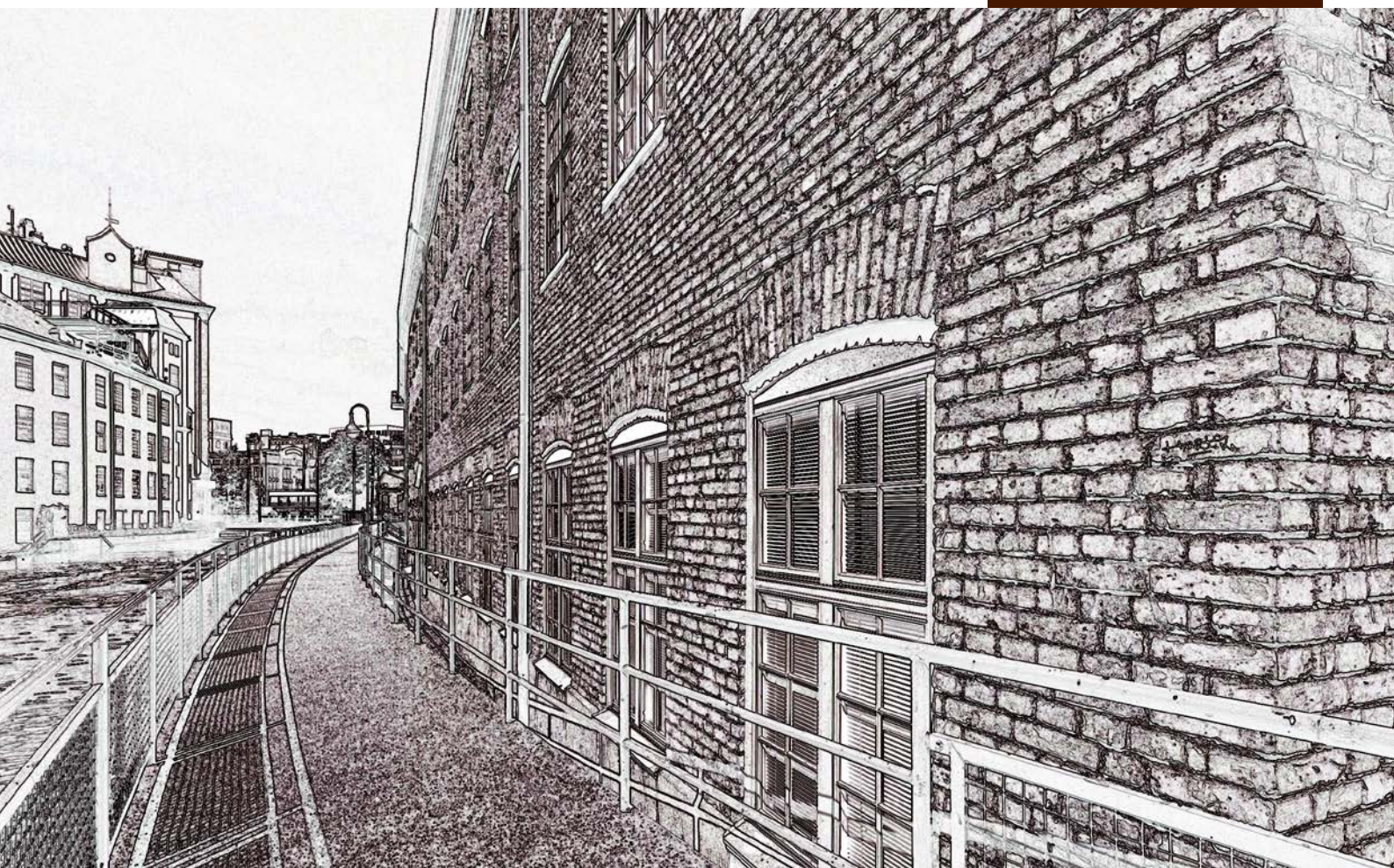




heimstaden

Q1
2015



Perioden i korthet

Januari – Mars 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 187 mkr (123)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,1 % (99,5 %)
- Driftnettot uppgick totalt 83 mkr (54)
- Finansnettot uppgick till -45 mkr (-34)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36 mkr (7)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 207 mkr (34)
- Periodens resultat uppgick till 174 mkr (-23)

Belopp i mkr	2015 3 mån jan–mars	2014 3 mån jan–mars	2014 12 mån jan–dec
Hyresintäkter	187	123	471
Driftnetto	83	54	242
Finansnetto	-45	-34	-144
Förvaltningsresultat	36	7	112
Värdeförändringar	178	20	143
Skatt	-39	-50	11
Resultat efter skatt	174	-23	267
Överskottsgrad, %	44,2	43,7	51,3
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,1	99,5	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,7	1,2	1,7
Belåningsgrad (LTV), %	56	51	58

Framsidesbild: Kvarnen 5, Norrköping

Bakgrundsbild: Gamla Bron 13, Norrköping

Vi gör det tillsammans

Efter ett intensivt sista kvartal i 2014 som avslutades med en transaktion som blev rankad som den 3:e bästa fastighetstransaktionen 2014 har transaktionsintensiteten fortsatt. Henry Ståhl Fastigheter AB tillträdde den 30 december 2014 och såldes den 13 april 2015. Varför?

