

2020

Heimstaden Bostad AB
Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER



Nyckeltal

Januari – december 2020

OPERATIVT

Hyresintäkter 6 721 mkr 2019, 4 135 mkr	Värdeförändring fastigheter 8 122 mkr +5,9% under 2020	S&P kreditbetyg BBB Stabila framtidsutsikter	Eget kapital 77,7 mdkr 2019, 57,5 mdkr
Driftnetto 3 893 mkr 2019, 2 403 mkr	Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder 97,5 % 2019, 98,8%	Nettobelåningsgrad 40 % 2019, 45%	Belåningsgrad säkerställda lån 26 % 2019, 33%
Överskottsgrad, % 57,9 % 2019, 58,1%	Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 620 mkr 2019, 1 017 mkr	Räntetäckningsgrad 2,9 x 2019, 2,5x	Likvida medel 7,6 mdkr 2019 4,3 mdkr

FINANSIELLT

FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter 144mdkr Marknadsvärde för Heimstaden Bostads fastighetsbestånd 2019, 113 mdkr	Antal bostäder 103 345 Heimstaden Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder 2019, 54 863		
Area 7 030tusen kvm 2019, 4 013 tusen kvm	Bostadsarea, % 93% 2019, 91%	Antal kommersiella lokaler 4 198 2019, 2 748	Antal parkeringsplatser 23 200 2019, 19 682

Fastighetsbild framsida: Lepelkruisstraat, Nederländerna

Perioden i korthet

Januari – december 2020

- Hyresintäkterna för perioden ökade med 63 procent jämfört med 2019, främst drivet av förvärv.
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,6 procent.
- En något lägre ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, men fortsatt stabil marknad och starkt rörelseresultat där över 99 procent av hyrorna var betalda på balansdagen.
- Överskottsgraden var i linje med föregående år på 58 procent.
- Tillträdde förvärv uppgick till 25 445 mkr under perioden och värdeförändringen på förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick till 8 122 mkr (5,9 procent).
- Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick till 144 mdkr och omfattade 103 345 bostäder.
- Stark finansiell ställning med en nettobelåningsgrad på 40 procent (45) och en räntetäckningsgrad på 2,9x (2,5).
- Kreditbetyget från S&P höjt till "BBB" med stabila framtidsutsikter.
- Annonserat förvärv av 6 237 bostäder i Danmark för 16,6 mdkr. Affären slutfördes i januari 2021.
- Annonserat första investering i Polen, bestående av två nyckelfärdiga projekt med hyresrätter i Warszawa.

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



Campus, G12, Norge

Fortsatt hållbar utveckling

Precis som för alla andra blev 2020 ett annorlunda och utmanande år för Heimstaden Bostad. Därför är det med stor glädje jag ser tillbaka på ett år då vi trots omständigheterna lyckades fortsätta bolagets resa enligt de mål vi satt upp. Det fjärde kvartalet blev inget undantag och vi kunde presentera flera mycket viktiga transaktioner.

Flexibilitet och nytänkande

Jag vill dock börja med att lyfta fram våra medarbetare som visat en enorm flexibilitet och lösningsorientering under året. Redan i februari identifierade vi att coronapandemin skulle kunna få stor påverkan på vår verksamhet och formade en speciell arbetsgrupp. Denna har sedan dess lett vårt arbete med att hantera konsekvenserna av pandemin och sett till att vi delat kunskap och erfarenheter mellan länderna. Ute i verksamheten har våra medarbetare fortsatt att sköta drift och underhåll trots rådande restriktioner och vi har utvecklat vår digitala kundservice. Vi har fått införa nya arbetssätt, bland annat digitala 3D-visningar, och på många sätt utmanats i att tänka nytt. Jag är övertygad om att vi fått många nya insikter som blir värdefulla för vår verksamhet även när världen är sig lik igen. Hyresbetalningarna för bostadskontrakt har följt samma goda betalningsförmåga som tidigare och bland våra kommersiella hyresgäster har vi endast sett ett fåtal som fått problem på grund av pandemin. Vi har på olika sätt försökt stötta dessa under en svår tid.



Engagerat samhällsbyggande

Det bor i dag 250 000 människor i vårt bestånd och det gör Heimstaden Bostad till en betydande privat aktör på den europeiska marknaden. Med det kommer också ett växande samhällsansvar, där vi behöver vara noggranna med att väva in sociala och klimatmässiga aspekter i allt vi gör. Det handlar om hur vi kan motverka ofrivilligt utanförskap, hur vi kan säkerställa tryggheten i de områden där våra fastigheter ligger, hur vi kan bidra till god stadsplanering, och mycket annat. Just stadsplanering är en fråga där vi har stor kompetens och vi arbetar ofta nära kommuner för att tillsammans hitta sätt att bygga ett bra samhälle.

Strukturerat hållbarhetsarbete

Vi har som första stora europeiska bostadsfastighetsbolag åtagit oss att sätta klimatmål i linje med vetenskapen och Parisavtalet genom att våra klimatmål framöver granskas och valideras av SBTi (Science Based Targets Initiative). För första gången deltog vi under 2020 i CDP:s klimatundersökning och fick poängnivå C som är ett mycket bra betyg för ett bolag som deltar för första gången. I vårt remissvar till EU-kommissionen om den föreslagna lagstiftningen om kommissionens taxonomi välkomnade vi initiativet, men pekade på ett antal brister i förslaget som vi menar kan ha negativ påverkan på klimatet. Slutligen har

vi fått ett förbättrat ESG Risk-betyg från analysföretaget Sustainalytics som placerar oss bland de 7 procent bästa bolagen i vårt branschsegment. Vi arbetar målmedvetet, strukturerat och nyskapande med hållbarhetsfrågorna och det är något jag är mycket stolt över.

Stort förvärv i Danmark

På transaktionssidan har vi fortsatt att arbeta med stor energi, även om rådande reserestriktioner gjort det svårare för oss att besöka möjliga objekt. Vi har under året gjort betydande förvärv i bland annat Tjeckien och Tyskland (Berlin) och kunde under fjärde kvartalet berätta att vi gör en mycket stor transaktion i Danmark. Portföljen vi förvärfvar innehåller över 6 000 bostäder och gör att Danmark blir vår största marknad sett till värde. Vi är nu den största privata fastighetsägaren i Danmark, Norge och Tjeckien samt en av de största i Sverige. Vi kunde under kvartalet också berätta att vi gör vårt första förvärv i Polen i form av två build-to-rent-projekt och under 2021 etablerar vi en egen förvaltningsorganisation i landet. Vi fortsatte också att göra bra kompletterande förvärv på våra befintliga marknader. Vi håller en hög takt i nyproduktionen, till exempel har vi 3 000 lägenheter under produktion i Sverige under 2021.

Höjt kreditbetyg

En viktig nyhet under fjärde kvartalet var att Standard & Poor's höjde vårt kreditbetyg till BBB. Det här visar att vår väl diversifierade och högkvalitativa bostadsportfölj, stärkta intäktsbas och finansiella disciplin har effekt. På kostnadssidan innebär det stabil tillgång till finansiering och lägre kreditkostnader och vi fortsätter arbetet mot målet att höja kreditbetyget ytterligare.

Fortsatt kundfokus 2021

Under 2021 fortsätter vi vår resa mot målen i den strategiska planen och hoppas kunna göra fler viktiga transaktioner. Vi fortsätter att förfinas vår egen organisation så att den visar goda nyckeltal men framförallt blir ännu bättre på att identifiera och möta våra kunders behov.

Jag hoppas också att världen återgår till det mer normala och att vi alla kan få röra oss fritt, umgås med vänner, resa över gränser och uppleva världen på det sätt vi är vana vid. På Heimstaden Bostad lägger vi just nu sista handen vid ett mycket omfattande initiativ kring social hållbarhet som jag hoppas kunna presentera inom kort. I en tuff och orolig värld är det viktigt att vi som stor aktör ställer oss på de utsattas sida. Det har vi råd med, det är något vi vill göra och det är något som ska kunna förväntas av oss.

Patrik Hall
VD Heimstaden Bostad



Da Vince Parken, Danmark



Toldbodgade, Danmark

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet på Heimstaden Bostads fastighetsbestånd till 144 mdkr, exklusive tecknade förvärv som ännu inte hade tillträtts per balansdagen. Nedan anges de mest väsentliga transaktionerna och händelserna under fjärde kvartalet.

Covid-19

Under hela 2020 har stabila fastighetsmarknader visat sig stå emot effekterna av covid-19-pandemin mycket väl. De statliga myndigheterna på alla Heimstaden Bostads marknader har infört ekonomiska åtgärder och stödpaket för att stödja företag och individer som drabbats särskilt hårt av krisen, och påverkan från pandemin på Heimstaden Bostad har varit begränsad.

Globalt sett förväntas återhämtningen variera mellan olika regioner och länder, och Heimstaden Bostad är medveten om att det råder en fortsatt osäkerhet om den pågående pandemins varaktighet och följder. Bolaget har en betydande finansiell flexibilitet med en stabil balansräkning och är väl positionerat att hantera olika negativa effekter som kan uppstå på kort till medellång sikt.

