



Perioden i korthet

Belopp i SEK

187 mdkr

Förvaltningsfastigheter

4,6 mdkr

Resultat

41,2%

Belåningsgrad

3,1x

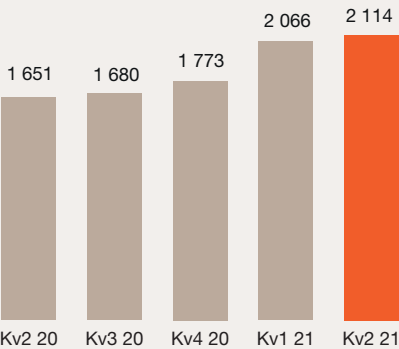
Räntetäckningsgrad

- Starkt operationellt resultat med 98 procent reell ekonomisk uthyrningsgrad.
 - Stark balansräkning med förbättrad räntetäckningsgrad.
 - Anskaffade 1,13 mdkr i emission av nya preferensaktier på Nasdaq First North Growth.
- Heimstaden Bostad expanderade i Tyskland med förvärv om 1,9 mdkr i Berlin och sex nya städer.
 - Heimstaden Bostad gick in i Storbritannien med förvärv om 1,9 mdkr i nybyggnadsprojekt.

Se sidan 42 för definitioner av alternativa resultatmått.

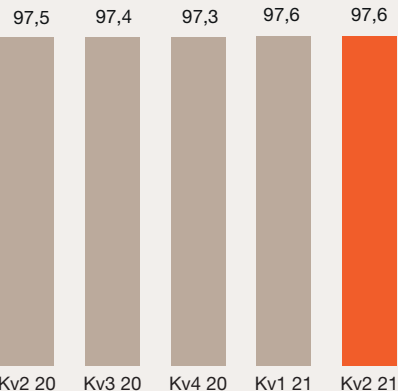
Hyresintäkter

Mkr



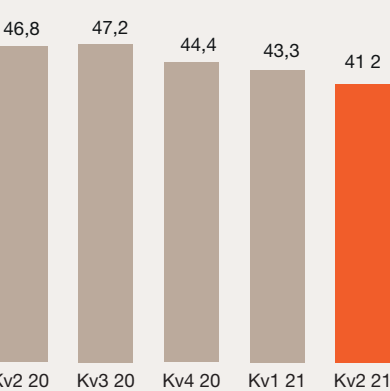
Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



Belåningsgrad

%



		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Finansiellt						
Hyresintäkter	Mkr	2 114	2 066	1 651	4 180	3 148
Tillväxt mot föregående år	%	28,0	38,0	42,6	32,8	44,3
Driftnetto	Mkr	1 353	1 246	1 096	2 599	1 952
Överskottsgrad	%	64,0	60,3	66,4	62,2	62,0
Periodens resultat	Mkr	4 574	3 723	1 747	8 297	3 412
Investeringar	Mkr	1 409	991	539	2 400	2 746
Portföljstatistik						
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	186 679	179 519	135 462	186 679	135 462
Bostäder	Antal	116 083	114 041	100 123	116 083	100 123
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%	97,6	97,6	97,5	97,6	96,9
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,1	1,6	3,8	1,9	3,8
Kreditvärden						
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipel	3,1	3,0	2,7	3,1	2,7
Belåningsgrad (LTV)	%	41,2	43,3	46,8	41,2	46,8
Nettoskuld / Totala tillgångar	%	36,9	38,6	42,6	36,9	42,6

VD-ord

Även om pandemin fortsätter att påverka vårt privata och professionella liv ser vi till slut ljuset i tunneln. Universiteten öppnar igen för fysisk undervisning och en lovande utveckling det här kvartalet var en ökande efterfrågan på studentbostäder på våra marknader.

Tack vare våra professionella och ambitiösa medarbetare har Heimstaden fortsatt att utvecklas väl. En viktig milstolpe var etableringen i Storbritannien i maj, då Heimstaden Bostad förvärvade ett attraktivt nyproduktionsprojekt strax utanför Birminghams stadskärna. Projektet är en del av en större plan att expandera i Storbritannien och vi ser fram emot att erbjuda prisvärda bostäder av god kvalitet i Birmingham-området och på den brittiska marknaden i många år framöver.

Vi fortsatte också att investera på befintliga marknader och Heimstaden Bostad utökade sin portfölj i Berlin samt i sex nya städer i norra och östra Tyskland. Heimstaden Bostad utökade också sin geografiska närvaro i Polen genom en portfölj av nyproduktion fördelad på fem av landets största städer. Dessutom förvärvades 1 118 attraktiva bostäder i Linköping, vilket radikalt stärkte närvaron i regionen.

I juni emitterade vi framgångsrikt 1,1 miljarder i nya preferensaktier, vilket stärker vår finansiella ställning samt förbättrar vår kapacitet för fortsatta tillväxtinvesteringar.

Efter fortsatt expansion på nya och befintliga marknader och med en förbättrad finansiell ställning gick vi in i sommaren med en stabil plattform för hållbar tillväxt och ser fram emot att erbjuda omtänksamma boenden till ännu fler nöjda kunder.

Mot slutet av kvartalet lanserade vi A Home for a Home. Jag är otroligt stolt över det här projektet som kommer att skapa trygga hem för barn och deras familjer över hela världen. Våra lokala organisationer kommer att ha ett nära samarbete med SOS Barnbyar för att genomföra lokala och globala projekt där de barn och familjer som behöver det allra mest får möta vår vision om att förenkla och förgylla kundernas liv genom omtänksamma boenden.



Patrik Hall, VD Heimstaden



Vi gick in i sommaren med en stabil plattform för hållbar tillväxt och ser fram emot att erbjuda omtänksamma boenden till ännu fler nöjda kunder framöver.



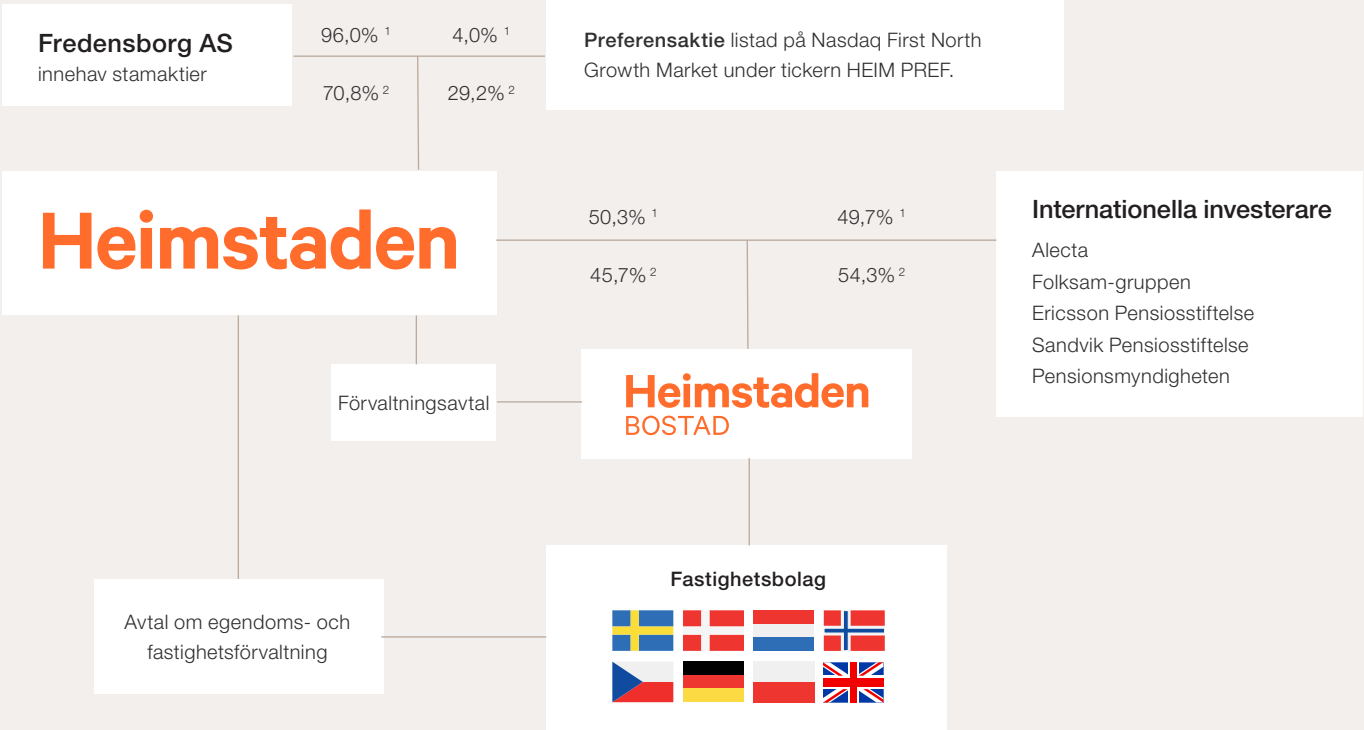
A Home for a Home

Under det andra kvartalet lanserade officiellt Heimstaden Bostad partnerskapet med SOS Barnbyar för att utvidga Heimstadens vision om omtänksamma boenden till barn som behöver det mest. Vår ambition är att skapa trygga och omtänksamma boenden till barn världen över och i de länderna vi verkar.

Varje år framöver kommer Heimstaden Bostad att donera 100 euro per hem. Så alltmedan fastighetsbeståndet växer så ökar vårt bidrag. Under det första året kommer partnerskapet stödja fler än 30 olika initiativ tvärs över 19 länder, inkluderat program för att stärka familjen, fosterhem och ungdomsarbete.



Företagsstruktur



Heimstaden investerar i bostadsfastigheter och är majoritetsägare i Heimstaden Bostad, som ägs tillsammans med långsiktiga institutionella partners som delar filosofin om långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden förvaltar investeringar, fastigheter och anläggningar åt Heimstaden Bostad.

¹ Andel av rösträtter.
² Andel av kapital.



Böljan
Malmö, Sverige

Kvartalsöversikt

Denna rapport presenteras på konsoliderad basis. För information om Heimstadens fristående finansiella rapporter, se sidorna 44–47. Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter
Hyresintäkterna ökade med 2,3 procent till 2 114 mkr (2 066), främst till följd av effekten på hela kvartalet från förvärvet i Danmark och Berlin i januari 2021. Serviceintäkterna minskade till 125 mkr (190), främst relaterade till lägre värmekostnader som debiteras hyresgästerna.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,1 procent (1,6) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 67 procent (68) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden låg stabilt på 97,6 procent (97,6), exklusive 1,6 procent (1,9) i vakanser på grund av renoveringar och annan icke-marknadsrelaterad vakans.

Driftskostnader
Kostnader för el, vatten och gas minskade med 125 mkr på grund av säsongvariation, främst kopplat till lägre uppvärmning i Sverige och Tjeckien. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar dessa kostnader marginalen olika. Se not 3 i den finansiella rapportern för mer information.