Inte för att vi är kortsiktiga ägare eller för att vi gjort ett dåligt köp utan därför att vi hittade en affärsmodell tillsammans med Castellum, som köpte 50 % av våra aktier, och som vi är övertygade om skall gynna både oss, personalen i Henry Ståhl Fastigheter samt Norrköpingsregionen. Med Castellum blir det gamla anrika bolaget ägt av det bästa, enligt vår syn, av två världar. Heimstaden tar bostadsportföljen och kommer verka för att utveckla denna samt växa ytterligare i Norrköpingsregionen. Castellum övertar ansvaret för Örebro och tar rodret i det gemensamägda bolaget, Henry Ståhl Fastigheter AB, som skall driva lokaluthyrning och förvaltning i Norrköping och Linköping. Med Castellums och Heimstadens långsiktighet och kompetens inom respektive område kommer både personal och fastigheter ha en ljus framtid framför sig. Vi har även under Q1 tillträtt en fastighetsportfölj i Strängnäs som väl kompletterar det bestånd vi sedan tidigare har i orten. Under Q1 skulle vi även ha tillträtt en fastighetsportfölj i Gävle men tillträdet har blivit flyttat till Q2 då vi kommer önska nya hyresgäster i en ny ort välkomna.

Som fastighetsägare gäller det att löpande utvärdera sin fastighetsportfölj och affärsmodell samt möjlighet till framgång i de orter man verkar. Som ett led i denna utvärdering har Heimstaden och Akelius kommit överens om att byta en Stockholmsportfölj (Akelius köper) mot en Trelleborgsportfölj (vi köper). Resultatet av transaktionen blir att vi får ett mer sammanhållet bestånd som passar in i vår långsiktiga förvaltningsfilosofi. Vi har tidigare varit verksamma i Trelleborg med en ytterst liten portfölj men gör nu ett kraftfullt intåg i denna intressanta stad som kopplas tätare till både Malmö och Köpenhamn genom etablering av Pågatågslinje (regionaltåg) till Malmö i december 2015.



I tider som dessa med många transaktioner är det vår trogna och kompetenta personal som gör att vi lyckas och kommer ut som ett steg starkare och bättre rustade för framtiden. Det har varit slitsamt för många men jag tror och hoppas att de flesta vaknar upp och känner en stolthet över vad man själv och tillsammans med sina härliga kollegor har presterat och kommer med ett leende på läpparna till jobbet för att se vad som skall dyka upp närmast. Allas roll är lika viktig och ett pussel blir inte helt utan att sista biten läggs. Därmed får ingen glömmas bort och alla ska vara med på resan. Ett stort tack till alla som gjort och gör Heimstaden till det vi är idag,

Patrik Hall, VD Heimstaden

Heimstaden

Som följd av de senaste transaktionerna byter två segment namn, ett försvinner (Östergötland) och ett nytt tillkommer (Norr). I Norr ingår Uppsala samt Gävle (efter planerat tillträde i juni). Då den avtalade affären mellan Heimstaden och Castellum per den 13 april (se sid 7) klassificeras som rörelsegrenavyttring, redovisas dessa fastigheter i balansräkningen som "Tillgångar som innehas för försäljning" och ingår därför inte i nedanstående sammanställning. Segmentet Östergötland utgår därmed och bostadsfastigheterna flyttas till segmentet Mälardalen. Småland/Blekinge byter namn till Syd.



Folke, Malmö

Öresund

I svensk-danska Öresundsregionen bor ca 3,8 miljoner människor. Befolkningsmängden växer kraftigt och prognoserna pekar på en ökning med ca 390 000 personer fram till år 2030, motsvarande mer än ett nytt Malmö. Regionen är en av Europas ledande universitetsregioner och näringslivet kan uppvisa spetskompetens inom bl.a. medicin, biokemi, bioteknik och it. Medicon Valley utvecklas på båda sidor Öresund och de två världsledande forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Lund väntas

skapa tillväxt inom flera samhällsområden. Infrastrukturen är väl utbyggd i hela Skåne. Över två miljoner personer når Köpenhamns flygplats inom 60 minuter med kollektivtrafik. Från och med december kör Pågatågen mellan Malmö och Trelleborg, med stora tidsvinster för pendlare som följd. Regionens avstånd till Tyskland och övriga Europa krymper fr.o.m. år 2021 då Ferhmar Bält-tunneln, med i princip samma sträckning som färjelinjen Rødbyhavn–Puttgarden, öppnar för bil- och järnvägstrafik.