Stärkt plattform genom förvärv av danskt bostadsbestånd

I december tecknade Heimstaden Bostad ett avtal för att förvärva Niam AB:s danska bostadsbestånd som marknadsförs som HD Ejendomme A/S, ett av Danmarks ledande bostadsbolag, för 16,6 mdkr (12,1 miljarder DKK). Transaktionen slutfördes i januari 2021 och omfattade 6 237 bostäder och 35 kommersiella fastigheter med totala årliga hyresintäkter om cirka 938 mkr brutto (684 miljoner DKK) samt en helt integrerad operativ plattform.



Första etableringen i Polen med förvärvet av två projekt med hyresrätter

I december meddelade Heimstaden Bostad sin första investering i Polen med förvärvet av två nyckelfärdiga projekt med hyresrätter i Warszawa för cirka 640 mkr (285 miljoner PLN). Projekten omfattar cirka 640 bostäder med kompletterande kommersiella lokaler och parkeringsplatser. Projekten förväntas slutföras under första kvartalet 2022 respektive första kvartalet 2023 och har uppskattade totala årliga hyresintäkter per år vid färdigställande om cirka 53 mkr (23,5 miljoner PLN).

Kreditbetyget från S&P höjt till "BBB"

I december höjde S&P Global Ratings (S&P) Heimstaden Bostads kreditbetyg till "BBB" med stabila framtidsutsikter. S&P hänvisade till det stärkta bostadsbeståndet, den ökade intäktbasen och den starka finansiella disciplinen som huvudskäl till höjningen.

Emitterade den första seniora, icke säkerställda gröna obligationen

I november emitterade Heimstaden Bostad framgångsrikt sin första seniora, icke säkerställda gröna obligation till ett nominellt värde om 1 200 mkr. I samband med transaktionen värderades även en senior icke-säkerställd obligation till ett nominellt värde om 800 miljoner NOK. Båda obligationerna erbjöds med fast och rörlig ränta som förfaller i februari 2025. Transaktionen blev kraftigt övertecknad.

Emission av hybridkapital om 500 mEUR

I oktober emitterade Heimstaden Bostad framgångsrikt en efterställd hybridobligation med evig löptid om 500 mEUR med en årlig fast ränta om 3,375 procent och en första refinansieringsmöjlighet om 5,5 år. Emissionen tilldrog sig ett starkt intresse och orderboken nådde en topp om mer än det dubbla nominella värdet. Emissionen fick kreditbetyget "BB" av S&P och ska redovisas som 100 procent eget kapital av Heimstaden Bostad, i enlighet med IFRS.

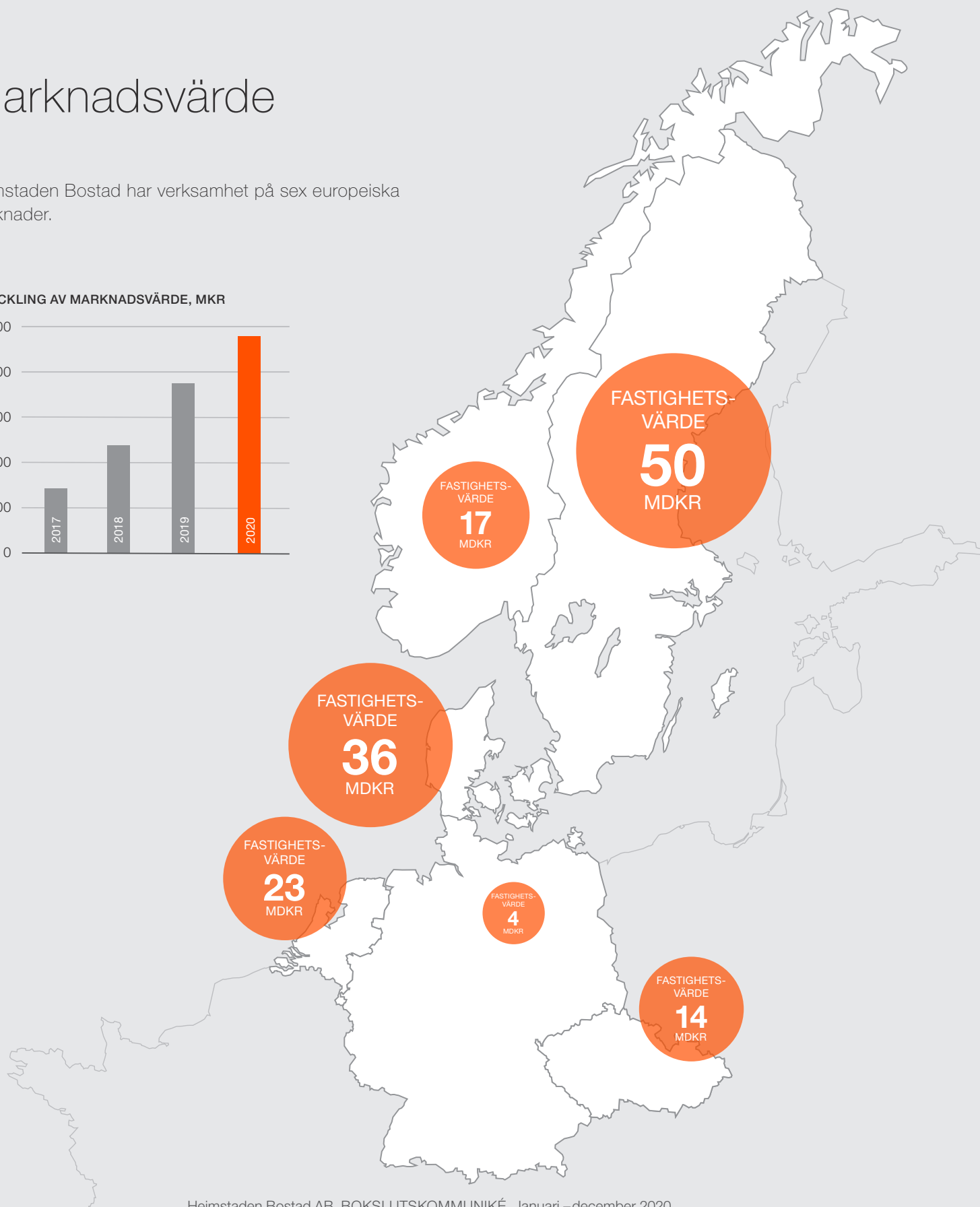
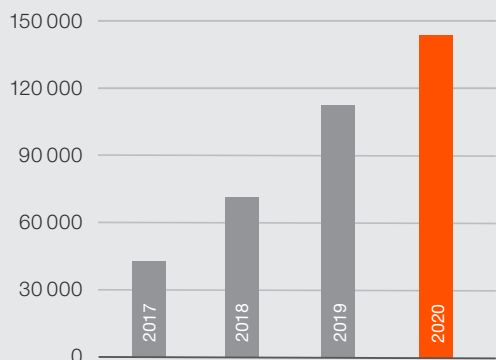
Erhöll första CDP-betyget

I december erhöll Heimstaden Bostad sitt första betyg enligt Carbon Disclosure Project (CDP) baserat på rapporteringen för räkenskapsåret 2019, bolaget tilldelades betyget C för sina åtgärder mot klimatförändringarna.

Marknadsvärde

Heimstaden Bostad har verksamhet på sex europeiska marknader.

UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, MKR



Sverige

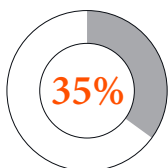


MARKNADEN I KORTHET

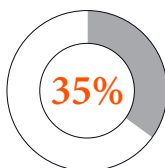
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent under perioden.
- Förbättrad överskottsgrad, främst på grund av lägre kostnader för reparationer, underhåll och uppvärmning.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 4 430 mkr.
- Värdeförändringen på fastigheterna var under perioden 5,0 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

SVERIGE	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	49 690	41 241
Hyresintäkter, mkr	2 444	2 222
Driftnetto, mkr	1 254	1 065
Överskottsgrad, %	51,3	47,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	98,3	98,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	99,2	99,4
Area, kvm	2 144 533	2 011 664

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSDATA – SVERIGE

Den svenska befolkningen ökade med omkring 1,4 procent under året, jämfört med 2019. Urbaniseringsgraden låg kvar på ungefär samma nivå.

Stockholmsregionen växte med omkring 1,5 procent, medan tillväxten i Skåne (med Malmö som tillväxtmotor) var 1,2 procent. Antalet hushåll ökade, vilket tyder på en ökad efterfrågan på bostäder.