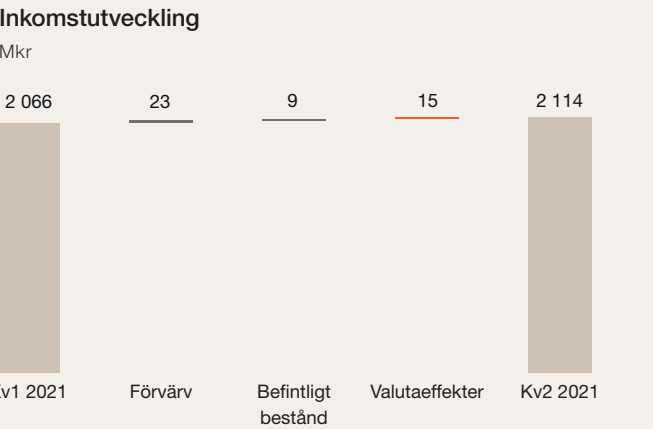
Reparation- och underhållskostnader minskade med 10 mkr. Kostnaden för fastighetsförvaltning i befintligt bestånd ökade med 7 mkr. Lägre kostnader för el, vatten och fas på nyförvärvade portföljer bidrog till 5mkr lägre kostnader.

Investeringar och reparation & underhåll
Vi fortsatte att investera i renoveringar samt uppförandet av nya förvaltningsfastigheter. Investeringar i befintligt bestånd ökade till 1 060 miljoner (807), motsvarande 0,57 procent av marknadsvärde på förvaltningsfastigheter (0,45), medan investeringar i fastigheter under uppförande ökade till 0,28 procent av marknadsvärde (0,20). Det beror på ett större antal forward funding projekt under uppförande. Läs mer på sidan 11.

Mkr	Kv2 2021	Kv 1 2021	6M 2021	6M 2020
Resultaträkningsposter				
Kostnader för reparationer och underhåll ¹	170	180	350	339
Balansräkningsposter				
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	595	427	1 022	412
Moderniseringar	294	201	405	284
Förvaltningsfastigheter under uppförande	520	234	883	454
Investeringar	1 409	991	2 400	1 150

¹ Exklusive koncernelimineringar, se Not 3.

Driftnetto
Driftnettot ökade med 8,5 procent till 1 353 mkr (1 246), vilket resulterade i en överskottsgrad om 64,0 procent (60,3). Överskottsgraden var positivt påverkad av el, vatten och gas kostnader på grund av säsongseffekter.



Förvaltningsfastigheter

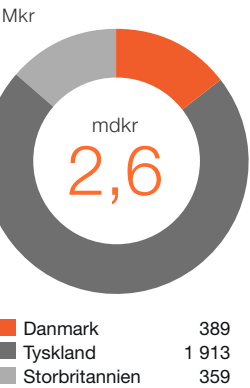
Marknadsvärde för förvaltningsfastigheter ökade från 180 mdkr till 187 mdkr, främst till följd av förvärv om 2,6 mdkr och en orealiserad värdeförändring om 4,6 mdkr. Lägenheter utgör 93 procent av marknadsvärdet och 52 procent av hyresintäkterna från bostadsfastigheter kommer från enheter med hyresreglering.

Heimstaden erhåller externa värderingar för förvaltningsfastigheterna varje kvartal. Se not T1 i årsredovisningen för 2020 för mer detaljer.

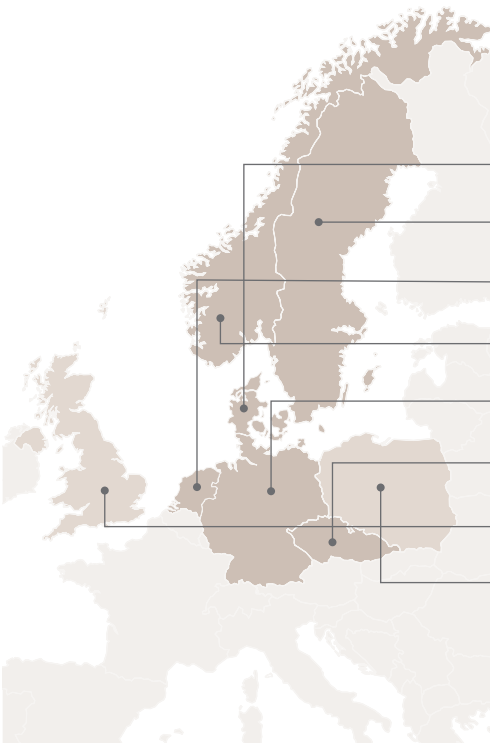
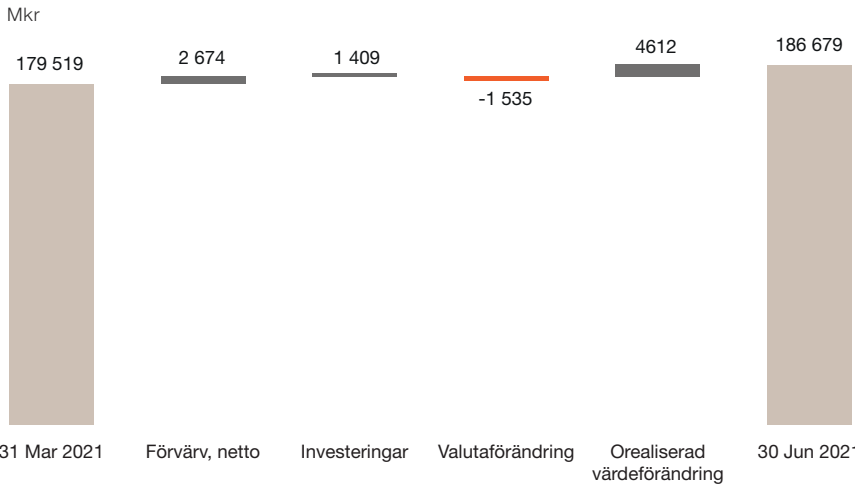
Väsentliga förvärv

- Etablering i Storbritannien med ett 1,9 miljarder förvärv av ett nybyggnadsprojekt för 752 bostäder i Birmingham, som beräknas att slutföras i etapper från början av 2023 till början av 2024.
- Expanderade i Tyskland med ett 1,9 miljarder förvärv av 1 732 bostäder i Berlin och sex nya städer i norra och östra Tyskland.
- Förvärvade 1 118 bostäder för 2,5 miljarder i Linköping. Transaktionen stängdes i juli 2021.
- Förvärvade 3,1 miljader i nybyggnadsprojekt för 2 496 bostäder i fem av de största städerna i Polen, som beräknas att slutföras i etapper från början av 2023 till början av 2025.

Slutförda förvärv under andra kvar-talet 2021



Värdeutveckling



Förvaltningsfastigheter

Land	Marknads-värde, mkr	Marknadsvärde /kvadratmeter, kr	Bostäder	Bostäder, %	Reglerade intäkter, %	Reell ekonomisk uthyrningsgrad
Danmark	57 160	34 437	16 359	94,5	10,9	97,6
Sverige	54 109	24 747	31 639	90,6	100,0	99,2
Neder-länderna	24 185	22 945	13 330	97,9	68,0	99,6
Norge	18 843	84 350	4 593	86,4	0,0	92,9
Tyskland	16 594	31 699	7 258	89,4	100,0	99,2
Tjeckien	15 429	5 869	42 904	94,0	33,9	94,8
Storbritannien	360	-	-	-	-	-
Poland ¹	-	-	-	-	-	-
Totalt	186 679	22 556	116 083	92,8	52,4	97,6

1) Investeringar i Polen görs genom forward purchase och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän nyckelfärdiga leveranser. Se not 6 för mer information.

Signerade förvärv

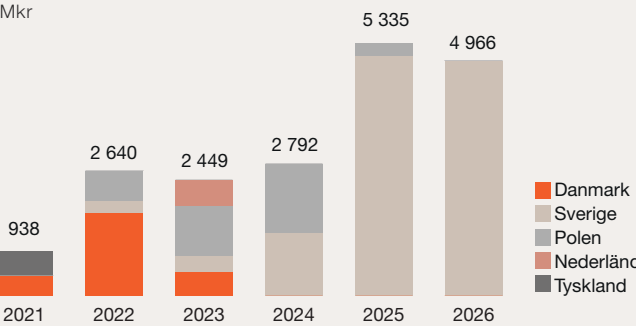
Heimstaden expanderar och förbättrar sin portfölj genom förvärv av befintliga fastigheter och nybyggda fastigheter. I slutet av perioden uppgick Heimstadens pipeline av avtalade förvärv till 19,1 mdkr och bestod av 11 212 lägenheter.

Nybyggnadsinvesteringar är strukturerade antingen som forward purchase eller forward funding. I en forward purchase förbinder sig Heimstaden att köpa nya nyckelfärdiga förvaltningsfastigheter för leverans vid ett se-nare datum, som inte redovisas i balansräkningen förrän vid leverans.

I en forward funding gör Heimstaden investeringar under hela utvecklings-fasen, baserat på milstolpar för konstruktion, men tar inte på sig själva ut-vecklingsrisken. För att mildra motpartsrisken utför vi grundlig due diligen-ce och ingår endast i ett partnerskap med solida och erfarna motparter.

Per den 30 juni 2021 hade Heimstaden forward funding med ett totalt ute-stående investeringsåtagande om 6,1 mdkr. Heimstadens totala pipeline av avtalade förvärv, inklusive befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 19,1 mdkr.

Avtalade förvärv



Danmark

57,2 mdkr

Marknadsvärde

0,4 mdkr

Förvärv

610 mkr

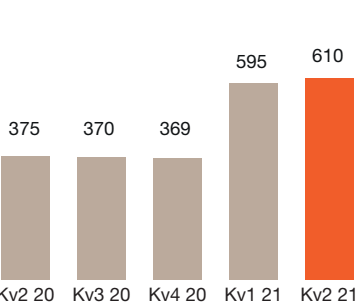
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 610 mkr (595), en ökning på 2,5 procent, drivet av helkvartalseffekt av förvärv som genomfördes under förra kvartalet, samt förbättrad uthyrningsgrad. Driftnettot ökade med 1,5 procent till 415 mkr (409), vilket resulterade i en överskottsgrad om 68,0 procent (68,7). Den förbättrade marginalen beror på lägre fastighetsförvaltningskostnader samt den förändrade sammansättningen i portföljen på grund av nyligen genomförda förvärv.

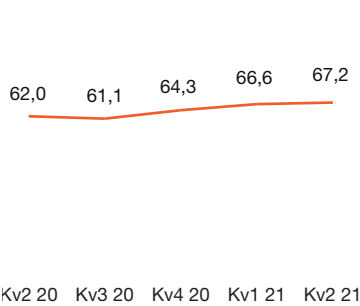
Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 0,4 procent (1,0) och det jämförbara beståndet utgjorde 59 procent (59) av hyresintäkterna.