Kapellhorvan 10, Norrköping

Mälardalen

Mälardalen är en tillväxtmotor som står för hälften av Sveriges BNP. Regionen väntas ha den snabbaste tillväxten i landet de närmaste åren och därmed dra ifrån resten av Sverige. Mycket av styrkan kommer från Storstockholm, men med väl utbyggda kommunikationer och regional kollektivtrafik som exempelvis Svealandssbanan och Mälarbanan har också övriga orter del i tillväxten. Även omgivande regioner bidrar till och drar nytta av Mälardalens utveckling. I Östergötland finns Sveriges nionde största

kommun i Norrköping med ca 135 000 invånare. Norrköping fortsätter att växa och har de senaste 25 åren genomgått en förvandling från utpräglad industristad till att kännetecknas av såväl kunskapsdrivet företagande som handel, logistik och basindustri. Centralt i staden finns Linköpings universitet representerat med 5 100 studenter på Campus Norrköping. Ännu bättre förutsättningar för Norrköping skapas med den planerade Ostlänken, som med höghastighetståg från Stockholm utvecklar persontrafiken ytterligare.



Björnen 5, Ronneby

Syd

I Småland och Blekinge bor ca 922 000 personer, eller nära tio procent av Sveriges befolkning. Läget är strategiskt med god närhet till såväl Öresundsregionen som Göteborg och Mälardalen. Flera högre lärosäten i regionen skapar förutsättningar för näringslivet att nyrekrytera. Linnéuniversitetet har 31 000 studenter i Växjö och Kalmar. Högskolan i Jönköping har ca 10 000 studenter. Högskolecentrum Ljunby utvecklar utbildningar i samverkan med det regionala näringslivet. Blekinge Tekniska Högskola i Karls-

krona och Karlshamn har drygt 5 000 studenter och en inriktning mot hållbar utveckling och tillämpad IT. Karlskronas hamn är en av Sveriges tio viktigaste hamnar och Ronneby flygplats trafikerar både Bromma och Arlanda. Vetlanda präglas av småländsk företagsamhet och placerar sig ofta högt när landets näringslivsorganisationer rankar företagsklimatet i Sveriges kommuner. Framtida höghastighetståg mellan Stockholm och Malmö ger fortsatt goda förutsättningar för utvecklingen av södra Sverige.



Gamla Uppsala, Uppsala

Norr

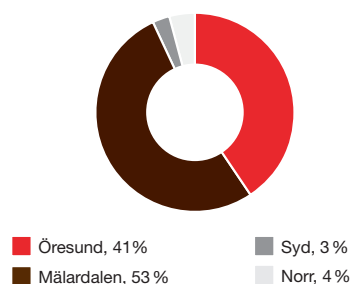
Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 207 000 invånare. 45 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och i mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter. Uppsala är Sveriges näst största järnvägsort räknat på antalet passagerare, mycket tack vare den trafik som sker med Stockholms pendeltåg. I Norrland visar samtliga fem län just nu upp en konjunktur som är starkare än normalt.

Denna tidigare så råvaruberoende region har etablerat ett mer differentierat näringsliv som klarar konjunkturcyklerna bättre. I Gävle kommun noterar man den största befolkningsökningen sedan 1970-talet. Högskolan i Gävle har 15 000 studenter och inom kommungränserna finns ca 7 000 företag. Gävle har landets tredje största containerhamn och staden fungerar som ett logistiknav för samordning av olika transportslag.

Totalt Heimstaden januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	8 634	7 102
Hysesintäkter, mkr	187	123
Driftnetto, mkr	83	54
Överskottsgrad, %	44,2	43,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,1	99,5
Antal fastigheter	224	222
Area, kvm	538 372	466 869

Hysesintäkter per geografisk marknad



Area per fastighetskategori



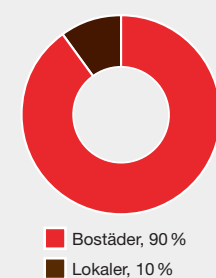
Öresund januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	4 958	4 683
Hysesintäkter, mkr	77	75
Driftnetto, mkr	36	33
Överskottsgrad, %	46,4	43,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,5
Antal fastigheter	161	155
Area, kvm	278 232	274 010

Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



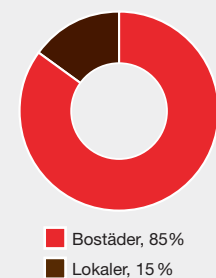
Mälardalen januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	3 039	1 815
Hysesintäkter, mkr	98	36
Driftnetto, mkr	42	16
Överskottsgrad, %	42,5	43,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,6
Antal fastigheter	55	58
Area, kvm	216 617	144 616

Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



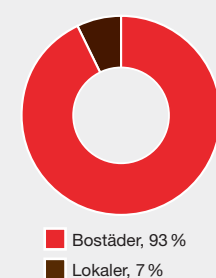
Syd januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	197	184
Hysesintäkter, mkr	5	5
Driftnetto, mkr	2	2
Överskottsgrad, %	48,4	39,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,5	97,9
Antal fastigheter	7	8
Area, kvm	19 659	24 379

Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



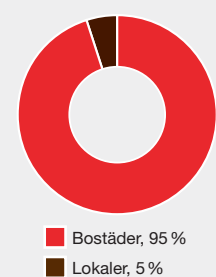
Norr januari-mars

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	440	420
Hysesintäkter, mkr	7	7
Driftnetto, mkr	3	3
Överskottsgrad, %	39,9	48,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100,0	100,0
Antal fastigheter	1	1
Area, kvm	23 864	23 864

Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



Intressebolag

Som en del av affärsstrategin i Heimstaden ingår ett aktivt samägande med professionella partners. Under 2013 bildades Nordhalla Fastigheter AB, ett bostadsbolag som samägs med Alecia samt Ericsons och Sandviks Pensionsstiftelser. I oktober 2014 avyttrades Heimstadens bestånd i Katrineholm till Nordhalla. Nordhalla tecknade även avtal om förvärv om 1141 lgh i centrala Skellefteå som tillträdde i april 2015. Tillsammans med Svensk Boligutleie 1 AS och HKS Fastighets AB / HKS Bostads AB utgör de den externa förvaltningsportföljen som Heimstaden till fullo förvaltar både tekniskt och ekonomiskt.

Under perioden har samtliga fastigheter i Svensk Boligutleie avyttrats till extern part.

Den 13 april 2015 tecknade Heimstaden ett avtal med Castellum om att avyttra 5 fastigheter ur, samt 50 % av aktierna i, Henry Ståhl Fastigheter AB "HSAB". Före tillträdet så kommer Heimsta-

den att köpa över bostadsfastigheterna och omvandlar därmed HSAB till ett rent lokalfastighetsbolag. Castellum tillträder fastigheter och aktier i maj 2015. HSAB kommer därefter att redovisas som ett intressebolag.



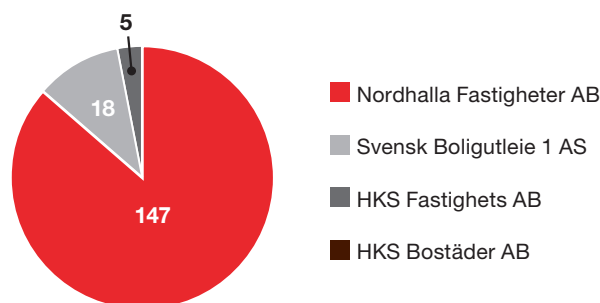
Sillen 4, Katrineholm

Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2015-03-31	2014-12-31
Ingående balans	159	139
Årets investering	8	11
Årets avyttring	–	-14
Utdelning	–	-13
Resultatandel	3	36
Utgående balans	170	159

Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Fördelning kapitalandelsägande, 2015-03-31



Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde, mkr
Nordhalla Fastigheter AB	556864-0873	Malmö	141 550	28,31 %	147
Svensk Boligutleie 1 AS ¹⁾	997 985 540	Oslo	237	23,71 %	18
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,00 %	5
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,00 %	0
					170

Specifikation över hyresintäkter och resultat januari-mars 2015 samt tillgångar och skulder per 2015-03-31, mkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	96	8	4 274	3 754
Svensk Boligutleie 1 AS ¹⁾	1	18	73	0
HKS Fastighets AB	–	–	59	46
HKS Bostäder AB	–	–	–	–

¹⁾ Valutakurs SEK/NOK 1,042

Förvaltning och transaktion

Heimstadens segment följer de organisatoriska förvaltningsområden som täcker både de helägda fastigheterna såsom de ägda fastigheterna genom intressebolag där Heimstaden har förvaltningsåtaganden. Heimstaden har förvaltningsavtal med intressebolagen gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. Inget sådant förvaltningsavtal kommer att föreligga avseende Henry Ståhl Fastigheter AB. Sammanslaget förvaltar Heimstaden en fastighetsportfölj (direkt/indirekt ägande) om totalt 12 609 mkr i fastighetsvärde exkl. avtalade förvärv och Henry Ståhls Fastigheter AB.

