693 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 0 procent, rensat för valutaeffekter. Negativ påverkan av ett lagstiftningsförslag relaterat till renovering och hyresnivåer för äldre bostäder.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,5 procent.

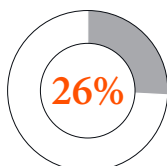
DANMARK

	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	35 785	30 977
Hyresintäkter, mkr	746	589
Driftnetto, mkr	473	399
Överskottsgrad, %	63,4	67,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,6	95,6
Reell uthyrningsgrad, %	97,7	97,8
Area, kvm	866 476	760 338

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – DANMARK

Den danska befolkningen ökade med 0,3 procent under årets två första kvartal, jämfört med 2019.

Köpenhamn var tillväxtmotorn med en befolkningsökning på 1,0 procent.

BNP förväntas minska med 8,3 procent under 2020, och arbetslösheten öka till 5,6 procent.

	Q2 2020	2019
Invånarantal, tusental	5 836	5 818
BNP-tillväxt, %	-8,3	2,4
Inflation, %	0,1	0,8
Urbaniseringsgrad, %	88,4	88,3
Arbetslöshet, %	5,6	3,7
<i>Köpenhamn</i>		
Antal hushåll, tusental	390	386
Genomsnittliga hushållets storlek	2,1	2,1

Källa: Oxford Economics

Siffror för 2020 Q2 är estimerade för slutet av Q2, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är estimerat för helåret 2020.



Norge

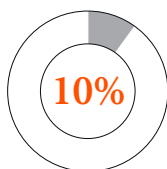


SEGMENTET I KORTHET

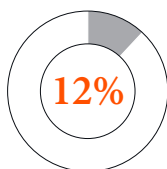
- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd i linje med föregående år.
- Förbättrad överskottsgrad delvis drivet av lägre reparations- och underhållskostnader.
- Under perioden har inga fastigheter förvärvats.
- Den orealiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 3,3 procent, rensat för valutaeffekter.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,9 procent.

NORGE	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	16 352	17 386
Hyresintäkter, mkr	341	337
Driftnetto, mkr	240	205
Överskottsgrad, %	70,5	60,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,1	96,1
Reell uthyrningsgrad, %	95,1	97,5
Area, kvm	222 069	217 672

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – NORGE

Norges befolkning ökade med 0,6 procent under årets två första kvartal, jämfört med 2019. Invånarantalet i Oslo låg kvar på ungefär samma nivå.

Urbaniseringsgraden ökade med betydande 0,3 procentenheter.

BNP förväntas minska med 6 procent under 2020.

	Q2 2020	2019
Invånarantal, tusental	5 381	5 350
BNP-tillväxt, %	-6,3	1,2
Inflation, %	0,8	2,2
Urbaniseringsgrad, %	82,6	82,3
Arbetslöshet, %	6,1	3,7
Oslo		
Antal hushåll, tusental	352	348
Genomsnittliga hushållets storlek	2,0	2,0

Källa: Oxford Economics

Siffror för 2020 Q2 är estimerade för slutet av Q2, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är estimerat för helåret 2020.



Tyskland

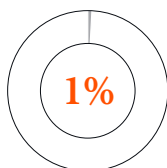


SEGMENTET I KORTHET

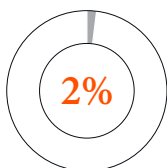
- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 8 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 105 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 1,6 procent, rensat för valutaeffekter.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,1 procent.

TYSKLAND	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	2 472	755
Hyresintäkter, mkr	33	6
Driftnetto, mkr	29	5
Överskottsgrad, %	88,1	76,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	93,7	97,9
Reell uthyrningsgrad, %	97,0	99,4
Area, kvm	74 560	27 831

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV
HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV
HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – TYSKLAND

Tyskland uppvisade en positiv befolkningstillväxt under årets två första kvartal, med en tillväxt i Berlin på 0,7 procent.

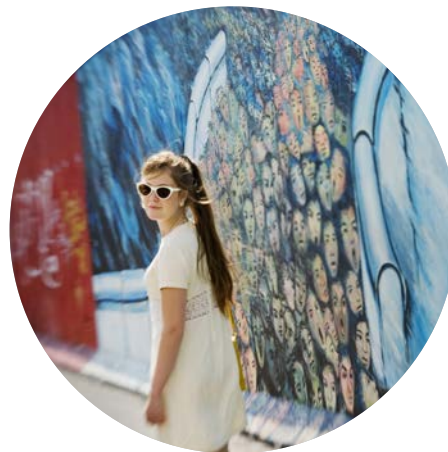
En solid tillströmning av nya invånare har ökat efterfrågan på bostäder i Berlin.

BNP förväntas minska med 10,9 procent och arbetslösheten öka till 6,2 procent.

	Q2 2020	2019
Invånarantal, tusental	83 211	83 104
BNP-tillväxt, %	-10,9	0,6
Inflation, %	0,8	1,5
Urbaniseringsgrad, %	77,4	77,4
Arbetslöshet, %	6,2	5,0
<i>Berlin</i>		
Antal hushåll, tusental	2 050	2 036
Genomsnittliga hushållets storlek	1,8	1,8

Källa: Oxford Economics

Siffror för 2020 Q2 är estimerade för slutet av Q2, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är estimerat för helåret 2020.



Nederländerna



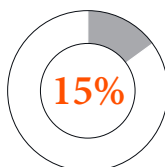
SEGMENTET I KORTHET

- Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har ökat med cirka 7 procent jämfört med föregående år.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 4 631 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 1,6 procent, rensat för valutaeffekter.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,5 procent.