		Kv2 2021	Kv1 2020	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hyresintäkter	Mkr	610	595	375	1 204	746
Driftnetto	Mkr	415	409	247	823	473
Överskottsgrad	%	68,0	68,7	65,8	68,3	63,4
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	0,4	1,0	-0,5	0,7	3,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,6	97,2	96,8	97,4	97,1
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	57 160	55 032	35 785	57 160	35 785
Orealiserad värdeförändring	Mkr	1 973	1 790	225	3 763	8
Investeringar	Mkr	445	358	25	804	203
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,8	3,9	3,5	3,8	3,5

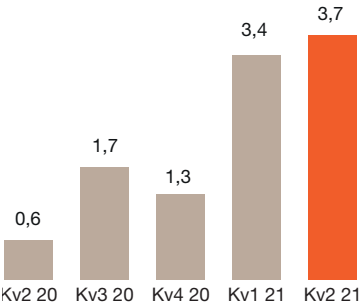
Hyresintäkter
Mkr



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Sverige

54,1 mdkr

Marknadsvärde

0,0 mdkr

Förvärv

669 mkr

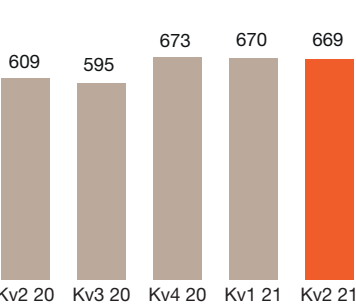
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 669 mkr (670), en minskning på 0,2 procent. Driftnettot ökade med 26,3 procent till 370 mkr (293), vilket resulterade i en överskottsgrad om 55,3 procent (43,7). Den högre marginalen beror på lägre kostnader för direkta fastighetskostnader (el, vatten och gas) på grund av säsongvariationer.

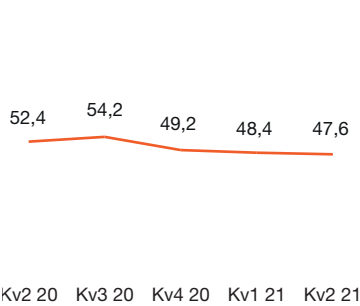
Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,7 procent (2,5) och det jämförbara beståndet utgjorde 95 procent (93) av hyresintäkterna.

		Kv2 2021	Kv1 2020	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hyresintäkter	Mkr	669	670	609	1 339	1 218
Driftnetto	Mkr	370	293	363	663	645
Överskottsgrad	%	55,3	43,7	59,6	49,5	53,0
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	2,7	2,5	3,8	2,6	4,4
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,2	99,1	98,7	99,2	99,0
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	54 109	52 092	43 447	54 109	43 447
Orealiserade värdeförändringar	Mkr	1 378	1 010	686	2 388	1 052
Investeringar	Mkr	584	412	356	995	761
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,3	3,3	3,8	3,3	3,8

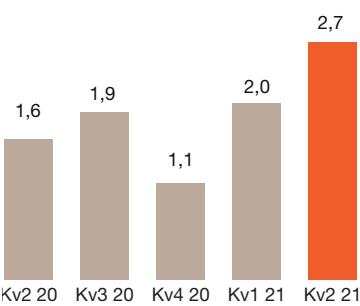
Hyresintäkter
Mkr



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Nederländerna

24,2 mdkr

0,0 mdkr

283 mkr

Marknadsvärde

Förvärv

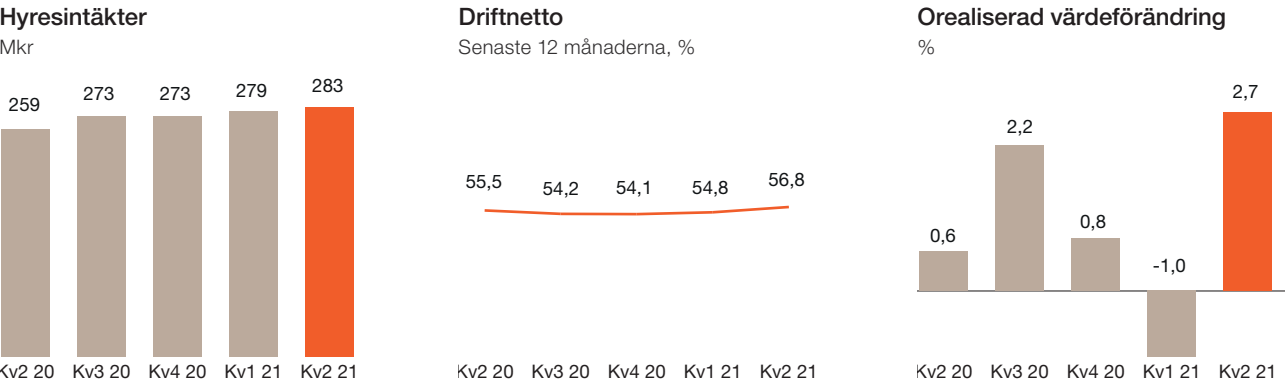
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 283 mkr (279), en ökning på 1,7 procent. Driftnettot ökade med 7,4 procent till 183 mkr (170), vilket resulterade i en överskottsgrad om 64,4 procent (61,0). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparations- och underhållskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 4,6 procent (2,7) och det jämförbara beståndet utgjorde 79 procent (78) av hyresintäkterna.

Per den 1 januari höjdes skatten för överlåtelse av fast egendom från 2 procent till 8 procent, vilket hade en negativ påverkan på värdeutvecklingen under det första kvartalet.

		Kv2 2021	Kv1 2020	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	283	279	259	562	483
Driftnetto	Mkr	183	170	147	353	280
Överskottsgrad	%	64,4	61,0	57,0	62,7	58,1
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	4,6	2,7	8,1	3,7	6,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,6	99,3	98,7	99,4	98,8
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	24 185	23 686	22 758	24 185	22 758
Orealiserad värdeförändring	Mkr	641	-243	144	398	367
Investeringar	Mkr	168	115	-2	283	21
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,3	3,5	3,4	3,3	3,4



Norge

18,8 mdkr

0,0 mdkr

169 mkr

Marknadsvärde

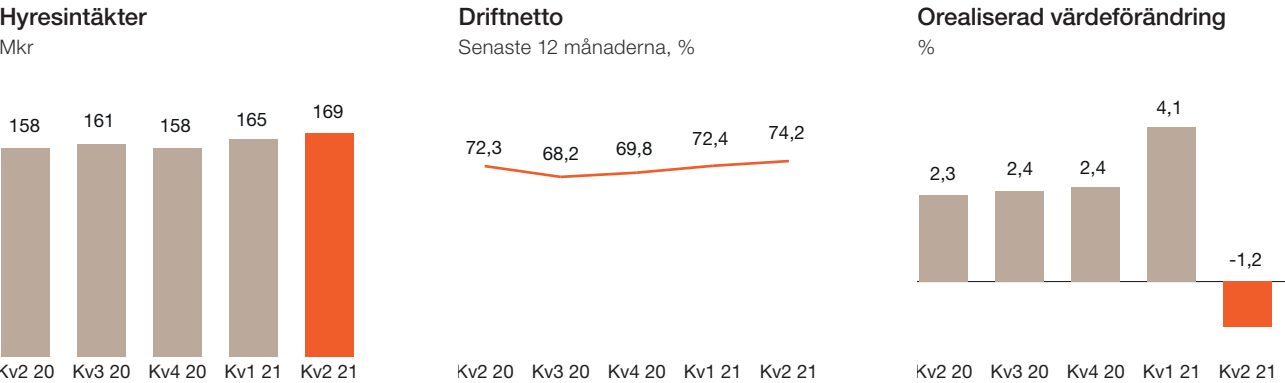
Förvärv

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 169 mkr (165), en ökning på 2,0 procent, till följd av en starkare valutakurser och kompenserat något av en lägre beläggningsgrad. Driftnettot ökade med 7,2 procent till 139 mkr (130), vilket resulterade i en överskottsgrad om 82,7 procent (78,7). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparation- och underhållskostnader samt lägre fastighetsförvaltningskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 0,9 procent (-1,3) och det jämförbara beståndet utgjorde 100 procent (100) av hyresintäkterna.

		Kv2 2021	Kv1 2020	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	169	165	158	334	333
Driftnetto	Mkr	139	130	120	270	240
Överskottsgrad	%	82,7	78,7	76,1	80,8	72,2
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	0,9	-1,3	10,4	-0,2	8,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	92,9	92,5	94,5	92,6	94,6
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	18 843	18 998	16 353	18 843	16 353
Orealiserad värdeförändring	Mkr	-217	744	365	527	523
Investeringar	Mkr	74	45	60	119	73
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	2,8	2,7	2,9	2,8	2,9



Tyskland

16,6 mdkr

Marknadsvärde

1,9 mdkr

Förvärv

100 mkr

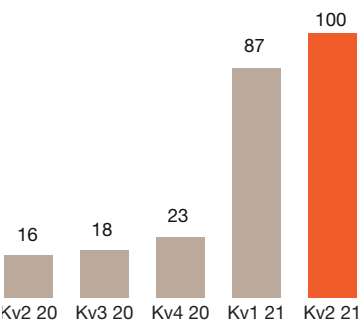
Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 100 mkr (87) till följd av förvärv. Driftnettot ökade med 27,8 procent till 60 mkr (47), vilket resulterade i en överskottsgrad om 59,8 procent (53,7). Den högre marginalen beror främst på redovisningseffekter hänförliga till nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,4 procent (-13,0), påverkat av en tillfällig frysning av hyrorna i Berlin, vilket en dom i april 2021 fastställde var grundlagsstridigt. Det jämförbara beståndet utgjorde 5 procent (5) av hysesintäkterna.

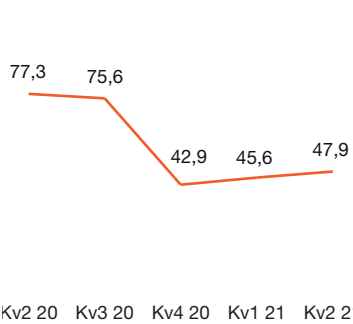
		Kv2 2021	Kv1 2020	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	100	87	16	187	33
Driftnetto	Mkr	60	47	17	107	29
Överskottsgrad	%	59,8	53,7	100,6	57,0	88,2
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	5,4	-13,0	-1,7	-3,8	3,6
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,2	98,8	99,6	99,0	99,5
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	16 594	14 347	2 472	16 594	2 472
Orealiserad värdeförändring	Mkr	619	624	47	1 243	40
Investeringar	Mkr	16	0	32	16	26
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	2,4	2,0	2,1	2,4	2,1

Hysesintäkter
Mkr



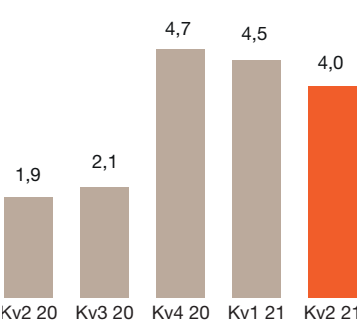
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Tjeckien

15,4 mdkr

Marknadsvärde

0,0 mdkr

Förvärv

281 mkr

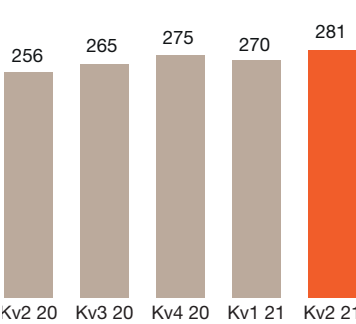
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 281 mkr (270), vilket motsvarar en ökning om 4,0 procent, till följd av effekten på hela kvartalet från förvärvet under första kvartalet 2021 samt starkare valutakurser.

Driftnetto var stabilt på 198 mkr (197), vilket resulterade i en överskottsgrad om 70,4 procent (72,9). Den lägre marginalen beror på högre reparations- och underhållskostnader samt fastighetsförvaltningskostnader.