Den 27 november 2014

avtalade Heimstaden om att förvärva 25 fastigheter i Strängnäs om 322 lgh och totalt 26 796 kvadratmeter. Dessa tillträdde i mars 2015 och ingår i segment Mälardalen.

Den 27 november 2014

avtalade Heimstaden om att förvärva 4 fastigheter i Gävle om 371 lgh och totalt 22 976 kvadratmeter, med tillträde i april 2015. Tillträdet är framskjutet till juni 2015. Gävle kommer tillsammans med fastigheterna i Uppsala att ingå det nya segmentet Norr.

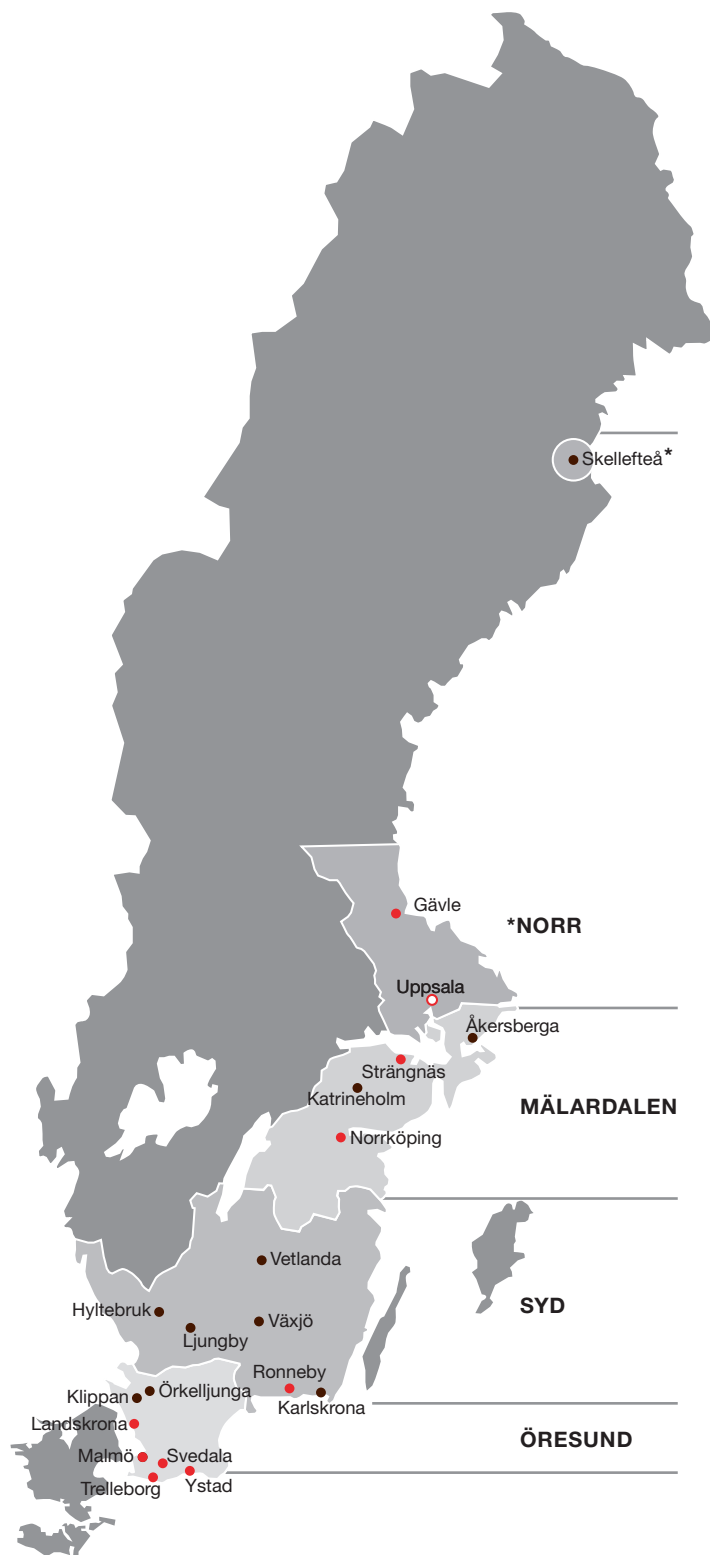
Den 27 mars 2015

avtalade Heimstaden att förvärva Akelius samtliga fastigheter i Trelleborg, om 688 lgh och totalt 58 293 kvadratmeter. Akelius förvärvar samtidigt Heimstadens fastigheter i Stockholm, Solna och Vaxholm, om 489 lgh och totalt 33 144 kvadratmeter. Tillträde är planerat till den 1 juni.