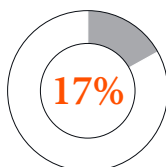
NEDERLÄNDERNA

	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	22 758	16 140
Hyresintäkter, mkr	483	141
Driftnetto, mkr	280	82
Överskottsgrad, %	58,1	58,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	95,8
Reell uthyrningsgrad, %	98,8	98,4
Area, kvm	1 019 384	810 981

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – NEDERLÄNDERNA

Befolkningen ökade med 0,4 procent under årets två första kvartal.

I Groot-Amsterdamregionen ökade antalet hushåll de senaste tolv månaderna, vilket stödjer efterfrågan på bostäder.

BNP förväntas minska med 9 procent under 2020 och arbetslösheten öka till 4,9 procent.

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

	Q2 2020	2019
Invånarantal, tusental	17 421	17 349
BNP-tillväxt, %	-9,0	1,6
Inflation, %	1,3	2,6
Urbaniseringsgrad, %	91,9	91,7
Arbetslöshet, %	4,9	4,3
<i>Groot-Amsterdam</i>		
Antal hushåll, tusental	724	716
Genomsnittliga hushållets storlek	1,9	1,9

Källa: Oxford Economics

Siffror för 2020 Q2 är estimerade för slutet av Q2, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är estimerat för helåret 2020.



Tjeckien



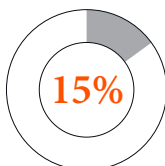
Privozska str, Ostrava

SEGMENTET I KORTHET

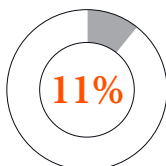
- Heimstaden genomförde sitt första förvärv på den tjeckiska marknaden den 20 februari 2020.
- Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 12 985 mkr.
- Den realiserade värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet för perioden var 12,1 procent, rensat för valutaeffekter.
- Direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,3 procent under perioden.

TJECKIEN	2020 Jan–Jun	2019 Jan–Jun
Marknadsvärde, mkr	14 260	–
Hysesintäkter, mkr	500	–
Driftnetto, mkr	285	–
Överskottsgrad, %	56,9	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	91,6	–
Reell uthyrningsgrad, %	95,3	–
Area, kvm	2 629 574	–

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSDATA – TJECKIEN

Befolkningen ökade med 0,2 procent under årets två första kvartal.

I Ostravaregionen var antalet hushåll vara ungefär oförändrat, vilket i kombination med en minskande genomsnittlig storlek per hushåll indikerade en fortsatt stark efterfrågan på bostadsmarknaden.

Tjeckiens arbetslöshet var under 2019 låg i förhållande till jämförbara länder, men förväntas öka till 5,2 procent under 2020.

	Q2 2020	2019
Invånarantal, tusental	10 678	10 662
BNP-tillväxt, %	-11,8	2,3
Inflation, %	2,8	2,9
Urbaniseringsgrad, %	73,7	73,9
Arbetslöshet, %	5,2	2,8
<i>Moravskoslezsky kraj (inkl. Ostrava)</i>		
Antal hushåll, tusental	496	495
Genomsnittliga hushållets storlek	2,4	2,4

Källa: Oxford Economics

Siffror för 2020 Q2 är estimerade för slutet av Q2, med undantag av BNP-tillväxt och inflation som är estimerat för helåret 2020.





Hönsfjädern 1, Umeå

Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020 6 mån jan–jun	2019 6 mån jan–jun	2020 3 mån apr–jun	2019 3 mån apr–jun	2019 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Hysesintäkter	4	3 327	2 181	1 761	1 158	4 863	6 009
Fastighetskostnader	5	-1 375	-987	-666	-485	-2 138	-2 526
Driftnetto		1 952	1 194	1 096	673	2 725	3 483
Centrala administrationskostnader		-135	-62	-70	-33	-172	-244
Övriga rörelseintäkter		24	21	7	21	27	30
Övriga rörelsekostnader		-19	–	-28	–	-46	-66
Resultat från andelar i intressebolag		-5	18	-1	17	196	173
Resultat före finansiella poster		1 818	1 171	1 003	678	2 729	3 376
Finansiella intäkter	6	51	12	28	7	57	96
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-685	-562	-359	-320	-1 152	-1 274
Övriga finansiella intäkter	6	–	–	–	–	6	6
Övriga finansiella kostnader	6	-91	-52	-53	-32	-186	-225
Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar		-19	-13	-11	-13	-29	-35
Valutavinster och -förluster		235	-261	117	-198	-133	363
Förvaltningsresultat		1 309	294	724	122	1 293	2 307
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		543	128	353	54	709	1 124
Innehav utan bestämmande inflytande		766	166	372	68	583	1 183
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	3 509	3 216	1 595	1 455	6 517	6 810
Värdeförändring finansiella instrument	8	-354	-356	-225	-44	-107	-104
Resultat före skatt		4 464	3 154	2 095	1 533	7 703	9 013
Aktuell skatt		-320	-91	-174	3	-259	-488
Uppskjuten skatt		-733	-629	-174	-304	-1 443	-1 547
Periodens resultat		3 412	2 434	1 747	1 231	6 001	6 978
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		1 803	1 752	946	1 013	4 099	4 150
Innehav utan bestämmande inflytande		1 608	682	801	219	1 902	2 829
Övrigt totalresultat		-1 818	1 336	-1 050	433	432	-2 722
Totalresultat		1 594	3 770	697	1 664	6 433	4 256

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 3 327 mkr (2 181), vilket motsvarar en ökning på 53 procent. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner i Nederländerna och Tjeckien. Hyresintäkterna uppgick i genomsnitt till 1 110 kr per kvm tidsvägd yta (1 361). 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 4 procent.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 94,6 procent (96,6) för perioden. Rensat för förvärvet i Tjeckien var uthyrningsgraden 96,7 procent. Justerat för avsiktligt tomställda lägenheter var den reella uthyrningsgraden i koncernen 96,9 procent (98,4).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -1 375 mkr (-987). Förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym. Fastighetskostnaderna uppgick i genomsnitt till -459 kr per kvm tidsvägd yta (-616). Det lägre snittet förklaras primärt av förvärven i Nederländerna samt Tjeckien, samt lägre reparations- och underhållskostnader i befintligt bestånd.