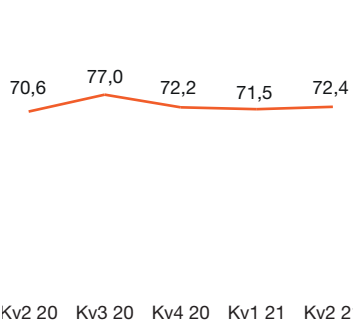
		Kv2 2021	Kv1 2020	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	281	270	256	551	357
Driftnetto	Mkr	198	197	169	394	252
Överskottsgrad	%	70,4	72,9	66,2	71,6	70,6
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	94,8	95,6	95,9	95,2	95,8
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	15 429	14 913	14 260	15 429	14 260
Orealiserad värdeförändring	Mkr	216	456	128	672	1 538
Investeringar	Mkr	122	61	66	184	66
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	5,1	5,2	5,3	5,1	5,3

Hysesintäkter
Mkr



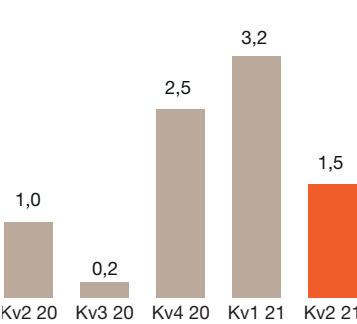
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Polen

Heimstaden Bostade gjorde sitt första förvärv i Polen i december 2020, följt av ytterligare förvärv i 2021. I maj utökade Heimstaden Bostad sin portfölj med ett förvärv om 3,1 miljarder bestående av ett nybyggnadsprojekt på 2 496 bostäder utbreddt på fem av de största städerna i Polen: Warszawa, Krakow, Wroclaw, Poznan och Gdansk - ekonomiska nav i sina regioner och Polens mest befolkade och välmående områden.

Alla förvärv i Polen är strukturerade som forward purchase kontrakt och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän de färdigställs. Per 30 juni 2021, hade Heimstaden Bostad en pipeline om 3 839 bostäder till ett värde av 4,8 miljarder.

Nybyggnationsportfölj:



Storbritannien

Heimstaden Bostad etablerades i Storbritannien i det andra kvartalet med förvärvet av nybyggnadsprojektet, Soho Wharf, i Birmingham för 1,9 miljarder. Soho Wharf ligger strax utanför stadskärnan och är en del av en bredare plan för att expandera Birmingham i väster och omvandla tidigare industriområden till nya stadsdelar med mycket landskapsarkitektur och arkitektur av hög kvalitet.

Projektet är uppbyggt som forward funding med Galliard Homes, en av de största bostadsbyggarna i Storbritannien, som både utvecklare och entreprenör, och förväntas slutas i etapper från början 2023 till början av 2024. Per 30 juni 2021 hade 360 mkr ådragits som investeringskostnader redovisat på balansräkningen som förvaltningsfastigheter.

Soho Wharf:



Finansieringsöversikt

Att äga och förvalta bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång på kapital. Heimstaden har en konservativ finansiell struktur som stödjer en långsiktig strategi med en väl diversifierad finansieringsportfölj, en stabil balansräkning och starka kreditmått.

Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden

Heimstaden emitterade en ytterligare SEK 500 miljoner efterställd evig hybridobligation under sin utestående 4 000 miljoner hybridobligation, vilket ökade det totala utestående beloppet till SEK 4 500 miljoner. I slutet av perioden hade Heimstaden 7 689 miljoner i seniora icke-säkerställda obligationer och en SEK 4 500 miljoner hybridobligation utestående och noterad på Nasdaq Stockholm.

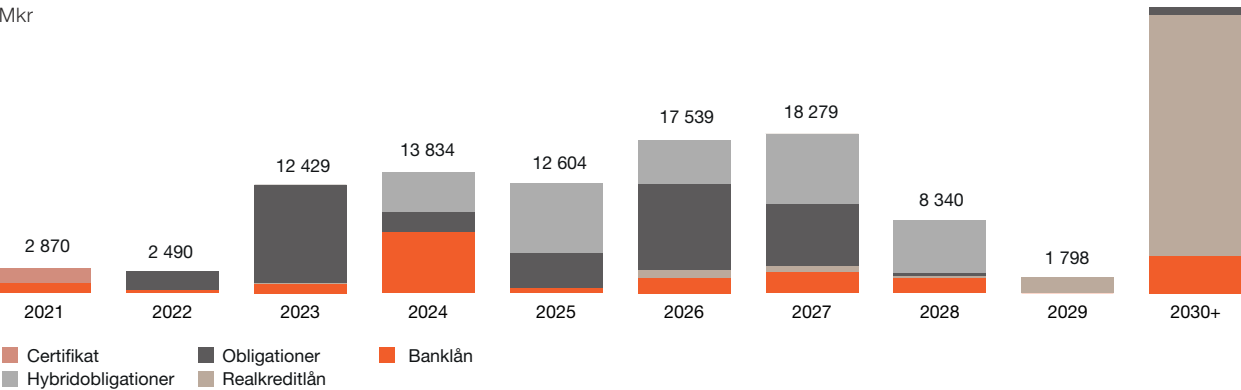
Heimstaden emitterade också nya preferensaktier om 1 125 miljoner till ett teckningspris på 32 kronor per akite, som noterades på Nasdaq First North Growth Market med tickern HEIM PREF.

Se sidorna 44–47 för mer information om Heimstadens fristående finansiella rapporter.

BBB

Heimstaden Bostad AB har tilldelats "BBB" (stabila framtidsutsikter) av S&P Global Ratings.

Förfalloprofil för lån



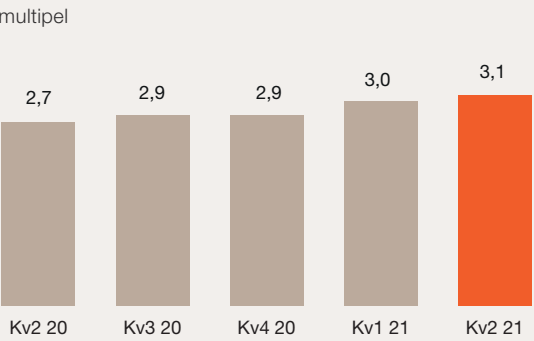
Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostad emitterade seniora icke-säkerställda obligationer uppgående till totalt 3 039 denominerade i SEK och NOK, såväl som en EUR 600 miljoner efterställd evig hybridobligation med en löptid till första inlösen om 6,6 år. Även refinansiering av 6 521 miljoner i seniora icke-säkerställda obligationer genomfördes.

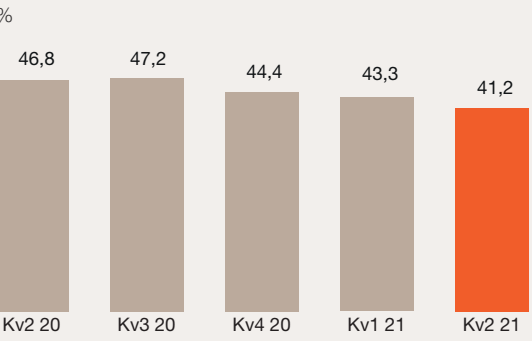
I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 30 425 miljoner i icke-säkerställda obligationer och 27 297 miljoner i hybridobligationer utestående och noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs.

För mer information rörande Heimstaden Bostads skuldinstrument se www.heimstadenbostad.com.

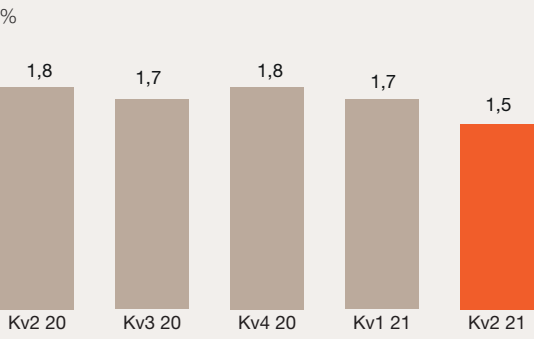
Räntetäckningsgrad (ICR)



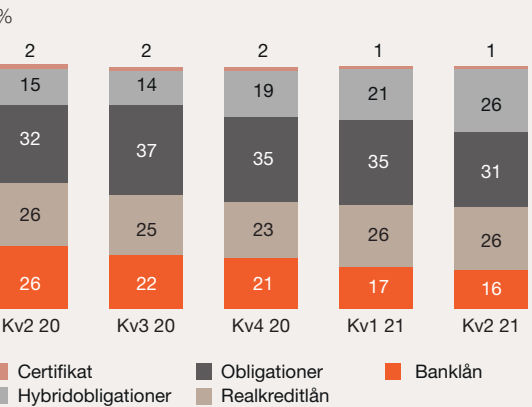
Belåningsgrad



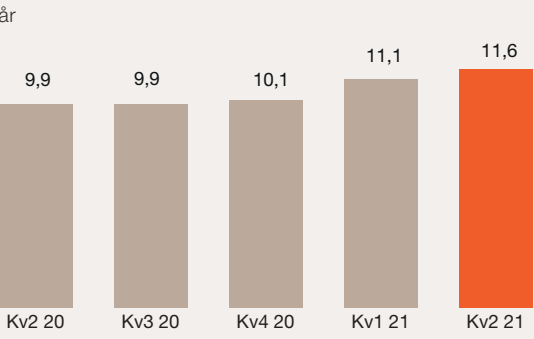
Genomsnittlig ränta



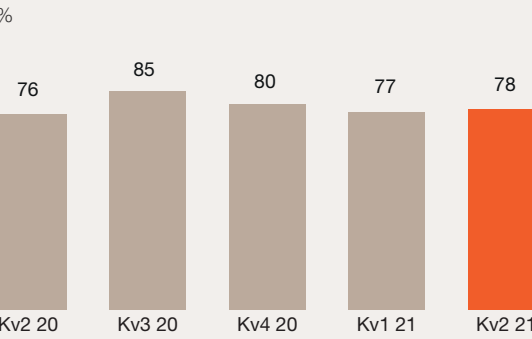
Finansieringskälla



Genomsnittlig löptid för lån



Säkringsgrad



Delårsrapport och noter

Innehåll

Koncernredovisning i sammandrag

- Rapport över totalresultat
- Balansräkning
- Rapport över förändringar i eget kapital
- Kassaflödesanalys

Noter till delårsrapporten

- 1 Redovisningsprinciper
- 2 Närstående
- 3 Segmentsredovisning
- 4 Hyresintäkter
- 5 Utländsk valuta
- 6 Förvaltningsfastigheter
- 7 Investeringar i intressebolag och joint ventures
- 8 Exploateringsfastigheter
- 9 Finansiella tillgångar och skulder
- 10 Värdering till marknadsvärde av finansiella instrument
- 11 Åtaganden och eventualförpliktelser
- 12 Händelser efter rapportperiodens slut

Moderbolagets finansiella rapporter i sammandrag

- Resultaträkning
- Rapport över totalresultat
- Balansräkning
- Rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över totalresultat

Mkr	Not	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hyresintäkter	4	2 114	1 651	4 180	3 148
Serviceintäkter	4	125	110	315	179
Fastighetskostnader	3	-886	-666	-1 896	-1 375
Driftnetto¹		1 353	1 096	2 599	1 952
Centrala administrationskostnader		-93	-70	-180	-135
Övriga rörelseintäkter		3	7	3	24
Övriga rörelsekostnader		-28	-28	-51	-19
Andel av resultat i intressebolag		0	-1	-2	-5
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och värdeförändring på förvaltningsfastigheter		1 235	1 003	2 368	1 818
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		4 612	1 596	8 992	3 528
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		-8	0	40	-19
Rörelseresultat		5 839	2 599	11 401	5 327
Finansiella kostnader, räntebärande skulder		-370	-359	-732	-685
Valutavinster- och förluster	5	230	117	-280	235
Värdeförändring på finansiella instrument		142	-225	265	-354
Övriga finansiella poster		-162	-37	-224	-59
Resultat före skatt		5 681	2 095	10 430	4 464
Aktuell skatt		-170	-174	-321	-320
Uppskjuten skatt		-936	-174	-1 811	-733
Periodens resultat		4 574	1 747	8 297	3 412
Övrigt totalresultat	5	-1 028	-1 050	1 490	-1 818
Totalresultat		3 546	697	9 788	1 594
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		2 425	946	4 602	1803
Innehav utan bestämmande inflytande		2 149	801	3 695	1608
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets stamaktieägare		1 776	317	5 458	684
Moderbolagets preferensaktieägare		29	12	41	23
Innehav utan bestämmande inflytande		1 740	368	4 288	886
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		103 310 418	13 204 000	58 506 122	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st		24 519 231	2 343 750	13 492 749	2 343 750
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)		17	24	91	50

¹ Exklusive resultat från exploateringsfastigheter.