Den 13 april 2015

avtalade Heimstaden med Castellum om att avyttra 5 kommersiella fastigheter ur Henry Ståhl Fastigheter AB "HSAB" samt 50 % av aktierna i HSAB. Tillträde kommer att ske under maj. Heimstaden kommer innan tillträdet att förvärva bostadsfastigheterna i HSAB. Avyttringen till Castellum klassificeras som rörelsegrenavyttring och redovisas därmed i balansräkningen som Tillgångar för försäljning.

- Fastigheter ägda av Heimstaden efter avtalade förvärv och försäljningar.
- Fastigheter ägda av Intressebolag efter avtalade förvärv och försäljningar samt förvaltade av Heimstaden.
- Fastigheter ägda av Heimstaden samt fastigheter ägda av Intressebolag, efter avtalade förvärv och försäljningar samt förvaltade av Heimstaden.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Belopp i mkr	2015 3 mån jan–mars	2014 3 mån jan–mars	2014 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	187	123	471
Fastighetskostnader	-104	-69	-229
Driftnetto	83	54	242
Central administration	-7	-18	-39
Övriga rörelseintäkter	13	11	38
Övriga rörelsekostnader	-10	-5	-21
Resultat från andelar i joint venture	3	0	36
Resultat före finansiella poster	81	42	256
Finansiella intäkter	5	5	23
Finansiella kostnader	-51	-40	-167
Förvaltningsresultat	36	7	112
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	207	35	144
Värdeförändring räntederivat	-29	-15	0
Resultat före skatt	214	28	256
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	-39	-50	11
Periodens resultat	174	-23	267
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat	174	-23	267

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 187 mkr (123), vilket är en ökning med ca 52 %. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av HSAB.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en stabil hög nivå på 99,1 procent (99,5) för perioden. Vakansökningen under kvartalet är hänförlig till projektvakans i Landskrona.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med närmare 51 procent under perioden, primärt pga. HSAB.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 83 mkr (54). Överskottsgraden ligger stabil på 44,2 procent (43,7) trots av något ökade kostnader för reparation/underhåll gällande fukt- och vattenrelaterade skador.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till 7 mkr (18). Nedgången förklaras av engångskostnader 2014 samt omorganisation.

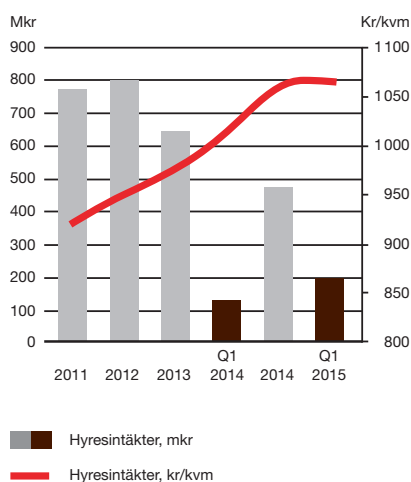
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Posterna avser väsentligen förvaltningsarvoden från intressebolag med tillhörande förvaltningskostnad.

FASTIGHETSKOSTNADER

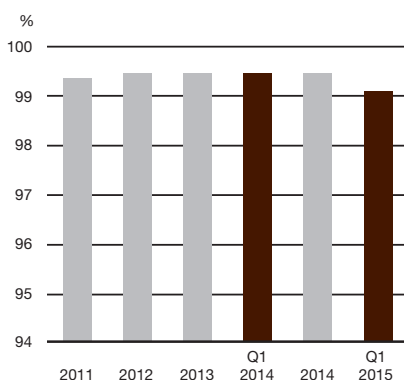
Belopp i mkr	2015 3 mån jan-mars	2014 3 mån jan-mars	2014 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-67	-45	-134
Reparation och underhåll	-18	-12	-53
Fastighetsadministration	-13	-9	-32
Fastighetsskatt	-6	-2	-9
Tomträttsavgäld	0	0	-1
Avskrivningar	0	0	-1
Summa fastighetskostnader	-104	-69	-229

Hyresintäkter



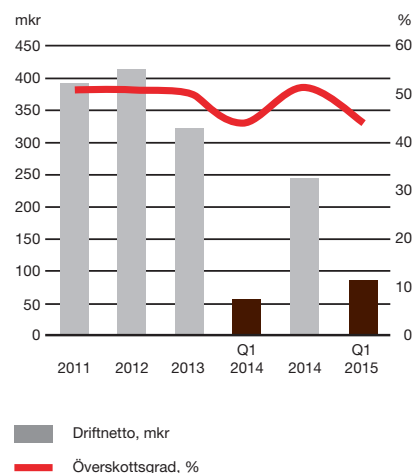
Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q1 avser Jan-Mars, 3 mån

Stabil uthyrningsgrad (Bostäder)