Driftnetto

Driftnettet uppgick under perioden till 1 952 mkr (1 194), vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,7 procent (54,8). Den högre överskottsgraden beror primärt på förvärven i Nederländerna och Tjeckien, samt lägre reparations- och underhållskostnader i befintligt bestånd.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -135 mkr (-62), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader var -685 mkr (-562) 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 1,8 procent (2,1). 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 (56).

Räntetäckningsgraden uppgick rullande tolv månader till 2,7 (2,3). Förvärvet i Tjeckien bidrar positivt, men har inte haft full effekt tolv månader bakåt i tiden.

36 procent (48) 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 200 mkr (308) vid en ränteuppgång och minskar med ca -64 mkr (-123) 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 235 mkr (-261) och avser primärt orealiserade valutakursdifferenser avseende likvida medel, samt fordringar, skulder och tillhörande valutasäkring i moderbolaget.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 1 309 mkr (294). Det högre förvaltningsresultatet förklaras primärt av förvärv samt ett förbättrat driftnetto i befintligt bestånd. Rensat för valutavinster och -förluster har förvaltningsresultatet ökat med 93 procent mot föregående år. Den positiva ökningen härleds framförallt till förvärv samt ett förbättrat driftnetto i befintligt bestånd.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen avseende fastigheter i resultaträkningen till 3 509 mkr (3 216). Det motsvarar en värdeökning under året på 2,7 procent. Direktavkastningen i värdering uppgick i genomsnitt till 3,67 procent, att jämföra med 3,63 procent vid utgången av 2019. Rensat för effekten av förvärvet av den tjeckiska portföljen var direktavkastningskravet 3,48 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 -354 mkr (-356). Valutaeffekter relaterade till valutasäkring av obligationslån redovisas på raden för Valutavinster och -förluster.

Skatt

Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetsbestånd har medfört en ökad uppskjuten skatteskuld, vilken påverkat resultatet med -733 mkr (-629). Aktuell skatt uppgick till -320 mkr (-91).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat utgörs av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag och uppgick till -1 818 mkr (1 336).

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		69	72	72
Förvaltningsfastigheter	9	135 462	103 447	113 719
Leasingavtal, nyttjanderätt		733	568	895
Materiella anläggningstillgångar		62	28	30
Finansiella instrument		38	–	–
Andelar i intressebolag	10	336	145	337
Övriga finansiella anläggningstillgångar		846	219	580
Summa anläggningstillgångar		137 546	104 479	115 633
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		767	716	865
Kundfordringar		53	20	23
Övriga kortfristiga fordringar		1 006	842	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548	328	337
Likvida medel		8 877	3 295	10 687
Summa omsättningstillgångar		11 251	5 202	12 974
SUMMA TILLGÅNGAR		148 797	109 680	128 606



Förvaltningsfastigheter

Heimstadens fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till ett marknadsvärde om 135 462 mkr, jämfört med 113 719 mkr vid årsskiftet 2019. Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 18 805 mkr, varav största andelen avser förvärvet i Tjeckien. Den totala orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 3 528 mkr, vilket motsvarar en förändring på 2,7 procent. 1 538 miljoner kronor är hänförliga till förvärvet i Tjeckien. 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 valuta-säkring och är primärt hänförlig till valutasäkring av Heimstadens obligationer.

Andelar i intressebolag

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

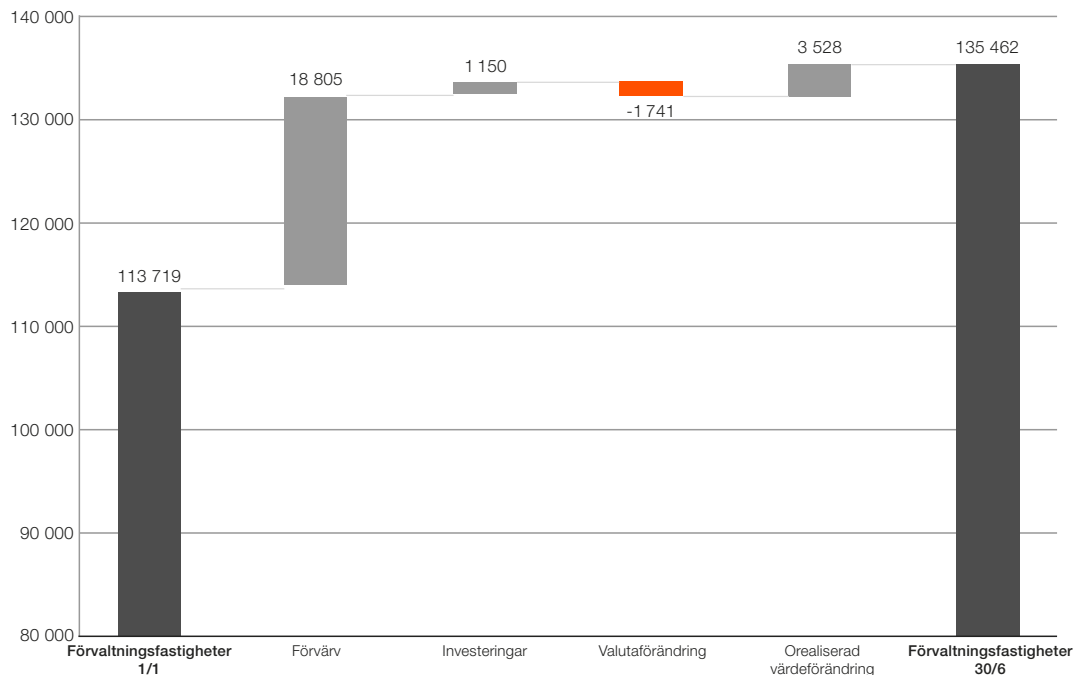
Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 846 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	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital¹⁾		68 921	39 665	59 942
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		41 164	42 274	39 743
Räntebärande ej säkerställda skulder		23 611	21 221	17 066
Finansiell leasing		732	568	896
Finansiella instrument	10	0	319	65
Uppskjuten skatteskuld		4 371	3 347	3 640
Summa långfristiga skulder		69 878	67 729	61 411
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		2 301	630	1 137
Räntebärande ej säkerställda skulder		5 145	0	4 000
Leverantörsskulder		305	359	332
Aktuella skatteskulder		273	70	202
Övriga kortfristiga skulder		1 229	778	994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		745	449	589
Summa kortfristiga skulder		9 998	2 287	7 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 797	109 680	128 606
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande		43 588	18 553	36 133