BNP förväntas minska med 2,8 procent och arbetslösheten öka till 8,5 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	10 433	10 293
BNP-tillväxt, %	-2,8	1,2
Inflation, %	0,3	1,8
Urbanisering, %	87,2	87,1
Arbetslöshet, %	8,5	6,8
<i>Stockholm (Kommun)</i>		
Antal hushåll, tusental	1 049	1 033
Genomsnittliga hushållets storlek	2,3	2,3
<i>Skåne (Län)</i>		
Antal hushåll, tusental	623	616
Genomsnittliga hushållets storlek	2,2	2,2

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimerat, utom för urbaniseringstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Danmark



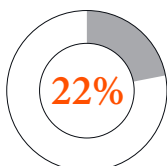
Øresundsteraserne, København

MARKNADEN I KORTHET

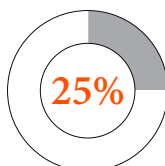
- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent.
- Lägre överskottsgrad, delvis på grund av högre reparations- och underhållskostnader.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 1 278 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 3,1 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

DANMARK	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	36 199	34 645
Hyresintäkter, mkr	1 485	1 236
Driftnetto, mkr	962	810
Överskottsgrad, %	64,8	65,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	94,5	94,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	96,7	97,5
Area, kvm	882 428	842 750

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSDATA – DANMARK

Den danska befolkningen ökade med 0,4 procent under året, jämfört med 2019.

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

BNP förväntas minska med 5,0 procent och arbetslösheten öka till 4,9 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	5 840	5 818
BNP-tillväxt, %	-5,0	2,9
Inflation, %	0,4	0,8
Urbanisering, %	88,4	88,2
Arbetslöshet, %	4,9	3,7
<i>Köpenhamn</i>		
Antal hushåll, tusental	389	386
Genomsnittliga hushållets storlek	2,1	2,0

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimat, utom för urbaniseringstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Norge



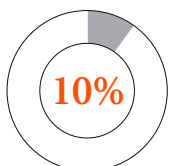
MARKNADEN I KORTHET

- I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent under perioden.
- Förbättrad överskottsgrad, på grund av lägre förvaltningskostnader som delvis motverkades av högre vakanser.
- Inga fastigheter förvärvades under perioden.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 8,3 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 2,9 procent.

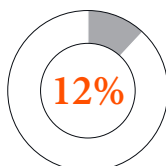
NORGE	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	17 009	17 372
Hyresintäkter, mkr ¹⁾	665	689
Driftnetto, mkr	432	433
Överskottsgrad, %	65,0	62,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	93,3	97,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	94,3	98,7
Area, kvm	222 165	222 165

¹⁾ Hyresintäkterna för Norge presenteras på bruttobasis i segmentavsnittet och på nettobasis i resultaträkningen enligt IFRS, uppgående till 210 mkr under 2020.

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSDATA – NORGE

Den norska befolkningen ökade med 0,9 procent under året, jämfört med 2019. Antalet hushåll i Oslo ökade med 2,2 procent.

Urbaniseringsgraden ökade med 0,3 procentenheter.

BNP förväntas minska med 1,8 procent och arbetslösheten öka till 5,3 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	5 399	5 350
BNP-tillväxt, %	-1,8	0,9
Inflation, %	1,4	2,2
Urbanisering, %	82,6	82,3
Arbetslöshet, %	5,3	3,7
Oslo		
Antal hushåll, tusental	355	348
Genomsnittliga hushållets storlek	1,9	2,0

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimat, utom för urbaniseringstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Tyskland

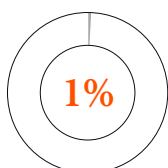


MARKNADEN I KORTHET

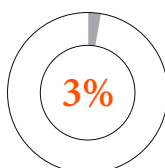
- Heimstaden Bostad slutförde sitt första förvärv på den tyska marknaden under fjärde kvartalet 2019.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 1 272 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 7,7 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 1,9 procent.
- Under 2020 expanderade Heimstaden Bostad den lokala fastighetsförvaltningen för att underlätta förvärvet av 3 902 bostäder.

TYSKLAND	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	3 716	2 292
Hysesintäkter, mkr	101	1
Driftnetto, mkr	32	1
Överskottsgrad, %	31,4	58,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	96,5	97,4
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	97,5	99,2
Area, kvm	109 634	72 479

HYSESINTÄKTER, ANDEL AV
HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV
HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSDATA – TYSKLAND

Tyskland uppvisade en befolkningstillväxt under året, och tillväxten i Berlin låg på 0,8 procent.

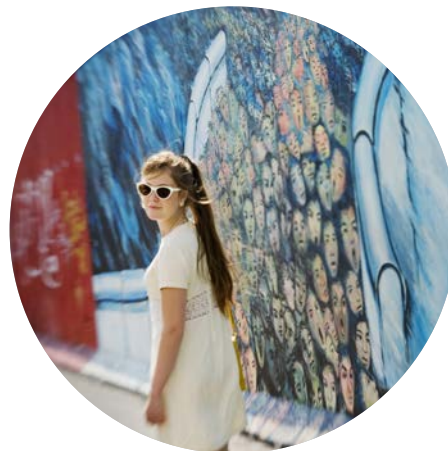
En stabil inflyttning av nya invånare har ökat efterfrågan på bostäder i Berlin.

BNP förväntas minska med 3,9 procent och arbetslösheten öka till 6,1 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	83 205	83 121
BNP-tillväxt, %	-3,9	0,6
Inflation, %	-0,2	1,5
Urbanisering, %	77,4	77,4
Arbetslöshet, %	6,1	5,0
<i>Berlin</i>		
Antal hushåll, tusental	2 047	2 034
Genomsnittliga hushållets storlek	1,8	1,8

Källa: Oxford Economics.

Befolkning, BNP-tillväxt, Hushåll och Genomsnittliga hushållets storlek för fjärde kvartalet 2020 är estimat. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Nederländerna

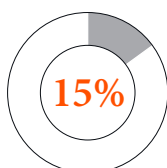


MARKNADEN I KORTHET

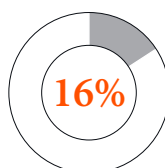
- Heimstaden Bostad slutförde sitt första förvärv på den nederländska marknaden under fjärde kvartalet 2019.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 5 480 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 4,7 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 3,6 procent.

NEDERLÄNDERNA	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	23 365	17 781
Hysesintäkter, mkr	1 028	173
Driftnetto, mkr	569	93
Överskottsgrad, %	55,3	54,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	96,6	96,6
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	98,9	99,0
Area, kvm	1 056 268	864 212

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSDATA – NEDERLÄNDERNA

Befolkningen ökade med 0,6 procent under året.

BNP förväntas minska med 3,6 procent och arbetslösheten öka till 4,9 procent under 2020.

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

	2020	2019
Invånarantal, tusental	17 453	17 349
BNP-tillväxt, %	-3,6	1,6
Inflation, %	1,0	2,6
Urbanisering, %	91,9	91,7
Arbetslöshet, %	4,9	4,3
Amsterdams storstadsområde		
Antal hushåll, tusental	705	698
Genomsnittliga hushållets storlek	2,0	2,0

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimerat, utom för urbaniseringstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Tjeckien

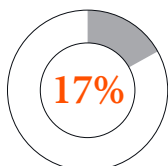


MARKNADEN I KORTHET

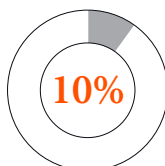
- Heimstaden Bostad slutförde sitt första förvärv på den tjeckiska marknaden den 20 februari 2020.
- Under perioden förvärvades fastigheter för 12 985 mkr.
- Justerat för valutaeffekter var värdeförändringen på fastigheterna 15,6 procent.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,3 procent.

TJECKIEN	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	13 826	–
Hysesintäkter, mkr	1 208	–
Driftnetto, mkr	645	–
Överskottsgrad, %	53,4	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	91,5	–
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	94,9	–
Area, kvm	2 614 941	–

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN BOSTAD TOTALT



MARKNADSDATA – TJECKIEN

Befolkningen ökade med 0,2 procent under året.

I Ostrava-regionen var antalet hushåll i stort sett oförändrat och, i kombination med förväntade ytterligare minskningar av den genomsnittliga hushållsstorleken, förväntas detta stödja en fortsatt efterfrågan på bostadsmarknaden.

Tjeckien hade en låg arbetslöshet i förhållande till jämförbara länder under 2019, men den förväntas ha ökat till 3,9 procent under 2020.

	2020	2019
Invånarantal, tusental	10 686	10 662
BNP-tillväxt, %	-9,7	2,3
Inflation, %	2,5	2,9
Urbanisering, %	73,7	73,9
Arbetslöshet, %	3,9	2,8
<i>Moravskoslezsky kraj (inkl. Ostrava)</i>		
Antal hushåll, tusental	493	493
Genomsnittliga hushållets storlek	2,4	2,4

Källa: Oxford Economics.

Alla siffror för fjärde kvartalet 2020 är estimerat, utom för urbaniseringstakten. BNP-tillväxten beräknas som årlig tillväxt från samma period föregående år. Inflationen anges på årsbasis.



Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec	2020 3 mån Okt-dec	2019 3 mån Okt-dec
Hyresintäkter	1,4	6 721	4 135	1 833	1 243
Fastighetskostnader	5	-2 828	-1 732	-875	-580
Driftnetto	5	3 893	2 403	958	664
Centrala administrationskostnader		-345	-193	-85	-66
Övriga rörelseintäkter		48	11	21	1
Övriga rörelsekostnader		-39	-46	-13	-35
Resultat från andelar i intressebolag		32	88	53	88
Resultat före finansiella poster		3 589	2 263	934	652
Finansiella intäkter	6	81	35	23	25
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-1 269	-923	-275	-196
Övriga finansiella intäkter		–	6	–	6
Övriga finansiella kostnader		-163	-158	-42	-105
Finansiella kostnader, leasingskulder		-4	-1	3	-1
Valutavinstor och -förluster		656	-241	184	-139
Förvaltningsresultat		2 889	980	826	242
Värdeförändring fastigheter	7	8 122	4 834	2 078	1 509
Värdeförändring finansiella instrument	8	-178	39	157	324
Resultat före skatt		10 833	5 853	3 062	2 075
Aktuell skatt		-386	-200	34	-63
Uppskjuten skatt		-1 774	-1 193	-447	-456
Periodens resultat		8 673	4 460	2 648	1 556
Övrigt totalresultat		-4 479	279	-1 814	-795
Totalresultat		4 194	4 740	834	761
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		4 193	4 733	833	754
Innehav utan bestämmande inflytande		1	7	1	7

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 6 721 mkr (4 135), vilket motsvarar en ökning om 63 procent, som främst beror på fastighetsförvärv i Nederländerna och Tjeckien. Det jämförbara fastighetsbeståndet uppvisade en 3,6-procentig ökning under perioden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 96 procent (97) för perioden. Justerat för avsiktligt tomställda bostäder var den reella ekonomiska uthyrningsgraden 97 procent (99).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 63 procent och uppgick till 2 828 mkr (1 732), vilket främst beror på ett ökat antal fastigheter.

Driftnetto

Driftnettet uppgick till 3 893 mkr (2 403) för perioden, vilket motsvarar en ökning om 62 procent och en överskottsgrad om 57,9 procent (58,1).

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till 345 mkr (193). Ökningen beror främst på att bolaget har vuxit.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader för perioden uppgick till 1 269 mkr (923), till följd av en ökad låneportfölj. Vid utgången av perioden var 80 procent (70) av Heimstaden Bostads räntor säkrade. Trots ökningen minskade den genomsnittliga räntan per balansdagen, inklusive derivat och avgifter för outnyttjade krediter, till 1,7 procent (1,9) till följd av lägre kreditmarginaler på banklån och företagsobligationer, samt ändrade basräntor. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 2,9 (2,5).

Räntorna på omkring 36 procent (30) av låneportföljen kommer att ändras inom ett år. Allt övrigt lika skulle en ökning av basräntorna (Euribor, Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent öka Heimstaden Bostads räntekostnader med omkring 148 mkr (147) per år. Vid 1 procents minskning av basräntorna skulle räntekostnaderna minska med omkring 41 mkr (27).

Skillnaden i känslighet beror på räntesäkringen och låneavtal som innehåller klausuler som begränsar ränteförändringarna på nedsidan. Vid negativa marknadsräntor kan kostnaden för räntederivat öka på grund av att de rörliga positiva kassaflödena istället blir negativa.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser främst engångskostnader för nya lån och inlösen av lån.

Valutavinster och -förluster

Valutavinster och -förluster uppgick till en nettovinst om 656 mkr (-241) och avser främst realiserade kursdifferenser för likvida medel, skulder och tillhörande valutasäkringar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick till 2 889 mkr (980). Justerat för valutavinster och -förluster ökade förvaltningsresultatet med 2 234 mkr, vilket motsvarar en 83-procentig ökning jämfört med föregående år, främst beroende på förvärv och lägre genomsnittliga lånekostnader.

Värdeförändring fastigheter

Efter valutajusteringar uppgick värdeförändringen för fastigheter till 8 122 mkr (4 834), varav 7 937 (4 780) avser förvaltningsfastigheter och 188 (53) exploateringsfastigheter. Det motsvarar en ökning om 5,9 procent under året. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,62 procent för kvartalet, jämfört med 3,63 procent vid utgången av 2019. Exklusive förvärvet i Tjeckien var direktavkastningskravet 3,45 procent.

Värdeförändring finansiella instrument

I enlighet med den fastställda finanspolicyn och räntesäkringsstrategin utnyttjar Heimstaden Bostad räntederivat och valutaswappar för att hantera ränte- och valutarisker. Värdeförändringen av räntederivat under perioden uppgick till 178 mkr (39). Valutaeffekter avseende valutasäkringen för moderbolagets obligationer redovisas under posten Valutavinster och -förluster.

Skatt

Den positiva värdeutvecklingen i Heimstaden Bostads fastighetsbestånd har lett till en ökning av den uppskjutna skatteskulden med 1 774 mkr (1 193). Aktuell skatt uppgick till 386 mkr (200).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat består av realiserade valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av utländska dotterbolag och uppgick till -4 479 mkr (279), drivet av en starkare SEK. Totalbeloppet kan återföras till resultatet i följande perioder.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		7	–
Förvaltningsfastigheter	9	143 806	113 331
Leasingtillgångar		629	817
Materiella anläggningstillgångar		19	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 243	843
Summa anläggningstillgångar		145 703	114 991
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		1 292	865
Kundfordringar		61	12
Övriga kortfristiga fordringar		2 045	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188	294
Likvida medel		7 636	4 345
Summa omsättningstillgångar		11 223	6 573
SUMMA TILLGÅNGAR		156 926	121 564



Dacke, Sverige

Förvaltningsfastigheter

På balansdagen uppgick det verkliga marknadsvärdet för Heimstaden Bostads fastighetsbestånd till 143 806 mkr, jämfört med 113 331 mkr vid utgången av 2019. Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 25 445 mkr, varav 51 procent avser Tjeckien och 49 procent befintliga marknader, främst Nederländerna och Sverige. Den totala värdeförändringen för fastigheterna exklusive exploateringsfastigheter för perioden uppgick till 7 937 mkr, vilket motsvarar en förändring på 5,8 procent. 1 866 mkr är hänförligt till förvärvet i Tjeckien. Den återstående förändringen omfattade investeringar i befintliga bestånd och valutakurseffekter.

En närmare beskrivning av Heimstaden Bostads metod för fastighetsvärdering återfinns på sidorna 114–115 i årsredovisningen 2019.

Leasingtillgångar

Leasingtillgångar avser främst leasing av mark.

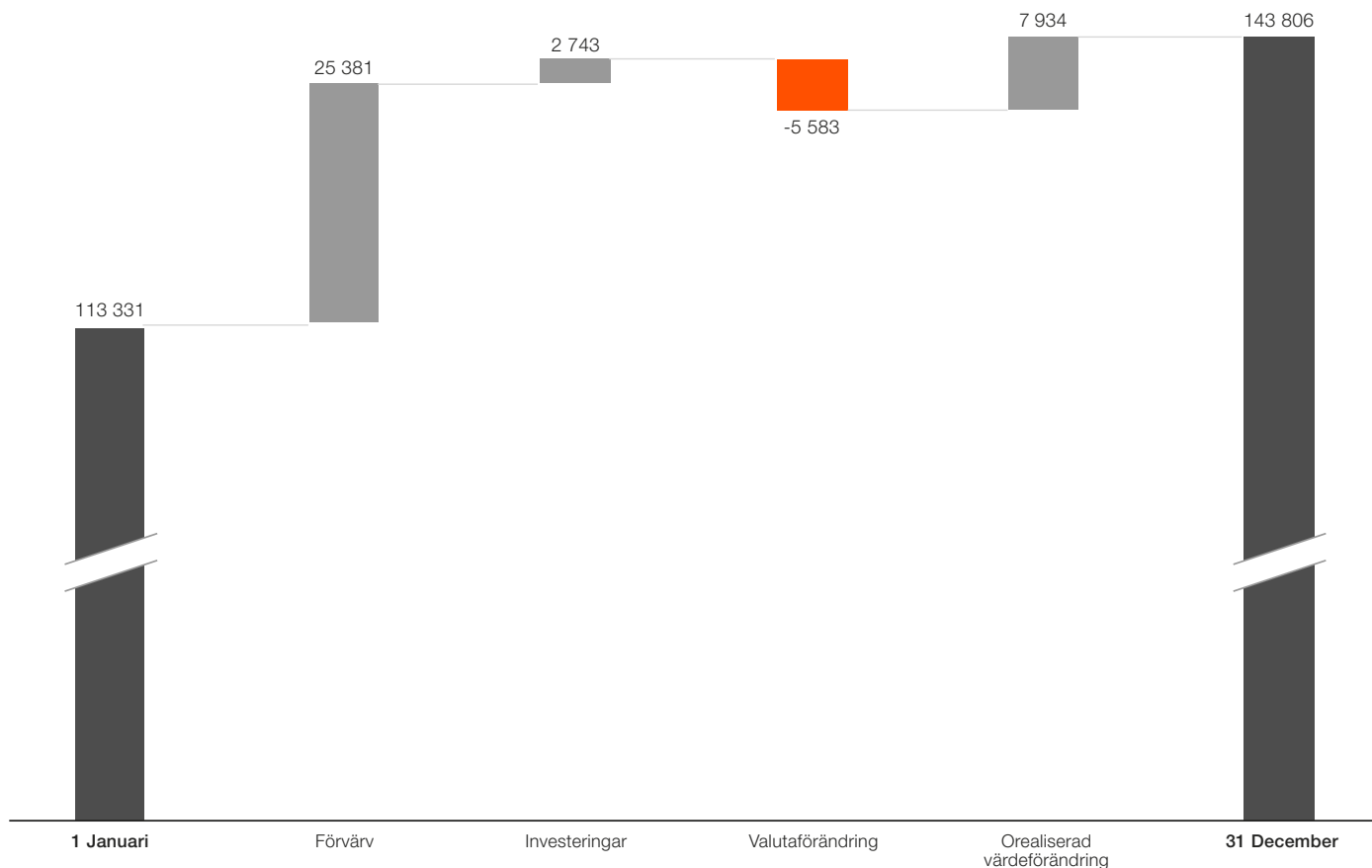
Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar består främst av investeringar i intresseföretag och fordringar på dessa.