Balansräkning

Mkr	Not	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	6	186 679	144 428	135 462
Immateriella anläggningstillgångar		79	74	69
Materiella anläggningstillgångar	1	226	809	795
Övriga finansiella anläggningstillgångar	7	2 859	1 302	1 220
Summa anläggningstillgångar		189 843	146 613	137 546
Exploateringsfastigheter	8	1 054	1 292	767
Kundfordringar		167	86	53
Övriga finansiella omsättningstillgångar	10	2 963	2 106	1 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		337	308	548
Likvida medel		14 012	10 906	8 877
Summa omsättningstillgångar		18 533	14 698	11 251
Summa tillgångar		208 376	161 310	148 797
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		105 147	76 166	68 921
Räntebärande skulder	9	86 662	67 116	64 775
Leasingskulder		740	748	732
Finansiella derivatinstrument	10	268	433	0
Uppskjuten skatteskuld		7 310	5 446	4 371
Övriga långfristiga skulder		842	903	423
Summa långfristiga skulder		95 822	74 646	70 301
Räntebärande skulder	9	4 198	7 965	7 446
Leverantörsskulder		416	477	305
Övriga kortfristiga skulder		1 745	917	1 080
Finansiella derivatinstrument	10	9	14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 040	1 126	745
Summa kortfristiga skulder		7 408	10 499	9 575
Summa eget kapital och skulder		208 376	161 310	148 797

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligationer	Valutaom- räknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01								
Periodens resultat	-	-	222	-	4 200	4 422	3 931	8 353
Övrigt totalresultat	-	-	-	-2 706	0	-2 706	-1 787	-4 493
Totalresultat	-	-	222	-2 706	4 200	1 716	2 144	3 860
Bidrag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	7 610	7 610
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-963	-963
Emission av hybridobligationer	-	-	1 030	-	-	1 030	5 189	6 219
Premie, hybridobligationer	-	-	-30	-	30	0	0	0
Återköp, hybridobligationer	-	-	-100	-	20	-80	0	-80
Emissionskostnad	-	-	-8	-	-	-8	-146	-154
Utdelning	-	-	-222	-	-47	-269	-	-269
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	670	-	3	673	11 690	12 363
Eget kapital 2020-12-31	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 967	76 165
Ingående balans 2021-01-01	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 967	76 165
Periodens resultat	-	-	108	-	4 494	4 602	3 695	8 297
Övrigt totalresultat	-	-	-	897	-	897	593	1 490
Totalresultat	-	-	108	897	4 494	5 499	4 288	9 788
Nyemission	18	1 107	-	-	-	1 125	7 132	8 257
Emission av hybridobligationer	-	-	570	-	-	570	14 163	14 733
Emissionskostnad	-	-	-38	-	-	-38	-134	-172
Utdelning	-	-	-108	-	-1 023	-1 132	-2 505	-3 637
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	12	12
Summa transaktioner med bolagets ägare	18	1 107	424	-	-1 023	526	18 669	19 194
Eget kapital 2021-06-30	96	7 573	4 399	-1 483	21 636	32 222	72 924	105 147

Kassaflödesanalys

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	5 681	2 094	10 430	4 464
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring fastigheter	-4 607	-1 595	-9 032	-3 509
Värdeförändring derivatinstrument	-142	225	-265	354
Finansnetto	635	377	1 050	725
Övriga justeringar	-288	-86	251	-204
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-216	-66	-441	-261
Ökning/minskning(-) av kortfristiga skulder	252	-466	680	-309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 315	483	2 673	1 260
Betald ränta	-625	-338	-1 099	-637
Erhållen ränta	0	6	0	29
Betald skatt	-163	-65	-316	-253
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	527	86	1 258	399
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-781	-1 308	-14 434	-8 331
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-995	-539	-2 359	-1 126
Försäljning av exploateringsfastigheter	308	-	308	-
Handpenning för avtalade förvärv	-1 804	-278	-309	236
Förvärv av imateriella anläggningstillgångar	0	-37	0	-37
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-1 935	-142	-2 018	-291
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-5 207	-2 304	-18 812	-9 549
Finanseringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	5 019	6 132	13 368	6 132
Amortering av räntebärande skulder	-10 162	-5 406	-11 996	-6 118
Utbetald utdelning	-1 000	-	-1 000	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	-894	-2 107	-894
Utdelning till preferensaktier	-11	-11	-23	-23
Nyemission	1 125	-	1 125	-
Erhållna aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	3 610	7 144	7 610
Emission av hybridkapital	6 660	0	14 733	950
Återbetalningar på hybridkapital	-188	-60	-506	-171
Övriga kassaflöden från finanseringsverksamheten	-122	-14	-172	-85
Nettokassaflöde från finanseringsverksamheten	1 322	3 357	20 566	7 401
Periodens kassaflöde	-3 358	1 139	3 012	-1 749
Likvida medel vid periodens början	17 341	7 527	10 906	10 687
Valutaeffekt i likvida medel	29	211	94	-61
Likvida medel vid periodens slut	14 012	8 877	14 012	8 877

Noter till delårsrapporten

1. Redovisningsprinciper

Information om bolaget

Heimstaden AB (publ), organisationsnummer 556670-0455, är ett aktie-bolag registrerat i Sverige och med sitt säte på Östra promenaden 7A,

211 28, Malmö. Heimstadens verksamhet bygger på att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Grund för upprättande

Heimstadens koncernredovisning har upprättats enligt de EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Dessa finansiella rappor-ter i sammandrag är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moder-bolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Dessa finansiella rapporter innehåller inte all information och alla upplysningar som krävs i årsredovisningen och bör läsas tillsammans med koncernens årsredovisning per den 31 december 2020. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna som har använts är samma som föregående räken-skapsår med undantag för nedanstående poster.

Serviceintäkter

Tidigare gjordes ingen uppdelning mellan hyresintäkter och intäkter från serviceavgifter till hyresgästerna, eftersom intäkterna från serviceavgifter till hyresgäster inte bedömdes vara väsentliga.

I takt med att koncernen fortsätter att gå in på nya marknader och växa på befintliga marknader där serviceavgifterna utgör en större del av den totala faktureringen till hyresgästerna har ledningen beslutat att skilja ut serviceintäktskomponenten från hyresintäkterna och redovisa det på en egen rad i rapporten över totalresultat i enlighet med IFRS 15. Det främsta syftet är att öka jämförbarheten och tillhandahålla en förbättrad redo-visning av intjänade intäkter. Serviceintäkterna utgörs huvudsakligen av

faktureringen av vissa rörelsekostnader, huvudsakligen el, gas och vatten, utan marginal. Serviceintäkter redovisas under den period prestations-åtagandet uppfylls enligt avtalet med hyresgästen. Dessa prestationså-taganden uppfylls i allmänhet över tid när tjänsten utförs av bolaget.

Hyresintäkterna för perioden har minskat med 315 mkr och servicein-täkterna har på motsvarande sätt ökat med 315 mkr. Jämförelsesiffrorna har justerat för att de ska stämma med koncernens aktuella redovisning. Som en följd av detta omklassificerades till och med andra kvartalet 2020 179 mkr från hyresintäkter till serviceintäkter. Den reviderade redovisning-en påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapi-tal.

Nyttjanderättstillgångar

Under andra kvartalet 2021 justerades klassificeringen av nyttjanderätts-tillgångar relaterade till tomträtter. Dessa tillgångar är från och med 30 juni 2021 klassificerade som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Tidigare perioder har inte justerats för att överensstämma med nuvarande klassi-ficering.

På grund av avrundning kan det förekomma att de siffror som presenteras genom dessa finansiella rapporter inte summerar exakt till de totala sum-morna och procentsatserna kanske inte speglar de exakta siffrorna.

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Nya och ändrade IFRS redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft har inte tillämpats i förtid vid upprättandet av koncernredovisningen och moderbolagets finansiella rapporter. Per balansdagen fanns det inga nya

eller ändrade standarder eller tolkningar publicerade av IASB som förvän-tas få någon väsentlig påverkan på koncernredovisningen eller moderbo-lagets finansiella rapporter.

2. Närstående

Inga transaktioner med närstående utöver löner och ersättningar har betalats till ledningen och styrelsen under 2021. För information om transaktionen som är relaterad till köpet av fastigheter på Island, se händelser efter periodens slut.

3. Segmentsredovisning

Heimstaden organiserar och styr sina aktiviteter utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för de rapporterbara segmenten. Ledningen övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Heimstaden har identifierats

sex operativa segment som består av de geografiska områdena Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna, Tyskland och Tjeckien. I segmentet övriga ingår Polen och Storbritannien. Se också not 6 för marknadsvärde på förvaltningsfastigheter per segment.