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				-23	-23		-23
Emission hybridobligation			2 000		2 000		2 000
Emissionskostnader			-18		-18		-18
Övrigt totalresultat				901	901	436	1 336
Periodens resultat				1 752	1 752	682	2 434
Eget kapital 2019-06-30	78	6 466	1 982	12 586	21 112	18 553	39 665
Utdelning			-45	-23	-68	-56	-124
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0	8 644	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande					0	-465	-465
Innehav utan bestämmande inflytande					0	52	52
Emission hybridobligation			1 000		1 000	8 523	9 523
Emissionskostnader			-7		-7	-9	-16
Övrigt totalresultat				-574	-574	-330	-904
Periodens resultat			45	2 302	2 346	1 220	3 567
Eget kapital 2019-12-31	78	6 466	2 975	14 289	23 808	36 133	59 941
Utdelning			-102	-23	-126	-963	-1 089
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					0	7 610	7 610
Emission hybridobligation			1 030		1 030		1 030
Överkurs hybridobligation			-30	30	0		0
Återköp hybridobligation			-100	20	-80		-80
Emissionskostnader			-8		-8	-77	-85
Övrigt totalresultat				-1 095	-1 095	-723	-1 818
Periodens resultat			102	1 701	1 803	1 608	3 412
Eget kapital 2020-06-30	78	6 466	3 867	14 922	25 332	43 588	68 921

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

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång en belåningsgrad på 43 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 72 220 mkr (61 946). Av denna avser 40 procent (34) obligationslån, 30 procent (32) realkreditlån och 30 procent (34) traditionella banklån. Utöver detta finns det outnyttjade kreditlöften om 11 727 mkr (10 269).

Den genomsnittliga kapitalbindningen avseende Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 9,9 år (10,1). Största andelen låneförfall inom ett enskilt år inträffar 2023 (2021) och utgör 23 procent (17) av den totala portföljen. Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgår till 2,3 år (2,6).

Uppskjuten skattskuld

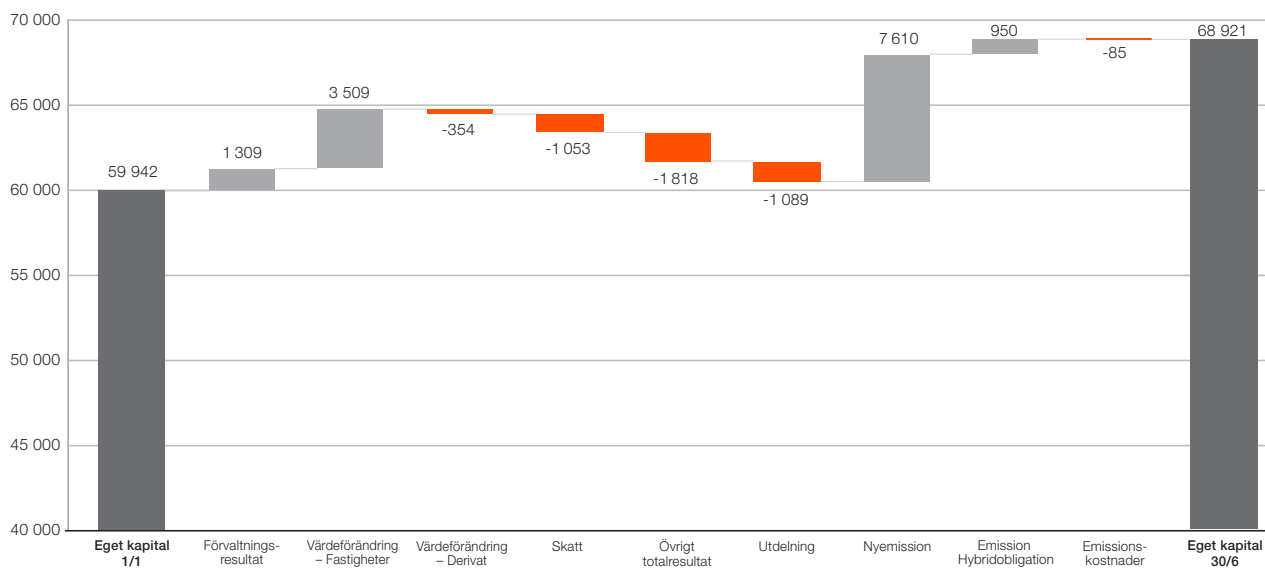
Den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens fastighetbestånd har medfört en ökad uppskjuten skatteskuld, som på balansdagen uppgick till 4 371 mkr (3 640).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 68 921 mkr (59 942), vilket ger en soliditet på 46 procent (47). Förändringen i eget kapital i perioden hänförs primärt till nyemission av aktier.