Exploateringsfastigheter

I samband med förvärvet av förvaltningsfastigheter i Norge år 2017 förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten som uppgår till 1 165 mkr (865) avser utveckling av ägarlägenheter i Oslo som ska avyttras när de är färdiga.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UTVECKLING AV MARKNADSVÄRDE, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		77 741	57 548
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande säkerställda skulder	10	38 853	39 543
Räntebärande icke säkerställda skulder	10	25 213	14 066
Leasingskulder		531	818
Finansiella instrument	8	433	65
Övriga skulder		389	–
Uppskjutna skatteskulder		4 212	2 526
Summa långfristiga skulder		69 631	57 018
Kortfristiga skulder			
Räntebärande säkerställda skulder	10	1 610	1 137
Räntebärande icke säkerställda skulder	10	5 104	4 000
Leverantörsskulder		414	293
Kortfristiga skulder		291	228
Finansiella instrument	8	14	–
Övriga kortfristiga skulder		1 269	819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		853	521
Summa kortfristiga skulder		9 554	6 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 926	121 564

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobliga- tion	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	26	26 653	–	–	5 245	31 925	–	31 925
Periodens resultat			55		4 398	4 453	7	4 460
Övrigt totalresultat			–	279		279		279
Totalresultat	–	–	55	-279	4 398	4 732	7	4 740
Nyemission	7	13 194				13 202		13 202
Emission av hybridobligation			8 523			8 523		8 523
Emissionskostnader			-9			-9		-9
Utdelning			-55		-829	-884		-884
Innehav utan bestämmande inflytande						–	52	52
Eget kapital 2019-12-31	34	39 847	8 514	279	8 814	57 489	59	57 548
Periodens resultat			69		8 604	8 673	1	8 673
Övrigt totalresultat				-4 479		-4 479		-4 479
Totalresultat	–	–	69	-4 479	8 604	4 193	1	4 194
Nyemission	9	12 843				12 851		12 851
Utdelning			-69		-1 828	-1 897		-1 897
Emission av hybridobligation			5 189			5 189		5 189
Emissionskostnader			-68		-77	-145		-145
Eget kapital 2020-12-31	43	52 690	13 635	-4 198	15 512	77 681	60	77 741

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden hade Heimstaden Bostad en nettobelåningsgrad på 40 procent (45). Av totala räntebärande skulder var 57 procent säkerställda, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 26 procent (33).

Per balansdagen uppgick den totala låneportföljen till 71 051 mkr (58 746). Av detta belopp avser 43 procent (31) icke säkerställda obligationslån, 30 procent (34) realkreditlån och 27 procent (35) traditionella banklån.

Den genomsnittliga löptiden för Heimstaden Bostads räntebärande skulder var 10,5 år (10,5). Den största andelen lån som förfaller under ett och samma år inträffar inom 3–4 år och utgör 13 procent (16) av hela låneportföljen. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till totalt 6 321 mkr (5 137). För att hantera sin refinansieringsrisk har Heimstaden Bostad utnyttjade krediter uppgående till 14 627 mkr (10 269). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten från derivat, är 3,0 år (2,7). Heimstaden Bostad emitterade obligationer om 500 meur i januari 2021 för att delvis refinansiera lån som förfaller under 2021.

Uppskjutna skatteskulder

Den positiva värdeförändringen i fastighetsbeståndet har lett till en ökad uppskjuten skatteskuld, som per balansdagen uppgick till 4 212 mkr (2 526).

Finansiella instrument

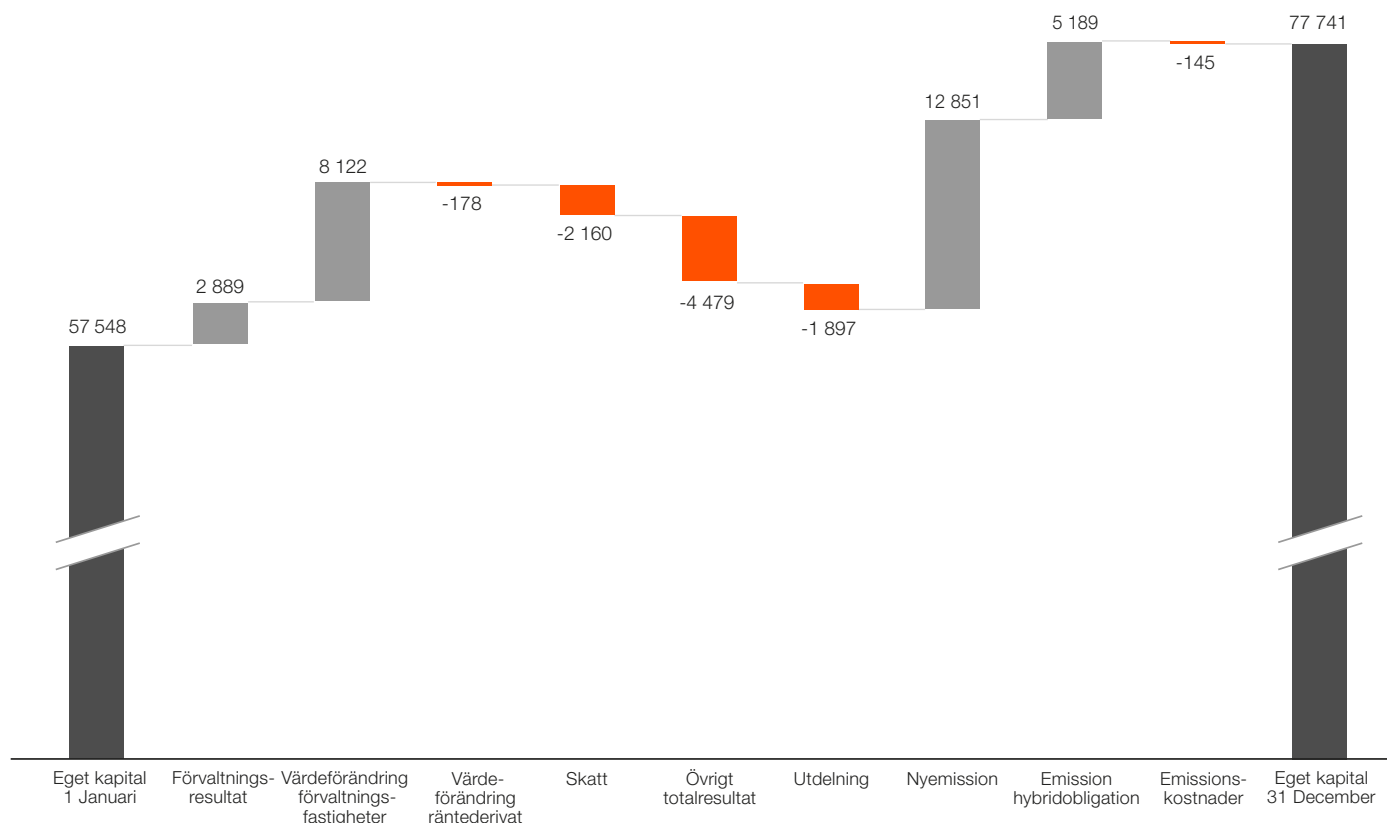
Finansiella instrument består av derivatinstrument för ränte- och valutasäkring och avser främst Heimstaden Bostads icke säkerställda obligationer.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 77 741 mkr (57 548), vilket motsvarar en soliditet om 50 procent (47). Förändringen av eget kapital över perioden beror främst på en nyemission under andra kvartalet 2020.