Kv2 2021

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	669	610	169	100	283	281	-	2	2 114
Serviceintäkter	11	-	4	26	-	83	-	-	125
Summa intäkter	680	610	173	126	283	363	-	2	2 239
Direkta fastighetskostander	-99	-15	-10	-13	-	-80	-	-	-219
Reparationer och underhåll	-62	-32	-16	-8	-21	-31	-	26	-145
Fastighetsskatt	-14	-34	-3	-3	-32	-2	-	-	-87
Övrigt	-49	-32	-11	-10	-19	-17	-2	-7	-148
Fastighetsförvaltning	-85	-83	7	-32	-29	-36	-1	-29	-288
Summa fastighetskostnader	-310	-196	-34	-67	-101	-166	-3	-11	-886
Driftnetto	370	415	139	60	183	198	-3	-8	1 353
Driftnetto, %	55,3	68,0	82,7	59,8	64,4	70,4	-	-	64,0

Kv2 2020

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	609	375	158	16	259	256	–	-22	1 651
Serviceintäkter	-1	0	4	0	0	107	–	0	110
Summa intäkter	608	375	162	16	259	363	-	-22	1 761
Direkta fastighetskostander	-87	-6	-9	-3	0	-64	–	2	-168
Reparationer och underhåll	-60	-26	-15	-3	-38	-47	–	35	-154
Fastighetsskatt	-14	-26	-3	0	-26	-3	–	2	-70
Övrigt	-46	-18	3	3	9	-39	–	21	-67
Fastighetsförvaltning	-38	-52	-19	3	-56	-41	–	-5	-207
Summa fastighetskostnader	-245	-128	-42	0	-111	-194	-	54	-666
Driftnetto	363	247	120	17	147	169	-	33	1 096
Driftnetto, %	59,6	65,8	76,1	100,6	57,0	66,2	-	-	66,4

6M 2021

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	1 339	1 204	334	187	562	551	-	2	4 180
Serviceintäkter	22	1	9	56	-	227	-	-	315
Summa intäkter	1 361	1 205	343	244	562	778	-	2	4 495
Direkta fastighetskostander	-259	-34	-21	-37	-	-224	-	1	-574
Reparationer och underhåll	-130	-56	-33	-22	-54	-55	-	45	-306
Fastighetsskatt	-28	-67	-6	-5	-64	-4	-	-	-174
Övrigt	-60	-60	-23	-27	-32	-34	-2	-6	-273
Fastighetsförvaltning	-191	-166	10	-45	-59	-67	-1	-49	-569
Summa fastighetskostnader	-698	-382	-73	-137	-210	-388	-3	-10	-1 896
Driftnetto	663	823	270	107	353	394	-3	-8	2 599
Driftnetto, %	49,5	68,3	80,8	57,0	62,7	71,6	-	-	62,2

6M 2020

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	1 218	746	333	33	483	357	-	-22	3 148
Serviceintäkter	6	0	8	0	0	165	-	0	179
Summa intäkter	1 224	746	341	33	483	521	-	-22	3 327
Direkta fastighetskostander	-221	-14	-20	-7	0	-125	-	1	-386
Reparationer och underhåll	-114	-57	-32	-4	-80	-52	-	41	-299
Fastighetsskatt	-27	-47	-6	-1	-52	-4	-	1	-134
Övrigt	-101	-46	7	6	27	-40	-	10	-137
Fastighetsförvaltning	-115	-110	-51	2	-98	-49	-	2	-419
Summa fastighetskostnader	-579	-273	-101	-4	-202	-270	-	54	-1 375
Driftnetto	645	473	240	29	280	252	-	33	1 952
Driftnetto, %	53,0	63,4	72,2	88,2	58,1	70,6	-	-	62,0

¹ Hysesintäkterna från portföljen i Sverige är inklusive samtliga hyror, vilket innebär att beloppen omfattar rörelse- och värmekostnader.

4. Hysesintäkter

Hysesintäkter fördelade på fastighetskategori

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Bostäder	1 933	1 563	3 818	2 975
Lokaler	156	68	313	137
Parkering	25	19	49	37
Totalt	2 114	1 651	4 180	3 148

Serviceintäkter fördelade på fastighetskategori

Mkr	6M 2021	6M 2020	6M 2021	6M 2020
Bostäder	116	107	294	169
Lokaler	9	3	21	10
Totalt	125	110	315	179

5. Utländsk valuta

Växelkurserna för de valutor som är relevanta för Heimstaden har utvecklats enligt följande:

Bas 1 lokal valuta till 1 SEK		Stängningskurs		Genomsnittskurs	
Land	Kod	2021-06-30	2020-12-31	6M 2021	6M 2020
Tjeckien	CZK	0,3967	0,3824	0,3917	0,4047
Danmark	DKK	1,3597	1,3484	1,3619	1,4289
Tyskland & Nederländerna	EUR	10,1110	10,0338	10,1281	10,6658
Norge	NOK	0,9940	0,9583	0,9952	0,9933
Polen	PLN	2,2369	2,2006	2,2330	2,4150
Storbritannien	GBP	11,7837	-	11,6433	-

Fördelning av övrigt totalresultat

Bolagets poster under övrigt totalresultat är relaterade till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder. Nedan belopp avser perioden januari-juni för 2021.

Land	Kod	Mkr
Tjeckien	CZK	529
Danmark	DKK	128
Tyskland & Nederländerna	EUR	155
Norge	NOK	666
Polen	PLN	10
Storbritannien	GBP	2
Totalt		1 490

6. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde
Fastighetsportföljens marknadsvärde var 186 679 mkr (144 428) vid kvar-
talets slut. I detta värde ingår orealiserad värdeökning för 2021 om

8 992 mkr (3 528). Uttryckt i procent, är den orealiserade värdeförändring-
en 5,1 procent (2,6) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det
totala fastighetsvärdet visas nedan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Neder- länderna	Tjeckien	Storbritan- ninen
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter 31 dec 2020	144 428	50 312	36 200	17 008	3 715	23 366	13 827	-
Förvärv under perioden	28 744	357	16 115	0	11 700	0	213	359
Försäljningar under perioden	-155	0	0	-	-114	-41	0	-
Omklassificering från nyttjanderättstillgångar	615	55	3	556	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 518	394	563	117	16	283	184	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	883	602	240	2	-	-	39	-
Valutaförändring	1 655	-	275	633	34	179	534	1
Marknadsvärde efter transaktioner	177 687	51 721	53 397	18 316	15 351	23 787	14 757	360
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 992	2 388	3 763	527	1 243	398	672	0
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter per 30 juni 2021	186 679	54 108	57 160	18 843	16 594	24 185	15 429	360

Fördelning per kategori

Mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Neder- länderna	Tjeckien	Storbritan- ninen
Befintliga fastigheter	181 630	50 749	56 564	18 287	16 594	24 185	15 252	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4 154	3 304	490	-	-	-	-	360
Mark och byggrätter	280	-	103	-	-	-	177	-
Omklassificering från nyttjanderättstillgångar	615	55	3	556	-	-	-	-
Totalt	186 679	54 108	57 160	18 843	16 594	24 185	15 429	360

Bolagets kontrakt i Polen är forward purchases och uppkomna kostnader relaterade till dessa kontrakt på 1 377 mkr klassificeras som övriga finansiella anläggningstill-
gångar.

7. Investeringar i intressebolag och joint ventures

Mkr	Andel, %	Hyresintäkter	Fastighets- kostnader	Finansiella poster, netto	Värdeföränd- ring	Periodens resultat 6M 2021	Heimstadens andel av periodens resultat 6M 2021
Fastighets AB Rosengård	25	37	-29	-2	0	4	1
Gamlebro AB	50	8	-8	-2	0	-2	-1
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50	0	-1	-10	10	-3	-2
A Place To A/S	50	1	0	-3	0	-2	-1
Magnolia Projekt 5222 AB	50	0	0	0	0	0	0
Byggrätt Norr AB	19	0	0	0	0	0	0
Atriet AS	50	0	0	0	0	0	0
KCP Utvikling	50	0	0	0	0	0	0
Høje Tåstrup A21 ApS	50	0	0	0	0	0	0
Totalt	46	-38	-17	10	-3	-3	-3

Balansräkning för intresseföretag och joint ventures

Mkr	Totalt (100%)		Heimstadens innehav	
	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31
Tillgångar	3 483	2 861	1 318	1 062
Eget kapital	1 105	899	357	291
Skulder	2 378	1 962	961	771

8. Exploateringsfastigheter

Mkr	2021-06-30	2020-12-31
Ingående balans	1 292	865
Investeringar	55	325
Valutaförändring	73	-86
Omklassificering till övriga finansiella anläggningstillgångar	-127	-
Avyttringar	-203	-
Återförd nedskrivning/nedskrivning	-36	188
Utgående balans	1 054	1 292

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter. Detta är i huvudsak bostadsfastig-

heter som Heimstaden utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

9. Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella riskfaktorer och kapitalförvaltning

Heimstaden är exponerad mot ett flertal riskfaktorer. Bolaget arbetar aktivt för att kvantifiera och kontrollera dessa risker. Ytterligare beskrivning finns på sidorna 68-73 i årsredovisningen för 2020.

Inga betydande förändringar har skett därefter som har påverkat styrelsens och ledningens riskbedömning. Per balansdagen uppfyllde Heimstaden alla de finansiella villkoren (kovenanter). Bolagets hybridobligationer klassificeras som eget kapital och ingår därför inte i specifikationerna för räntebärande skulder i tabellerna nedan.

Räntebärande skulder

Mkr	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	39 906	0	44	
Realkreditlån	31 285	100	34	
Banklån	20 014	94	22	18 653
Totalt	91 205	55	100	18 653
Periodiserade avgifter	-346			
Totalt	90 859			

Förändringar under 2021 sammanfattas enligt följande:

Mkr	Obligationer	Realkreditlån/ banklån	Periodiserade avgifter	Totalt
Ingående balans 1 januari 2021	34 318	41 051	-288	75 081
Amortering låneskuld	-6 383	-4 636	-	-11 019
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	11 458	14 978	-	26 436
Valutaförändring på lån	196	224	-	419
Periodiserade låneupptagningskostnader, netto efter återföring	-	0	-58	-58
Utgående balans 30 juni 2021	39 906	51 299	-350	90 859

30 juni 2021

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument		
	Mkr	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %	Mkr	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %
0-1	65 088	71	1,4%	40 869	45	2,6%
1-2	1 390	2	2,1%	6 697	7	0,5%
2-3	6 661	7	2,0%	15 181	17	0,3%
3-4	1 668	2	1,7%	5 821	6	0,4%
4-5	2 993	3	0,9%	6 776	7	0,5%
>5 år efter balansdag	13 405	15	1,4%	16 114	18	1,2%
Totalt	91 205	100	1,4%	91 459	100	1,5%

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgick till: 1,83 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgick till: 2,64 år

År	Löptid lån		Kreditlöften	
	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
0-1	3 571	4	1 400	8
1-2	9 351	10	5 289	28
2-3	13 396	15	6 202	33
3-4	3 551	4	3 200	17
4-5	13 331	15	904	5
>5 år efter balansdag	48 005	53	1 658	9
Totalt	91 205	100	18 653	100

Genomsnittlig löptid för lån var: 11,61 år

Finansiella instrument

År	Förfall räntederivat			
	Typ	Mkr	Andel, %	Ränta, % ¹
0-1	Betalar fast	5 820	17	0,2
1-2	Betalar fast	5 307	15	0,1
2-3	Betalar fast	12 739	36	-0,1
3-4	Betalar fast	5 748	12	-0,1
4-5	Betalar fast	4 463	13	0,1
>5 år efter balansdag	Betalar fast	2 709	8	0,1
Totalt		36 786	100	0,0

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

År	Förfall valutaswappar			
	Typ	Mkr	Andel, %	Ränta, % ¹
0-1	Betalar fast	0	0	0,0
1-2	Betalar fast	0	0	0,0
>2 år efter balansdag	Betalar fast	5 370	100	2,13
Totalt		5 370	100	2,13

¹ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

10. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Verkligt värde

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder per 30 juni 2021 och 31 december 2020:

Mkr	2021-06-30		2020-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 859	2 859	1 302	1 302
Kundfordringar	167	167	86	86
Övriga finansiella fordringar	2 963	2 963	2 106	2 106
Likvida medel	14 012	14 012	10 906	10 906
Totalt	20 001	20 001	14 401	14 401
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	277	277	447	447
Långfristiga räntebärande skulder	86 662	87 661	67 116	68 453
Kortfristiga räntebärande skulder	4 198	4 198	7 965	7 965
Leverantörsskulder	416	416	477	477
Övriga skulder	1 745	1 745	917	917
Totalt	93 298	94 297	76 922	78 259

Finansiella tillgångar och skulder, fortsättning

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder per den 30 juni 2021:

Mkr	Värdering till marknadsvärde med			
	Totalt	Kvoterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbara ingångar (Nivå 2)	Betydande icke observerbara ingångar (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till marknadsvärde:	1 996	1 996	-	-
Egetkapitalinvesteringar	1 996	1 996	-	-
Finansiella skulder värderat till marknadsvärde:	-277	-	-277	-
Finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-252	-	-252	-
Ränteswappar	-25	-	-25	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt de ingångar som har tillämpats i värderingarna till marknadsvärde under perioden. Derivatinstrument klassificeras netto i balansräkningen och som kortfristiga skulder om de ska avvecklas inom tolv månader efter rapportperioden. Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga. Orealiserad värdeförändring av aktieinvesteringar uppgick till 95 MSEK och presenterades under övriga finansiella poster. Inga förändringar har skett av värderingar till marknadsvärde mellan nivå 1 och nivå 2 under perioden, och inga värderingar till marknadsvärde förändrades till eller från nivå 3, under perioden januari till juni 2021.