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 6 mån jan–jun	2019 6 mån jan–jun	2020 3 mån apr–jun	2019 3 mån apr–jun	2019 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	4 464	3 154	2 095	1 533	7 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 509	-3 216	-1 595	-1 455	-6 517
– Värdeförändring derivatinstrument	354	356	225	44	107
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-204	245	-87	180	-51
Betald skatt	-253	-122	-65	-10	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	852	417	573	293	1 082
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-232	30	-36	134	-62
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	–	–	–	–	-113
Förändring av kortfristiga skulder	-221	-148	-449	112	360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399	300	87	538	1 267
Investeringsverksamheten					
Förvärv fastigheter	-8 331	-6 702	-1 308	-5 190	-10 990
Investering i fastigheter	-1 126	-1 062	-539	-538	-2 607
Förvärv dotterbolag	–	-72	–	-72	-72
Förvärv övriga anläggningstillgångar	-37	–	-27	–	-16
Erlagd handpenning förvärv	496	–	-19	–	-536
Övriga fordringar kommande förvärv	-260	–	-260	–	-231
Övriga investeringar	0	-3	–	1	-4
Försäljning av fastigheter	0	3	–	3	14
Förvärv av andelar i intressebolag	-2	–	–	–	-14
Förändring lån till intressebolag	-270	-16	-127	13	-361
Förändring av finansiella tillgångar	-19	14	-24	–	-46
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 549	-7 837	-2 303	-5 782	-14 864
Finansieringsverksamheten					
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	7 610	465	3 610	465	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-894	-465	-894	-465	-465
Utdelning preferensaktier	-23	-23	-12	-12	-47
Utdelning hybridobligation	-171	–	-61	–	-100
Emissionskostnader	-85	–	-14	–	-34
Emission hybridobligation	950	1 982	0	1 982	11 523
Förändring räntebärande skulder	-6 118	4 029	-5 407	272	-59
Emission obligationslån	6 132	0	6 132	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 399	5 988	3 354	2 242	19 461
Periodens kassaflöde	-1 750	-1 550	1 138	-3 001	5 863
Likvida medel vid periodens början	10 687	4 775	7 527	6 265	4 775
Valutaeffekt i likvida medel	-59	69	213	32	48
Likvida medel vid periodens slut	8 877	3 295	8 877	3 295	10 687

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 852 mkr (417). Ökningen är primärt hänförlig till ett större fastighetsbestånd. Efter en förändring av rörelsekapitalet uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 399 mkr (300).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -9 549 mkr (-7 837). Den stora delen av flödet utgörs av bolags- och fastighetstransaktioner, där merparten är hänförlig till förvärvet i Tjeckien.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 7 399 mkr (5 988). Beloppet är primärt hänförligt till nyemission av hybridobligation samt tillskott från innehav utan bestämmande inflytande.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -1 750 mkr (-1 550) och likvida medel till 8 877 mkr (3 295) vid utgången av perioden.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun
Övriga rörelseintäkter	129	57
Övriga rörelsekostnader	-101	-49
Rörelseresultat	28	8
Resultat från andelar i koncernföretag	-2	–
Resultat före finansiella poster	26	8
Ränteintäkter	15	-84
Räntekostnader	-53	–
Övriga finansiella kostnader	-254	–
Förvaltningsresultat	-265	-76
Resultat före skatt	-265	-76
Resultat efter finansiella poster	-265	-76

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter för perioden uppgick till 129 mkr (57) och avser management fee som faktureras till Heimstaden Bostad. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick i perioden till -101 mkr (-49) 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 6 mån jan–jun	2019 6 mån jan–jun
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-262	185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet; – Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	250	-257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12	-72
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-98	125
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	-15	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-125	63
Investeringsverksamheten		
Förvärv dotterbolag	–	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-72
Finansieringsverksamheten		
Utdelning preferensaktier	-24	-24
Utdelning hybridobligation och emissionskostnader	-160	-18
Nyemission hybridobligation	1 000	2 000
Förändring aktieägarlån	-4 471	-2 217
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Periodens kassaflöde	-3 780	323
Likvida medel vid periodens början	6 124	706
Valutaeffekt i likvida medel	-250	39
Likvida medel vid periodens slut	2 094	977

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -3 780 mkr (323). Under perioden har det skett en nyemission av hybridobligationer samt utlåning till dotterbolag.

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2	3
Andelar i dotterbolag	15 297	569
Fordringar, dotterbolag	206	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	1
Summa anläggningstillgångar	15 504	572
Omsättningstillgångar		
Fordringar, dotterbolag	4 768	20 324
Övriga kortfristiga fordringar	177	55
Likvida medel	2 094	977
Summa omsättningstillgångar	7 039	21 357
SUMMA TILLGÅNGAR	22 543	21 929
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 535	15 530
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	199	–
Obligationslån	3 000	3 000
Skulder, dotterbolag	744	134
Summa långfristiga skulder	3 944	3 134
Kortfristiga skulder		
Skulder, dotterbolag	–	3 239
Övriga kortfristiga skulder	64	26
Summa kortfristiga skulder	64	3 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 543	21 929

Andelar i dotterbolag

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

Fordringar dotterbolag

Fordringar dotterbolag avser utlåning från Heimstaden till dotterbolagen.

Obligationslån

Obligationslån uppgick på balansdagen till 3 000 mkr (3 000).