Heimstaden Bostad är exponerat för valutarisk i EUR, DKK, NOK och CZK. Risken är knuten till den utländska verksamheten samt till likvida medel och finansiering i moderbolaget. Andelen av moderbolagets icke säkerställda obligationslån i EUR har säkrats genom swappar till samma valuta som de tillgångar som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken hänförlig till den utländska verksamheten är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

UTVECKLING AV EGET KAPITAL, MKR



Rapport över kassaflöden – koncernen

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec	2020 3 mån Okt-dec	2019 3 mån Okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	10 833	5 853	3 062	2 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
– Värdeförändring fastigheter	-8 122	-4 834	-2 078	-1 509
– Värdeförändring derivatinstrument	178	-39	-157	-324
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-645	157	-211	57
Betald skatt	-320	-105	-76	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 924	1 032	540	318
Förändring rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-184	-56	-208	20
Förändring av kortfristiga skulder	-120	41	-125	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 620	1 017	207	324
Investeringsverksamheten				
Förvärv fastigheter	-12 705	-13 909	-3 775	-8 317
Investeringar i fastigheter	-2 985	-2 549	-1 204	-704
Erlagd handpenning	-1 024	-535	-468	-391
Övriga fordringar kommande förvärv	140	-375	140	-375
Försäljning av fastigheter	–	3	–	–
Förvärv av andelar i intressebolag	-13	-213	3	-213
Förändring lån till intressebolag	-385	-468	-58	-340
Förändring av finansiella tillgångar	5	-48	10	-48
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 968	-18 094	-5 353	-10 388
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	12 851	13 202	–	9 500
Utdelning	-1 828	-829	–	–
Emission av icke säkerställda obligationer	8 024	–	-3 139	–
Emission hybridobligationer	5 121	8 523	5 121	8 523
Utdelning hybridobligationer	-69	-55	–	-55
Emissionskostnader	-77	-9	–	-9
Återbetalningar av räntebärande skulder	-5 398	-1 736	3 255	-5 912
Inlösen av räntederivat	113	–	69	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 737	19 096	5 306	12 047
Periodens kassaflöde	3 389	2 018	159	1 983
Likvida medel vid periodens början	4 345	2 313	7 524	2 381
Valutaeffekt i likvida medel	-98	13	-47	-20
Likvida medel vid periodens slut	7 636	4 345	7 636	4 345

Den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 1 924 mkr (1 032). Förändringen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd. Inklusivt en minskning av rörelsekapitalet om 304 mkr (15) uppgick kassaflöde från den löpande verksamheten till 1 620 mkr (1 017).

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -16 968 mkr (-18 094). Huvuddelen av flödet avser förvärvet i Tjeckien.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 18 737 mkr (19 096). Beloppet är främst hänförligt till nyemissionen.

Kassaflöde

Kassaflöde för perioden uppgick till 3 389 mkr (2 018) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 7 636 mkr (4 345).



RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec
Övriga rörelseintäkter	4	–
Övriga rörelsekostnader	-385	-241
Rörelseresultat	-381	-241
Resultat före finansiella poster	-381	-241
Utdelning	–	7 162
Nedskrivning	–	-4 333
Ränteintäkter	543	576
Räntekostnader	-680	-540
Övriga finansiella kostnader	-245	-304
Värdeförändring räntederivat	-260	-70
Förvaltningsresultat	-1 022	2 250
Avsättningar	716	333
Resultat före skatt	-306	2 493
Aktuell skatt	-26	-8
Uppskjuten skatt	77	14
Periodens resultat	-256	2 500

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	38 867	32 758
Uppskjuten skattefordran	93	16
Fordringar, dotterbolag	19 343	20 308
Summa anläggningstillgångar	58 304	53 082
Omsättningstillgångar		
Fordringar, dotterbolag	33 721	12 849
Övriga kortfristiga fordringar	100	778
Likvida medel	5 916	2 811
Summa omsättningstillgångar	39 737	16 439
SUMMA TILLGÅNGAR	98 041	69 521
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	64 353	48 610
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 690	–
Icke säkerställda obligationer	21 520	18 066
Finansiella instrument	453	80
Skulder, dotterbolag	9 729	2 358
Summa långfristiga skulder	33 392	20 504
Kortfristiga skulder		
Skulder, dotterbolag	–	288
Övriga kortfristiga skulder	295	120
Summa kortfristiga skulder	295	407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	98 041	69 521

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser främst förvaltningsavgifter och övriga kostnader i moderbolaget. Ökningen beror på att organisationen vuxit till följd av ett större fastighetsbestånd.

Ränteintäkter

Ränteintäkter avser främst intäkter från koncerninterna lån.

Räntekostnader

Räntekostnader avser främst kostnader för icke säkerställda obligationer.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser orealiserade valutaeffekter på icke säkerställda obligationer där valutasäkring skett delvis i dotterbolagen.

Andelar i dotterbolag

Innehav i dotterbolag avser andelar i dotterbolag, och förändring jämfört med föregående år beror främst på förvärven i Nederländerna och Tjeckien.

Fordringar, dotterbolag

Fordringar på dotterbolag avser utlåning från Heimstaden Bostad till dotterbolagen.

Icke säkerställda obligationer

Förändringen jämfört med föregående år beror främst på nyemissionen om 500 meur som slutfördes under första kvartalet 2020.



MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	26	24 203	–	1 049	25 279
Periodens resultat			55	2 444	2 500
Total vinst	–	–	55	2 444	2 500
Nyemission	8	13 194			13 202
Utdelning			-55	-829	-884
Emission hybridobligation			8 523		8 523
Emissionskostnader			-9		-9
Eget kapital 2019-12-31	34	37 397	8 514	2 665	48 610
Periodens resultat			69	-325	-256
Total vinst	–	–	69	-325	-256
Nyemission	9	12 843			12 851
Utdelning			-69	-1 828	-1 897
Emission hybridobligation			5 189		5 189
Emissionskostnader			-82	-63	-145
Eget kapital 2020-12-31	43	50 240	13 621	450	64 353

Not 1 Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostads koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen.

Samma värderings- och redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag för IFRS 3. I Heimstaden Bostads årsredovisning 2019 finns en mer detaljerad beskrivning av redovisningsprinciperna.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Den 21 april 2020 antog EU ändringar avseende definitionen av rörelseförvärv i IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv leder till skillnader i redovisningen. De ändringar som infördes i IFRS 3 förväntas leda till att fler förvärv redovisas som tillgångsförvärv.

Redovisningen av rörelseförvärv skiljer sig från redovisningen av tillgångsförvärv. Exempelvis redovisas inte goodwill vid tillgångsförvärv. Det finns också skillnader i redovisning och värdering av tilläggsköpeskillingar, förvärvskostnader och uppskjuten skatt. Därför är klassificeringen som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv avgörande vid upprättandet av finansiella rapporter enligt IFRS.

Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Kriterier för att ett förvärv ska utgöra ett rörelseförvärv är att det ska finnas ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att ge avkastning. Den nya vägledningen ger ett ramverk för att utvärdera när ekonomiska resurser och en substantiell process finns. Ett förvärv som innehåller avkastning, en avgörande process för att skapa avkastningen och 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 förändringen

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare. Ändringarna av IFRS 3 innebär att Heimstaden Bostads förvärv i Tjeckien redovisas som tillgångsförvärv.

Redovisning av intäkter från norskt leasingavtal

Hysesintäkter från fastighetsbeståndet i Norge genereras genom ett leasingavtal med Heimstaden AS, ett dotterbolag till Heimstaden AB. Enligt arrangemanget erhåller Heimstaden Bostad leasingbetalningar, beräknade som nettosumman av hyresintäkter som genereras av fastigheten med avdrag för fastighetskostnader och vissa administrativa kostnader. Under fjärde kvartalet 2020 reviderade bolaget sin redovisning enligt avtalet till att redovisa intäkter på nettobasis, för att spegla de variabla leasingbetalningarna enligt avtalet. Jämförelsesiffrorna har setts över för att de ska stämma med bolagets aktuella redovisning. Som en följd omklassificerades 186 mkr från fastighetskostnader till hyresintäkter under 2019 och 210 mkr under 2020. Den reviderade redovisningen för 2019 och 2020 påverkade inte bolagets årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft

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 förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernredovisningen eller moderbolagets finansiella rapporter.

Not 2 Upplysningar om närstående

Transaktioner med Heimstaden AB och dess dotterbolag uppgick till 964 mkr (614) utöver löner och ersättningar som har betalats till ledningen och styrelsen per fjärde kvartalet 2020.

Not 3 Händelser efter balansdagen

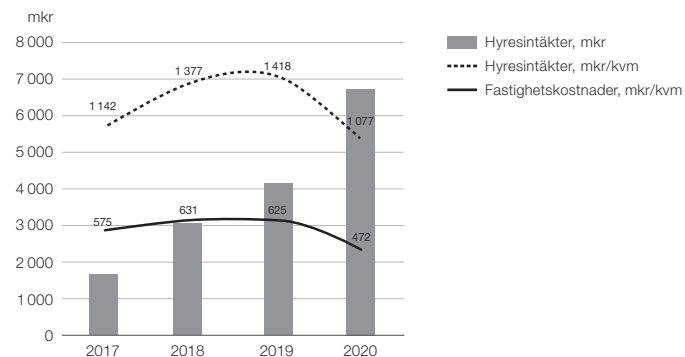
Den 8 januari 2021 emitterade Heimstaden Bostad en senior icke säkerställd obligation om 500 meur med en löptid på två år, en köpoption till pari efter cirka ett år och en rörlig ränta på 3 månader EURIBOR + 55 baspunkter. Emissionen slutfördes genom en syndikerad överenskommelse med europeiska penningmarknadsfonder.