11. Åtaganden och eventualförpliktelser

Förfoganderätter

Heimstaden har under 2018 erhållit en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster som kan uppkomma till följd av brist på förtydligande av kommunens förfoganderätt över nio fastigheter, dessa fastigheter ägs av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Fredensborg AS har ifrågasatt det faktum att kommunen hade rätt att använda förfoganderätten i en rättegång som väckts vid domstolen angående fem av fastigheter-na men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Det finns emellertid inget slutgiltigt beslut om värdering av de fem fastigheterna. Per 30 juni 2021 har Heimstaden Bostad inte gjort några avsättningar relatera-de till denna fråga, baserat på den angivna garantin från Fredensborg AS.

Investeringsåtagande

Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad, har tecknat avtal för att köpa och bygga förvaltningsfastigheter där överlåtelse kommer att ske ef-ter balansdagen. Den 30 juni 2021 finns det investeringsåtaganden relate-rade till dessa avtal, vilka uppgår till 19,1 mdkr mellan 2021 och 2026, se

tabell nedan. Flertalet av dessa kontrakt innehåller exitklausuler som be-gränsar den totala exponeringen till 12 miljarder.

Investeringar

Den 30 juni 2021 hade Heimstaden Bostad avtalat entreprenadavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseen-de förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 6 103 mkr. För exploateringsfastigheter uppgår framtida investeringar till 70 mkr.

Tvister

Heimstaden är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Mkr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totalt
Investeringsåtagande	938	2 640	2 449	2 792	5 335	4 966	19 120

12. Händelser efter rapportperiodens slut

Heimstaden AB förvärvade 100% av aktierna i det isländska bostadsbolaget Heimstaden ehf. från Fredensborg ICE ehf. för 1,7 miljarder kronor. Heim-staden ehf. har förvaltats av Heimstaden sedan januari 2021 och med denna transaktion kommer Heimstaden att etablera sig som marknadsledande och lägga en stark grund för framtida tillväxt på Island med möjligheter att utvinna operativa synergier. Eftersom Island är utanför Heimstaden Bostads geografiska mandat - EU, Norge, Schweiz och Storbritannien - gjordes förvärvet direkt av Heimstaden.

I juli etablerade sig Heimstaden Bostad AB i Finland genom förvärvet av 242 bostäder i Helsingfors för 215 miljoner kronor. Finland blir därmed den sista nordiska marknaden där Heimstaden etablerar sig. Heimstaden kommer att etablera ett eget förvaltningskontor i Helsingfors när portföljen är tillräckligt stor.

I augusti förvärvade Heimstaden Bostad 1 473 bostäder i flera attraktiva platser i Danmark för 3,5 mdkr.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020	R12
Intäkter från förvaltningstjänster	98	68	183	129	317
Administrativa kostnader	-73	-58	-138	-101	-255
Rörelseresultat	25	10	45	28	61
Utdelning från andelar i dotterbolag	0	0	0	0	34
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0	0	-2	2
Ränteintäkter	3	4	3	15	11
Räntekostnader	-87	-38	-146	-307	-218
Övriga finansiella poster	5	0	84	0	84
Resultat efter finansiella poster	-54	-25	-14	-265	-27
Skatt	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-54	-25	-14	-265	-27

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020	R12
Periodens resultat enligt resultaträkning	-54	-25	-14	-265	-27
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat	-54	-25	-14	-265	-27

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	18 619	18 565	15 297
Fordringar, dotterbolag	201	322	206
Summa anläggningstillgångar	18 820	18 887	15 502
Fordringar, dotterbolag	4 339	1 456	4 768
Övriga kortfristiga fordringar	155	102	177
Likvida medel	4 209	3 002	2 095
Summa omsättningstillgångar	8 703	4 561	7 040
Summa tillgångar	27 524	23 448	22 542
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 891	18 380	18 535
Räntebärande skulder	7 794	4 304	3 199
Skulder, dotterbolag	714	714	744
Summa långfristiga skulder	8 508	5 018	3 944
Övriga kortfristiga skulder	125	50	63
Summa kortfristiga skulder	125	50	63
Summa eget kapital och skulder	27 524	23 448	22 542

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkursfond	Hybrid- obligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	78	729	2 975	14 202	17 984
Periodens resultat	–	–	222	-499	-278
Totalresultat	–	–	222	-499	-278
Utdelning	–	–	-222	-47	-268
Emission av hybridobligationer	–	–	1 030	–	1 030
Premie, hybridobligationer	–	–	-30	30	0
Återköp, hybridobligationer	–	–	-100	20	-80
Emissionskostnad	–	–	-8	–	-8
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	670	3	674
Eget kapital 2020-12-31	78	729	3 867	13 706	18 380
Ingående balans 2021-01-01	78	729	3 867	13 706	18 380
Periodens resultat	–	–	108	-123	-14
Totalresultat	–	–	108	-123	-14
Nyemission	18	1 107	-	-	1 125
Utdelning	–	–	-108	-1 023	-1 132
Emission av hybridobligationer	–	–	570	-	570
Emissionskostnad	–	–	-38	-	-38
Summa transaktioner med bolagets ägare	18	1 107	424	-1 023	526
Eget kapital 2021-06-30	96	1 836	4 399	12 560	18 891

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-54	-21	-14	-262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Finansnetto	85	24	143	38
Övriga justeringar	-6	10	-84	250
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-11	-86	-53	-98
Ökning/minskning(-) av kortfristiga skulder	-40	-4	7	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26	-77	-1	-72
Betald ränta	-27	-27	-86	-53
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-53	-104	-87	-125
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	47	0	3 697	0
Amortering av räntebärande skulder	-1	0	-121	0
Betald utdelning	-1 000	0	-1 000	0
Utdelning till preferensaktier	-12	-12	-24	-24
Nyemission	1 125	0	1 125	0
Utbetalda lån till dotterbolag	269	-1 104	-2 882	-4 471
Emission av hybridkapital	570	0	570	1 000
Återbetalningar på hybridkapital	-108	-89	-108	-108
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	20	-52	-38	-52
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	910	-1 257	1 219	-3 655
Periodens kassaflöde	857	-1 361	1 132	-3 780
Likvida medel vid periodens början	3 391	3 464	3 002	6 124
Valutaeffekt i likvida medel	-39	-9	75	-250
Likvida medel vid periodens slut	4 209	2 094	4 209	2 094

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Malmö den 12 augusti 2021

Patrik Hall VD	Ivar Tollefsen Ordförande	John Giverholt Styrelseledamot	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot	Vibeke Krag Styrelseledamot
-------------------	------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Revisors granskningsrapport

Detta är en översättning från det engelska originalet

Heimstaden AB, org.nr 556670-0455
Till styrelsen för Heimstaden AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heimstaden AB per 30 juni 2021. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 12 augusti 2021
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

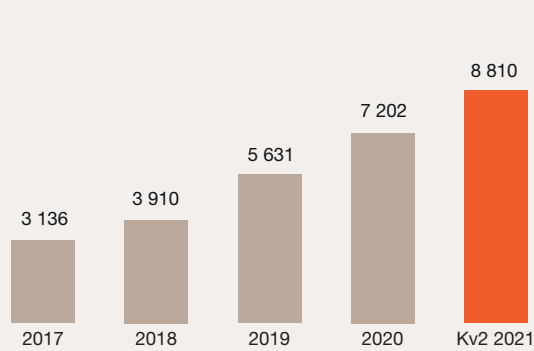
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Intjäningsförmåga

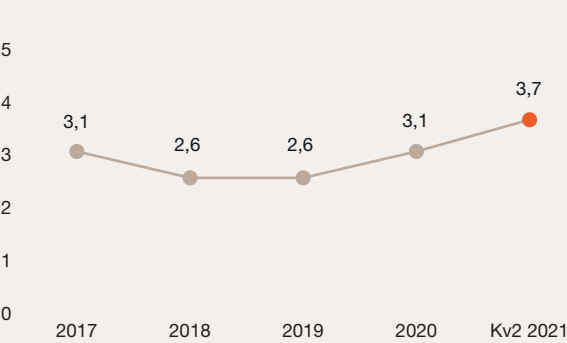
Intjäningsförmågan representerar årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 30 juni 2021. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan inbegriper inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Mkr	
Hyresintäkter	8 810
Serviceintäkter	613
Fastighetskostnader	-3 809
Driftnetto	5 614
Bolagets administrationskostnader	-371
Resultat före finansiella poster	5 243
Finansiella intäkter	
Räntekostnader på räntebärande skulder	-1 399
Resultat	3 844
Driftnetto, %	63,7
Räntetäckningsgrad	3,7

Intjäningsförmåga hyresintäkter
Mkr



Intjäningsförmåga ICR
multipel



Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstaden.com

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgrad är ett vedertaget mått på hävstång och risk i fastighetsbranschen. Detta nyckeltal belyser Heimstadens förmåga att hantera finansiella skulder med tanke på marknadsvärdet på dess förvaltningsfastigheter.

Mkr	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Räntebärande säkerställda skulder	51 302	51 401	43 465
Räntebärande icke säkerställda skulder	39 557	43 733	28 756
Likvida medel	14 012	17 342	8 877
Räntebärande skulder, netto	76 847	77 792	63 343
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	186 679	179 519	135 462
Nettobelåningsgrad, %	41,2	43,3	46,8

Nettoskuld/totala tillgångar

Det här måttet är ett villkor (kovenant) under Heimstaden Bostads EMTN-program.