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	78	729		12 579	13 386
Utdelning				-23	-23
Emission hybridobligation			2 000		2 000
Emissionskostnader			-18		-18
Periodens totalresultat				185	185
Eget kapital 2019-06-30	78	729	1 982	12 740	15 530
Utdelning			-45	-23	-68
Emission hybridobligation			1 000		1 000
Emissionskostnader			-7		-7
Periodens totalresultat			45	1 485	1 530
Eget kapital 2019-12-31	78	729	2 975	14 202	17 984
Utdelning			-102	-23	-126
Emission hybridobligation			1 030		1 030
Överkurs hybridobligation			-30	30	0
Återköp hybridobligation			-100	20	-80
Emissionskostnader			-8		-8
Periodens totalresultat			102	-368	-265
Eget kapital 2020-06-30	78	729	3 867	13 861	18 535

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, bla 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 till-

sammans 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.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

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

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. På balansdagen fanns inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat som förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Not 2 Upplysningar om närstående

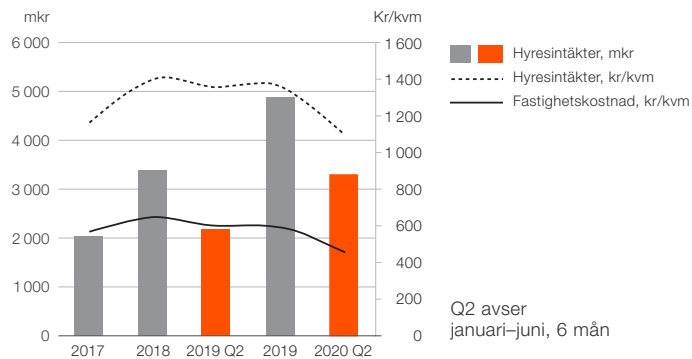
Heimstadens transaktioner med närstående framgår av noterna A8 och MB-A6 i Heimstadens årsredovisning för 2019.

Not 3 Händelser efter balansdagen

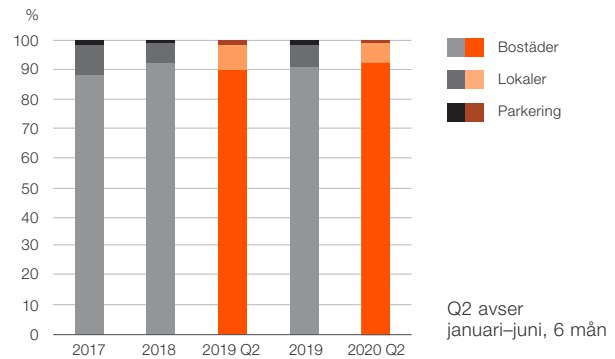
Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad utökar sitt EMTN program från 4 till 8 miljarder euro.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



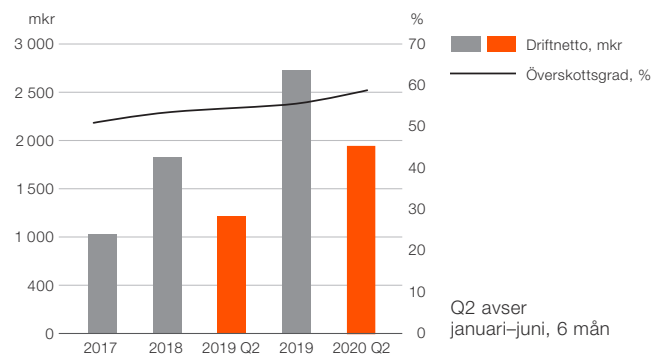
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-601	-508	-960
Reparation och underhåll	-299	-250	-546
Fastighetsadministration	-336	-160	-422
Fastighetsskatt	-134	-68	-202
Tomträttsavgäld	-	-	-
Avskrivningar	-6	-2	-8
Summa fastighetskostnader	-1 375	-987	-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.

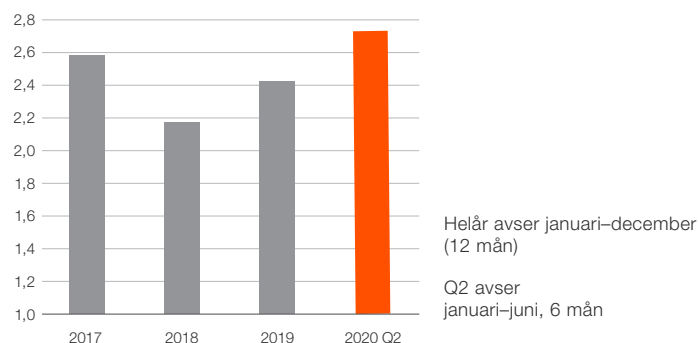
Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidorna 82–86. Inga väsentliga föränd-

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 2020-06-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	118	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	23	(2023)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	11	
Ränterisk			
	Enligt resp covenant		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,3	
Räntesäkring (procent)	minst 25	72	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	46	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,7	

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q2 (ICR)



2020-06-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0–1	54 976	76	1,4	26 165	36	3,8
1–2	7 402	10	2,0	11 693	16	1,1
2–3	1 420	2	2,5	6 793	9	0,7
3–4	7 346	10	2,3	14 184	20	0,4
4–5	345	0	1,2	5 604	8	0,6
> 5 år efter balansdag	731	1	3,5	7 327	10	0,6
Totalt	72 220	100	1,6	71 766	100	1,8

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,73 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	2,25 år

Not 7 Värdering förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt
2019	3,65%
2020 Q2	3,67%