Den 12 januari 2021 tog Heimstaden Bostad in 4 mdkr i en riktad nyemission från de befintliga aktieägarna Heimstaden, Alecta, Ericsson och Folksam.

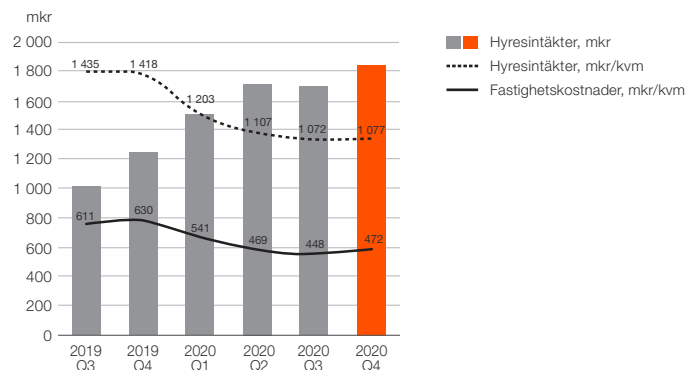
Den 26 januari 2021 emitterade Heimstaden Bostad en efterställd hybridobligation med evig löptid om 800 meur med en årlig fast ränta om 2,625 procent och en första refinansieringsmöjlighet om 6,25 år. Emissionen fick kreditbetyget "BB+" av S&P och ska redovisas som 100 procent eget kapital av Heimstaden Bostad, i enlighet med IFRS.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

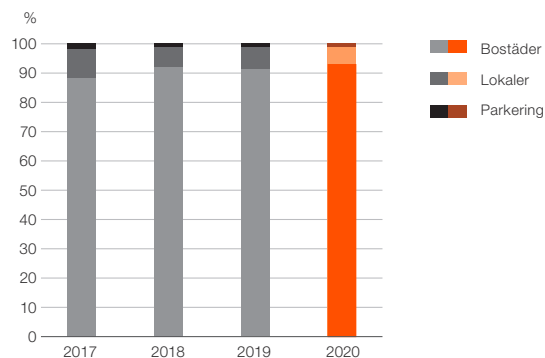


HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER



Hyresintäkterna och fastighetskostnaden per kvm inkluderar Norge på bruttobasis i notavsnittet och på nettobasis i resultaträkningen enligt IFRS.

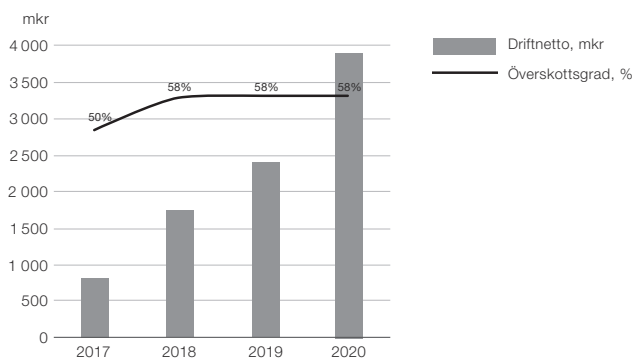
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



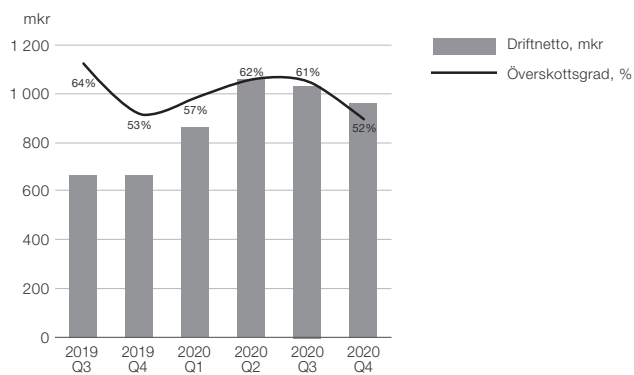
Not 5 Fastighetskostnader

Belopp i mkr	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec
Driftkostnader	-1 508	-886
Reparation och underhåll	-519	-409
Fastighetsadministration	-512	-292
Fastighetsskatt	-279	-145
Avskrivningar	-11	-
Summa fastighetskostnader	-2 828	-1 732

DRIFTNETTO



DRIFTNETTO



Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Riskhantering, uppskattningar och bedömningar

Styrelsen och ledningen arbetar ständigt för att uppnå önskad riskprofil, vilken styrs av den antagna finanspolicyn och de fastställda verksamhetsmålen.

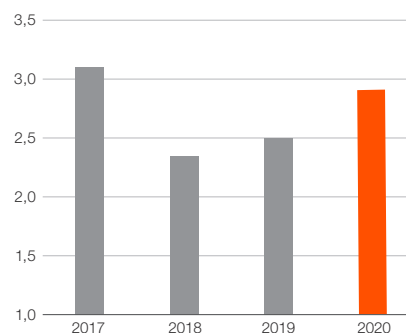
Heimstaden Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs på sidorna 80–84 i årsredovisningen 2019. Inga betydande förändringar har skett därefter som har påverkat styrelsens och ledningens bedömning.

Finanspolicy	Policy	2020-12-31
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	≥ 1,5	2,9
Soliditet (procent)	≥ 30	49,4
Genomsnittlig löptid för lån (månader)	≥ 15	126
Låneförfall (procent i enskilt år)	≤ 40	13 (3–4 år)
Begränsning enskild långivare (procent)	≤ 40	12
Räntesäkring (procent)	≥ 75	80
Belåningsgrad (finanspolicy) (procent)	45 – 55	50
Likviditetsgrad (procent)	* ≥ 125	149

För att upprätta räkenskaperna i enlighet med allmänt vedertagna redovisningsprinciper måste ledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar de tillgångar och skulder som redovisas i de finansiella rapporterna samt intäkter, utgifter och andra upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Per balansdagen uppfyllde Heimstaden Bostad alla de finansiella villkoren.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD KV4 (ICR)



2020-12-31

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %
0–1	50 174	71	1,2	25 648	36	3,3
1–2	1 417	2	3,0	7 250	10	0,8
2–3	7 024	10	2,5	8 510	12	1,1
3–4	–	–	–	7 748	11	0,0
4–5	2 733	4	1,2	7 583	11	0,6
> 5 år efter balansdag	9 704	14	1,5	14 349	20	1,1
Totalt	71 051	100	1,4	71 088	100	1,7

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 1,7 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 3,0 år

Not 7 Värdering förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt
2019	3,63%
2020	3,62%

Not 8 Värdeförändring derivatinstrument

Förändring marknadsvärde derivat

Marknadsvärde derivat 2019-12-31	-65
Orealiserade värdeförändringar basswappar	-291
Realiserade värdeförändringar räntederivat	113
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-203
Marknadsvärde derivat 2020-12-31	-447

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 331	41 241	34 645	17 373	2 292	17 781	–
Försäljningar i perioden	-65	–	–	–	–	-65	–
Förvärv i perioden	25 445	4 430	1 279	–	1 272	5 480	12 985
Investeringar i perioden	2 743	1 651	538	20	27	199	309
Valutaförändring	-5 583	–	-1 354	-1 684	-140	-1 073	-1 333
Marknadsvärde efter transaktioner	135 872	47 322	35 108	15 709	3 450	22 321	11 960
Orealiserad värdeförändring	7 934	2 368	1 092	1 299	265	1 044	1 866
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-12-31	143 806	49 690	36 200	17 009	3 716	23 365	13 826

Not 10 Finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella instrument bedöms inte ha någon väsentlig avvikelse mot redovisat värde.