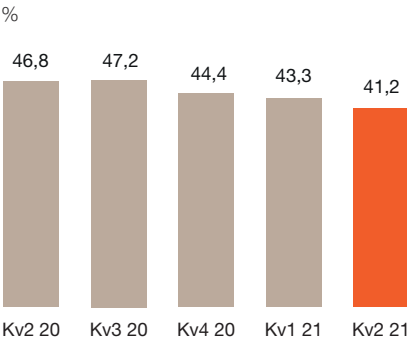
Mkr	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Räntebärande skulder, netto	76 847	77 792	63 343
Summa tillgångar	208 376	201 697	148 797
Nettoskuld/totala tillgångar	36,9	38,6	42,6

Räntetäckningsgrad (ICR)

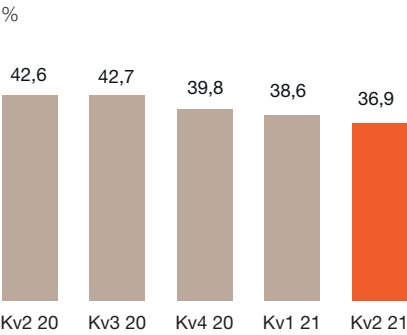
Räntetäckningsgraden är ett mått som används i branschen för att fastställa i vilken grad Heimstadens kostnader för räntor och lån täcks in av rörelseresultatet. Dessutom erbjuder det här måttet ytterligare transparens i fråga om det kassaflöde som är tillgängligt efter uppfyllda låneförpliktelser.

Mkr Rullande 12 månader	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Resultat före finansiella poster	4 299	4 068	3 376
Finansiella intäkter	81	95	96
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	1 400	1 408	1 274
Räntetäckningsgrad	3,1x	3,0x	2,7x

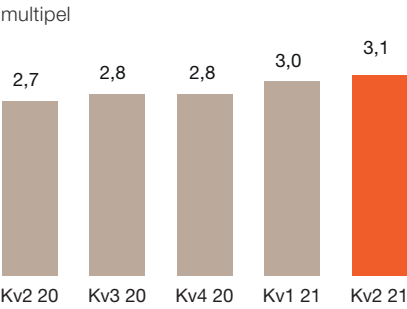
Nettobelåningsgrad



Nettoskuld/totala tillgångar



Räntetäckningsgrad



Värde i mkr om inget annat anges

Reglerade intäkter, %

	Kv2 2021	Kv4 2020
Reglerade hyresintäkter från lägenheter	1 012	857
Hyresintäkter från lägenheter	1 930	1 621
Reglerade intäkter, %	52,4	52,9

Bostäder, %

	Kv2 2021	Kv4 2020
Verkligt värde bostadsfastigheter	173 238	134 318
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	186 679	144 428
Bostäder, %	92,8	93,0

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

	Kv2 2021 ¹	Kv2 2020 ²
Hyresintäkter innevarande år	1 384	951
Hyresintäkter föregående år	1 355	916
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	2,1	3,8

¹ Endast fastigheter som ägs per 31 december 2019 ingår.

² Endast fastigheter som ägs per 31 december 2018 ingår.

Överskottsgrad

	Kv2 2021	Kv2 2020
Hyresintäkter	2 114	1 761
Driftnetto	1 353	1 096
Överskottsgrad, %	64,0	62,2

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

	Kv2 2021	Kv4 2020
Teoretiska hyresintäkter från lägenheter	2 011	1 698
Ekonomisk vakans	-81	-77
Hyresintäkt från lägenheter	1 930	1 621
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,5

Reell uthyrningsgrad, bostäder

	Kv2 2021	Kv4 2020
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 011	1 698
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-48	-46
Just. Teoretisk hyresintäkt	1 963	1 652
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,3

Soliditet

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital	105 147	76 166
Summa tillgångar	208 376	161 310
Soliditet, %	50,5	47,2

Kapitaltäckningsgrad

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital	105 147	76 166
Summa skulder	103 230	85 145
Kapitaltäckningsgrad, %	50,5	47,2

Substansvärde (NAV)

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital	105 147	76 166
Uppskjuten skatteskuld	7 310	5 446
NAV	112 457	81 611

EBITDA

Rullande 12 månader	Kv2 2021	Kv4 2020
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	4 299	3 749
Avskrivningar	8	12
EBITDA	4 307	3 760

Skuld/EBITDA

Rullande 12 månader	Kv2 2021	Kv4 2020
Räntebärande skulder	84 118	73 426
EBITDA	4 307	3 760
Skuld/EBITDA, multipl	19,5	19,5

NAV per stamaktie

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 222	26 197
Preferenskapital	2 227	891
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	4 500	4 000
Uppskjuten skatteskuld	7 310	5 446
Eget kapital exklusive preferenskapital	32 806	26 752
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	103 310 000	13 204 000
NAV per stamaktie, SEK	318	2 026

Belåningsgrad säkerställda lån

	Kv2 2021	Kv4 2020
Räntebärande säkerställda skulder	51 302	40 764
Summa tillgångar	208 376	161 310
Belåningsgrad säkerställda lån, %	24,6	25,3

Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal

I det här avsnittet presenterar vi Heimstaden AB:s kassaflöden, skulder och resultatmått fristående.

Presentationen av denna information är avsedd som ett komplement och skall inte betraktas som en ersättning för IFRS, eller som att den följer dessa standarder.

Fristående intäkter, rullande 12 månader

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Rörelseintäkter ¹	317	219	262
Rörelsekostnader ¹	-255	-187	-218
Rörelseresultat¹	61	32	44
Utdelning på preferensaktier av serie A	277	184	184
Utdelning på stamaktier	1 636	400	400
Utdelning på preferensaktier av serie B	553	349	349
Utdelningar från Heimstaden Bostad	2 465	933	933
Justerade intäkter	2 526	965	977
Räntekostnader ¹	-192	-101	-113
Justerade intäkter efter räntekostnader	2 334	864	865
Betalning på hybridobligationer	-231	-153	-230
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	2 103	712	635

Räntetäckningsgrad (ICR)

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Justerade intäkter	2 526	965	977
Räntekostnader ¹	-192	-101	-113
Räntetäckningsgrad	13,1	9,6	8,7
Betalning på hybridobligationer	-231	-153	-230
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridbetalningar	6,0	3,8	2,9

¹ Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade).

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: preferensaktier av serie A ("Pref A"), preferensaktier av serie B ("Pref B") och stamaktier. Pref A-aktier ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05 procent av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på Pref B-aktier är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av Pref A-aktier och Pref B-aktier har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: <https://www.heimstadenbostad.com/articles-of-association>.

Skulder och relevanta tillgångar

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	Kv4 2020
Räntebärande säkerställda skulder ¹	317	199	301
Räntebärande icke säkerställda skulder ¹	7 689	3 000	4 000
Räntebärande skulder	8 006	3 199	4 301
Likvida medel ¹	-4 768	-2 383	-3 270
Räntebärande skulder, netto	3 238	816	1 031
Heimstaden Bostads substansvärde	115 162	73 513	81 953
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	28 038	8 583	14 009
Heimstaden Bostad, justerat substansvärde	87 124	64 930	67 944
Heimstadens andel av kapital, %	45,72	44,28	44,74
Heimstadens andel av kapital	39 831	28 751	30 402
Förvaltningsfastigheter ¹	611	388	622
Relevanta tillgångar	40 443	29 139	31 023

¹ Skillnader i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.

Nettobelåningsgrad

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	Kv4 2020
Räntebärande skulder, netto	3 238	816	1 031
Relevanta tillgångar	40 443	29 139	31 023
Nettobelåningsgrad, %	8,0	2,8	3,3

Likviditetsreserver

Mkr	Kv2 2021
Likvida medel ¹	4 768
Outnyttjat kreditlöfte	1 000
Totalt	5 768
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	308

¹ Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade).

Fristående finansieringsöversikt

Fristående finanspolicy

	Policy	Kv2 2021
Nettobelåningsgrad	≤30	8,0
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel	≥2,0	13,1
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer, rullande 12 månader, multipel	≥1,4	6,0

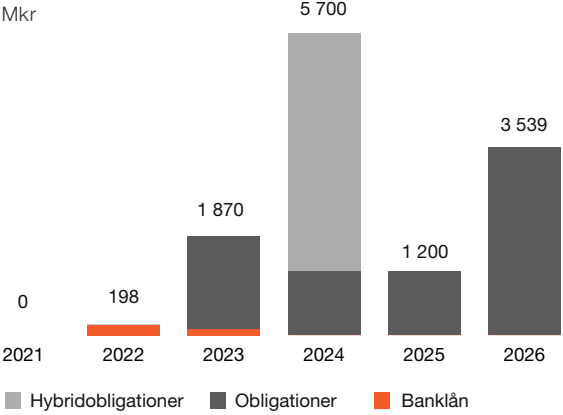
Per 30 juni 2021 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 7 689 mkr, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm

Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfallodatum
SEK	1 750	Rörlig	Stibor 3m + 325 baspunkter	2019-05-31	2023-05-31
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 330 baspunkter	2020-10-15	2024-01-15
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 400 baspunkter	2020-10-15	2025-10-15
EUR	350	Fast	4,25%	2021-03-09	2026-03-09

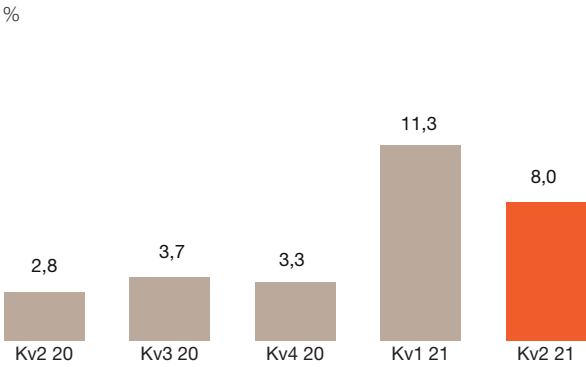
Per 30 juni 2021 hade Heimstaden en utestående hybridobligation om 4 500 mkr med evig löptid, noterad på Nasdaq Stockholm.

Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Refinansieringsperiod
SEK	4 500	Rörlig	Stibor 3m + 590 baspunkter	2019-04-11	5,25 år

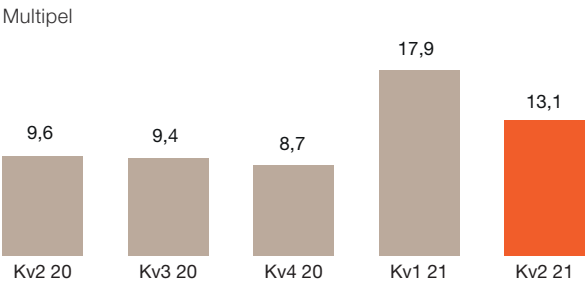
Förfalloprofil för lån



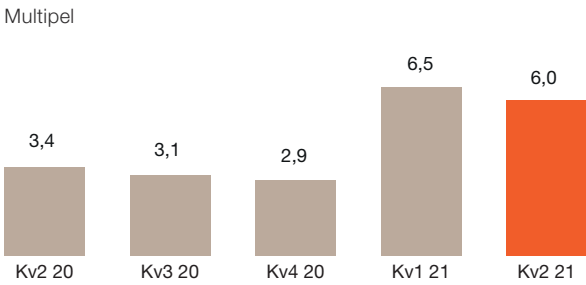
Nettobelåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgrad inkl. 100% hybridkostnad, x



Kontaktpersoner:

Arve Regland, CFO, +47 47 90 77 00, arve.regland@heimstaden.com
Magnus Granerød, IR Ansvarig, +47 922 38 407, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl. 07:00 CEST den 13 augusti 2021.

Delårsrapporten för tredje kvartalet 2021 kommer att publiceras den 22 oktober 2021.

Heimstaden

Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö
Organisationsnummer: 556670-0455
+46 40 660 2000, www.heimstaden.com