Not 8 Värdeförändring derivat

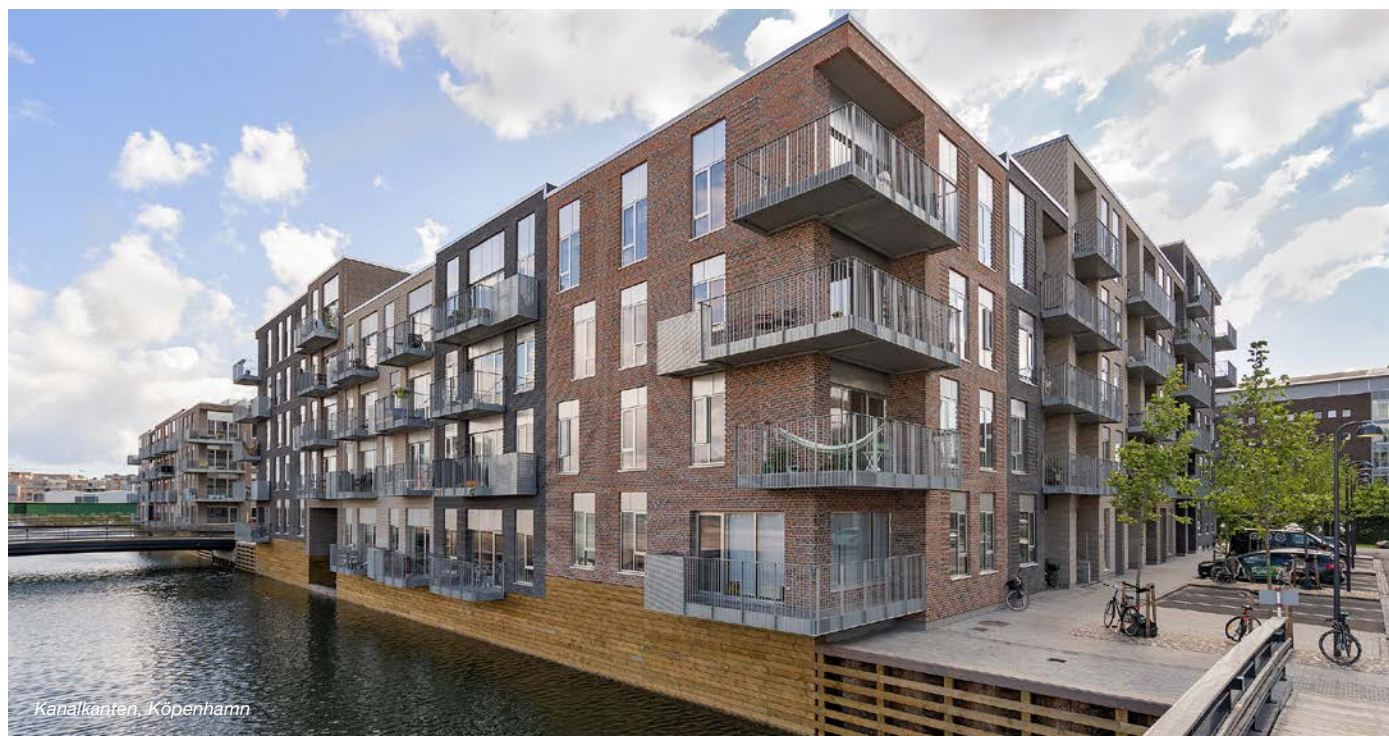
Förändring marknadsvärde derivat

Marknadsvärde derivat 2019-12-31	-65
Orealiserad värdeförändringar basswappar	457
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-354
Marknadsvärde derivat 2020-06-30	38

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	18 805	392	693	–	105	4 631	12 985
Investeringar under perioden	1 150	761	203	73	26	21	66
Valutaförändring	-1 741	–	235	-1 616	10	-41	-329
Marknadsvärde efter transaktioner	131 934	42 782	35 777	15 829	2 432	22 392	12 721
Orealiserad värdeförändring	3 528	1 052	8	523	40	367	1 538
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-06-30	135 462	43 834	35 785	16 352	2 472	22 758	14 260



Not 10 Finansiella instrument

Förändring lånevolym

Räntebärande lån 2019-12-31	61 946
Återbetalning lån	-1 454
FX effekt på lån	4
Nyupplåning/övertagande av lån	11 724
Räntebärande lån 2020-06-30	72 220

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
0–1	7 446	10	–	–
1–2	11 034	15	4 903	42
2–3	5 647	8	3 823	33
3–4	16 405	23	3 000	26
4–5	232	0	–	–
> 5 år efter balansdag	31 457	44	–	–
Totalt	72 220	100	11 727	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 9,9 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Säkerställda, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	28 756	0	40	–
Realkreditlån	21 818	100	30	–
Banklån	21 647	100	30	11 727
Totalt	72 220	60	100	11 727

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1	Betalar fast	4 427	11	-0,05
1–2	Betalar fast	6 232	15	0,24
2–3	Betalar fast	5 373	13	0,23
3–4	Betalar fast	12 789	31	0,00
4–5	Betalar fast	5 259	13	0,5
> 5 år efter balansdag	Betalar fast	7 300	18	0,3
Summa		41 380	100	0,2