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q1 avser Jan-Mars, 3 mån

Överskottsgrad



Helår avser Jan-Dec, 12 mån
Q1 avser Jan-Mars, 3 mån

FINANSNETTO

Finansiella intäkter under perioden var 5 mkr (5) och finansiella kostnader var -51 mkr (-40). Det försämrade finansnettot beror främst på ökad lånevolym till följd av förvärvet av HSAB. Utvecklingen dämpas dock av fallande marknadsräntor samt en för perioden lägre kostnad för derivatkontrakt. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har minskat till 2,29% (3,61 %). Genomsnittlig räntebindning inkl. derivat uppgår vid periodens slut till 0,69 år (1,19 år). Ca 81 % (65 %) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av STIBOR med en procent, allt annat lika, påverkar Heimstadens räntekostnader med ca 42 mkr (25 mkr).

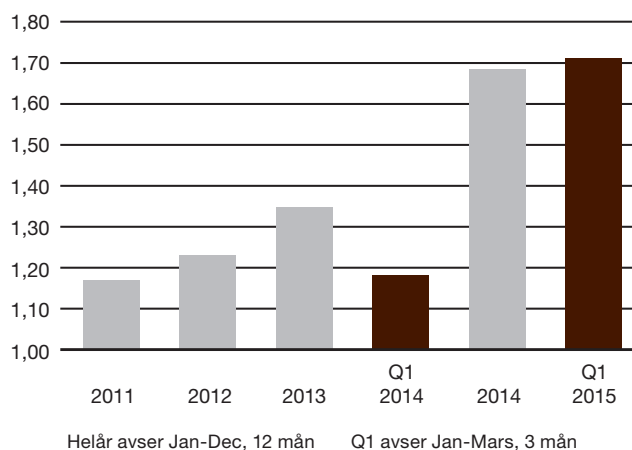
FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 36 mkr (7). Ökningen förklaras primärt av förvärvet av HSAB.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 mars 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på externt inhämtad värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdetförändringen på fastigheterna till 207 mkr. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,66 procent, att jämföra med 4,73 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014.

FÖRBÄTTRAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)



Decimalen 17, Linköping

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivatinstrument i syfte att begränsa ränterisken. Förändringen av marknadsvärdet på derivat uppgick i perioden till -29 mkr (-15 mkr). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -105 mkr (-114 mkr) exklusive derivat som kommer lösas i samband med försäljningen till Castellum. Den nominella volymen av utestående ränteswappar uppgår till 1 230 mkr (2 005 mkr) köpta och 0 mkr (985 mkr) sålda swappar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar men även performance swappar förekommer i portföljen.

2015-03-31	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
År	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal ²⁾ , %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal ²⁾ , %
0–1	5 503	100,0	1,5	4 458	81,0	1,9
1–2	0	–	–	125	2,3	2,4
2–3	0	–	–	825	15,0	4,1
3–4	0	–	–	95	1,7	4,5
4–5	0	–	–	0	–	–
5 år efter balansdag	0	–	–	0	–	–
Totalt	5 503	100,0	1,5	5 503	100,0	2,3

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

²⁾ Exklusive skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,25 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,69 år

FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	71
Låneförfall (i enskilt år)	maximalt 40%	19 % (2015)
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	1,4	1,7
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,7
Räntesäkring (procent)	minst 25%	27 %
Kreditrisk		
Soliditet (procent)	minst 25%	31 %
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50%	21 %

SKATT

I koncernen redovisades en total skatt om -39 mkr (-50), som primärt består av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	–	–	24
Förvaltningsfastigheter	8 634	7 102	10 378
Maskiner och inventarier	8	2	4
Andelar i intressebolag	170	139	159
Övriga finansiella anläggningstillgångar	366	304	331
Summa anläggningstillgångar	9 178	7 547	10 895
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	63	32	50
Likvida medel	197	387	369
Summa omsättningstillgångar	259	419	419
Tillgångar som innehas för försäljning	2 339	–	–
SUMMA TILLGÅNGAR	11 777	7 966	11 314
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 654	3 191	3 480
Långfristiga skulder			
Avsättning för pensionsförpliktelse	–	–	0
Räntebärande skulder	4 363	3 955	5 000
Räntederivat	105	114	376
Uppskjuten skatteskuld	753	501	815
Summa långfristiga skulder	5 221	4 659	6 192
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 141	89	1 425
Ej räntebärande skulder	224	117	216
Summa kortfristiga skulder	1 364	117	1 642
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	1 537	–	–
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 777	7 966	11 314

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	66	3 147	3 213
Periodens totalresultat		267	267
Eget kapital 2014-12-31	66	3 414	3 480
Periodens totalresultat		174	174
Eget kapital 2015-03-31	66	3 588	3 654