Finansieringskälla

	Kredit	Säkerställda krediter, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	30 317	–	43	–
Realkreditlån	21 359	100	30	–
Banklån	19 374	100	27	14 627
Totalt	71 051	57	100	14 627
Uppskjutna avgifter	-271			
Totalt	70 780			

Förändring lånevolym

Räntebärande lån 2019-12-31	58 746
Återbetalning lån	-6 724
Valutaeffekt på lån	-2 314
Nyupplåning/övertagande av lån	21 343
Räntebärande lån 2020-12-31	71 051

År	Löptid för lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
0–1	6 321	9	–	–
1–2	5 328	7	6 145	42
2–3	7 781	11	6 302	43
3–4	9 168	13	1 400	10
4–5	1 967	3	780	5
> 5 år efter balansdag	40 485	57	–	–
Totalt	71 051	100	14 627	100
Genomsnittlig löptid för lån är:	10,5 år			

Finansiella instrument

Förfall räntederivat				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1	Betalar fast	4 385	12	0,19
1–2	Betalar fast	5 833	17	0,26
2–3	Betalar fast	6 503	18	0,32
3–4	Betalar fast	9 505	27	0,01
4–5	Betalar fast	4 441	13	0,12
> 5 år efter balansdag	Betalar fast	4 646	13	0,22
Totalt		35 313	100	0,17

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

Finansiella instrument

Förfall basswap				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0–1	Betalar rörlig	3 161	31	1,75
1–2	Betalar rörlig	–	–	–
2–3	Betalar rörlig	7 024	69	2,13
3–4	Betalar rörlig	–	–	–
4–5	Betalar rörlig	–	–	–
> 5 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–
Totalt		10 184	100	2,01

1) Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

Not 11 Investeringar i intressebolag och joint ventures

	Andel, %	Hyresintäkter	Finansnetto	Värdeförändring	Resultat	Tillgångar	Skulder
Gamblebro	50	16	-5	–	-6	526	497
Fastighets AB Rosengård	25	147	-11	148	147	1 688	908
Byggrätt Norr AB	19	–	–	–	–	–	–
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50	–	-22	25	4	606	382
Magnolia Projekt 5222 AB	50	–	–	–	–	–	–
A place to AS	50	–	-1	–	-2	347	346
Totalt		163	-38	173	143	3 167	2 133



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

Malmö 12 februari 2021

Patrik Hall
Verkställande direktör

Casper von Koskull
Styrelseordförande

Stefan Attefall
Styrelseledamot

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Axel Brändström
Styrelseledamot

Christer Franzén
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

Erik Gullestad Glæsel
Styrelseledamot

Frans Heijbel
Styrelseledamot

Karmen Mandic
Styrelseledamot

Katarina Skalare
Styrelseledamot

Birgitta Stenmark
Styrelseledamot

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

Revisors granskningsrapport

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873

Till styrelsen för Heimstaden Bostad AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heimstaden Bostad AB (publ) per 31 december 2020 och den tolv månaders period som slutade per detta datum. 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 februari 2021

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Intjäningsförmåga

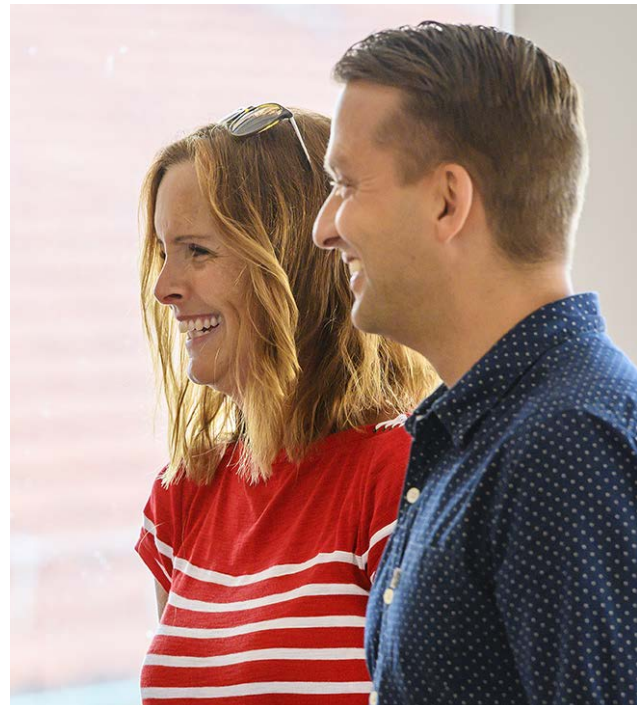
Intjäningsförmågan motsvarar årliga intäkter beräknat utifrån Heimstaden Bostads balansräkning per 31 december 2020. Därmed ingår endast fastighetsbestånd och kapitalstruktur per detta datum. Det är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 december 2020. Meddelade fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen.

Intjäningsförmåga innebär inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, förvärv eller avyttringar.

Intjäningsförmåga per 31 december 2020

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	7 614
Fastighetskostnader	-3 302
Driftnetto	4 312
Centrala administrationskostnader	-382
Resultat före finansiella poster	3 930
Finansiella intäkter	
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	-1 187
Förvaltningsresultat	2 742
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	56,6
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,3



Nyckeltal

	2020 12 mån Jan-dec	2019 12 mån Jan-dec	2020 3 mån Okt-dec	2019 3 mån Okt-dec
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Hysesintäkter, mkr	6 721	4 135	1 833	1 243
Uthyrningsgrad, bostäder (lägenheter), %	94,4	97,6	94,4	97,6
Reell uthyrningsgrad, bostäder (lägenheter), %	96,6	99,1	96,6	99,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	95,6	96,9	94,9	97,9
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %	97,5	98,8	97,0	99,2
Överskottsgrad, %	57,9	58,1	52,3	53,4
Förvärv fastigheter, mkr	25 445	33 261	5 229	23 098
Fastighetsförsäljningar, mkr	65	3	65	–
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	143 806	113 331	143 806	113 331
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	7 029 969	4 013 270	7 029 969	4 013 270
Antal bostäder på balansdagen	103 345	54 863	103 345	54 863
Andel bostadsyta på balansdagen, %	93	91	93	91
Finansiella uppgifter				
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	1 620	1 017	207	324
Förvaltningsresultat, mkr	2 889	980	826	242
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,9	2,5	2,9	2,5
Soliditet, %	49,5	47,3	49,5	47,3
Nettobelåningsgrad (covenant för icke säkerställda obligationer), %	40,2	44,8	40,2	44,8
Belåningsgrad säkerställda lån, %	25,8	33,5	25,8	33,5
Belåningsgrad (finanspolicy), %	49,9	52,7	49,9	52,7
Likviditetsgrad, %	149	197	149	197
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,9	1,7	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl. derivat, år	3,0	2,7	3,0	2,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,5	10,5	10,5	10,5
Räntabilitet på eget kapital, %	12,6	11,3	12,6	11,3
Eget kapital på balansdagen, mkr	77 741	57 548	77 741	57 548
Substansvärde på balansdagen, mkr	81 953	60 074	81 953	60 074
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, mkr	82 399	60 139	82 399	60 139
SKULD/EBITDA, ggr (rullande 12m)	19	22	19	22
Data per aktie				
Resultat per stamaktie, kr	324	1 176	41	101
Eget kapital per stamaktie, kr	3 234	2 954	3 234	2 954
Eget kapital, inklusive uppskjuten skatteskuld, per stamaktie, kr	3 874	2 550	3 874	2 550
Eget kapital per preferensaktie A, kr	1 432 552	972 342	1 432 552	972 342
Eget kapital per preferensaktie B, kr	2 076	2 064	2 076	2 064
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	6 578 058	5 315 502	6 578 058	5 315 502
Antal utestående preferensaktier A vid periodens slut, st	200	200	200	200
Antal utestående preferensaktier B vid periodens slut, st	20 317 179	16 027 565	20 317 179	16 027 565
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	6 383 342	2 967 125	6 383 342	2 967 125
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier A, st	200	119	200	119
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier B, st	19 571 032	3 158 201	19 571 032	3 158 201

Definitioner och ordlista

Uthyrningsgrad, bostäder (lägenheter), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Reell uthyrningsgrad, bostäder (lägenheter), %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto inklusive bedömd marknadshyra för ej uthyrda bostäder.

Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder (antal), %

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto inklusive bedömd marknadshyra för ej uthyrda bostäder, justerat för frivilliga vakanser till följd av standardhöjningar.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna

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.

Nettobelåningsgrad (covenant för icke säkerställda obligationer), %

Nettoskuld som andel av totala tillgångar.

Belåningsgrad säkerställda lån, %

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

Belåningsgrad (finanspolicy), %

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

Likviditetsgrad, %

Kassa inklusive tillgängliga kreditfaciliteter dividerat med prognostiserat nettolikviditetsbehov de kommande 12 månaderna, i enlighet med Standard & Poor's riktlinjer.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar och likvida medel.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta på balansdagen för räntebärande skulder och derivat.

Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %

Resultat efter skatt (rullande 12 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 finansiella derivatinstrument.

SKULD/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, minus preferensaktier och hybridkapital, dividerat med antalet stamaktier vid periodens utgång.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Preferensaktiernas företrädesrätt vid likvidation av bolaget samt dessa aktiers kvarvarande rätt till utdelning.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och hybridkapitalets del av resultatet för perioden.

Tillväxt jämförbart bestånd, %

Tillväxt av hyresintäkter inklusive vakanser, justerat för förvärv och avyttringar.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.heimstadenbostad.com

Denna information är sådan information som Heimstaden Bostad AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 februari 2021 kl. 08:00 CET.

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

Delårsrapporten för januari–mars 2021 kommer att publiceras den 30 april 2021.

Heimstaden BOSTAD

Heimstaden Bostad AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer: 556864-0873. Bolagets säte Malmö.
+46 (0)40-660 20 00, www.heimstadenbostad.com