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

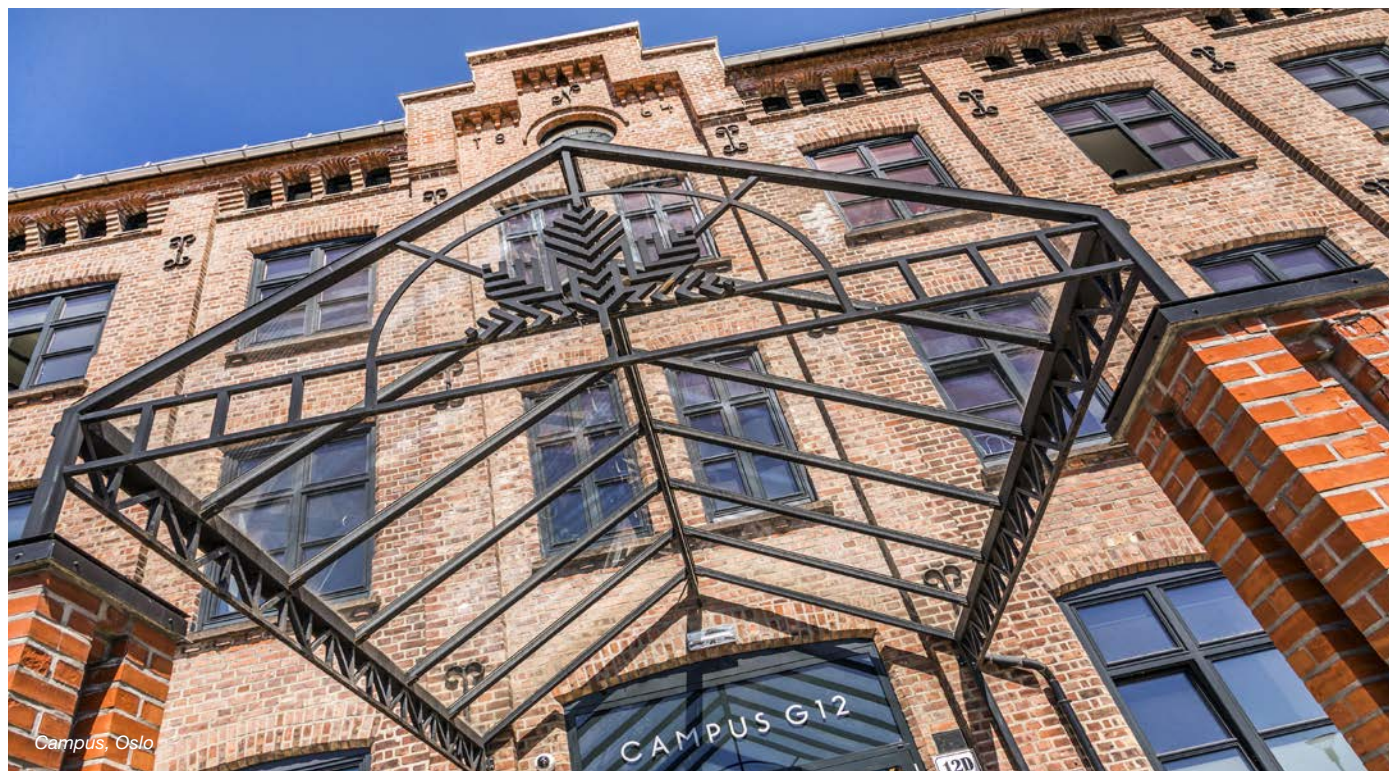
Finansiella instrument

År	Typ	Förfall basswap		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1	Betalar rörlig	–	–	–
1–2	Betalar rörlig	4 847	40	2,4
2–3	Betalar rörlig	–	–	–
3–4	Betalar rörlig	7 293	60	2,7
4–5	Betalar rörlig	–	–	–
> 5 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–
Summa		12 140	100	2,5

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	8	-3	–	-2	423	432
Fastighets AB Rosengård	25	73	-6	–	12	1 515	870
Byggrätt Norr AB	19	–	–	–	–	0	–
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50	–	-10	2	-10	510	384
Magnolia Projekt 5222 AB	50	–	–	–	–	0	–
A place to AS	50	2	–	–	-3	316	316
Total		83	-19	2	-3	2 764	2 002



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 19 augusti 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 6 mån jan–jun	2019 6 mån jan–jun	2020 3 mån apr–jun	2019 3 mån apr–jun	2019 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	3 327	2 181	1 761	1 158	4 863
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,6	96,6	94,6	96,6	97,6
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,9	98,4	96,9	98,4	99,1
Överskottsgrad, %	58,7	54,8	62,2	58,1	56,0
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	18 805	20 802	4 429	17 091	27 859
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	3	–	3	14
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	135 462	103 447	135 462	103 447	113 719
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	6 854 455	3 754 735	6 854 455	3 754 735	4 031 310
Antal bostadslägenheter på balansdagen	100 123	50 890	100 123	50 890	54 863
Andel bostadsyta på balansdagen, %	93	91	93	91	91
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	399	300	87	538	1 381
Förvaltningsresultat, mkr	1 309	294	724	122	1 293
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,7	2,3	2,7	2,3	2,4
Soliditet, %	46,3	36,2	46,3	36,2	46,6
Belåningsgrad (obligationscovenant), %	42,6	55,5	42,6	55,5	39,9
Belåningsgrad säkerställda lån, %	29,2	39,1	29,2	39,1	31,8
Belåningsgrad (finanspolicy), %	52,8	60,8	52,8	60,8	51,7
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	2,0	1,8	2,0	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,3	2,0	2,3	2,0	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,9	9,6	9,9	9,6	10,1
Räntabilitet på eget kapital, %	12,5	11,0	12,5	11,0	14,0
Eget kapital på balansdagen, Mkr	68 921	39 665	68 921	39 665	59 942
Substansvärde på balansdagen, Mkr	73 292	43 012	73 292	43 012	63 582
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, Mkr	73 292	43 331	73 292	43 331	63 647
DEBT/EBITDA, ggr	20	23	20	23	21
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	43	197	19	98	322
Eget kapital per stamaktie, kr	1 548	1 531	1 548	1 531	1 508
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750

Definitioner och ordlista

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (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.

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 19 augusti 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