Heimstaden, Malmö

GOODWILL

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgjorde ett rörelseförvärv och har hanterats enligt IFRS 3. Goodwill uppkom huvudsakligen genom att uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknades enligt redovisningsmässiga regler till 22 % av skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. I transaktionen mellan parterna värderades den uppskjutna skatteskulden till ett lägre belopp. I samband med avyttringen av 50 % av aktierna till Castellum ingår goodwill i posten Tillgångar för försäljning, då avyttringen avser en rörelsegrenavyttring.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 mars 2015 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 8 634 mkr (exklusive de fastigheter som planeras säljas helt eller delvis till Castellum), jämfört med 10 378 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 207 mkr (35) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs förvärv och investeringar samt försäljningar. De fastigheter som avyttras till Castellum samt ingår i HSAB är flyttade till Tillgångar för försäljning. Värderingarna har utförts enligt samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts. För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidan 28 i Heimstadens årsredovisning för 2014.

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla. Nordhalla bildades under 2013 genom att en fastighetsportfölj förvärvades från Heimstaden, som fortsätter förvaltningen av portföljen. Periodens förändring avser investering på 8 mkr samt resultatandel på 3 mkr.

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 36 mkr (0) tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån och total utlåning till intressebolag uppgår till 361 mkr (258) per 31 mars 2015.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2014-12-31	10 378
Försäljningar under perioden	0
Förvärv och investeringar under perioden	365
Tillgångar som innehas för försäljning	-2 316
Marknadsvärde efter transaktioner	8 427
Orealiserad värdeförändring	207
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2015-03-31	8 634

TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Avtal om avyttring har ingåtts med Castellum avseende fastigheter och aktier i Henry Ståhl Fastigheter AB. Tillgångar som innehas för försäljning består av goodwill om 24 mkr och förvaltningsfastigheter om 2 316 mkr. Fastigheterna finansieras genom externa lån. Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning utgörs av externa lån 1 135 mkr, derivat om 300 mkr och uppskjuten skatt om 101 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 5 503 mkr (4 043) exklusive de skulder som är hänförliga till de delar av Henry Ståhl Fastigheter som säljs ut. Varav 82 % är säkerställda med pantbrev i fastighet och 18 % är icke säkerställda. Under perioden har koncernens upplåning ökat med 213 mkr vilket främst beror på förvärv av bostäder i Strängnäs samt ett pågående utvecklingsprojekt av en fastighet i Malmö och samtidigt avgår 1 135 mkr i samband med planerad och avtalad transaktion med planerat tillträde i maj månad med Castellum som motpart. Med avdrag för likvida medel har netto-skulden ökat med 1 650 mkr, till 5 307 mkr (3 657).

Av räntebärande skulder, avser 1 000 mkr (0) obligationer, 1 669 mkr (1 497) avser finansiering baserad på realkredit-obligationer och resterande del 2 835 mkr (2 547 mkr) avser traditionella banklån.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 5,91 år (7,52) exklusive de skulder som är hänförliga till de fastigheter som helt eller delvis säljs till Castellum. Andelen låneförfall i enskilt år uppgår till 19 procent (23) av räntebärande skulder.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2015 till 753 mkr (501) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen beror primärt på att avyttring av aktier och fastigheter i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 3 654 mkr (3 191). Förändringen hänförs till resultat under perioden. Soliditeten minskade till 31 procent (40) som följd av bland annat den obligation om 1 000 mkr som bolaget emitterade i november 2014.

Heimstaden har beslutat att utreda förutsättningarna för att ge ut preferensaktier och har anlitat Carnegie för att bistå i denna utredning.

Förändring lånevolym, mkr ²⁾

Räntebärande lån 2014-12-31	6 426
Återbetalning lån	-5
Nyupplåning/övertagande av lån	218
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	-1 135
Räntebärande lån 2015-03-31	5 503

Förändring marknadsvärde derivat, mkr ²⁾

Marknadsvärde derivat 2014-12-31	-376
Lösta derivat	0
Förändring av marknadsvärde	-29
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	300
Marknadsvärde derivat 2015-03-31	-105

Kapitalbindning lån ²⁾			Kreditlöften		
År	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	1 141	20,7	1,1	64	100,0
1-2 år	860	15,6	1,4	0	0,0
2-3 år	701	12,7	1,2	0	0,0
3-4 år	300	5,5	1,4	0	0,0
4-5 år	1 000	18,2	2,9	0	0,0
5 år efter balansdag	1 502	27,3	1,0	0	0,0
Totalt	5 503	100,0	1,5	64	100
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:				5,91 år	

Finansieringskälla, mkr ²⁾

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 000	0	18%
Realkreditlån	1 669	0	30%
Banklån	2 835	64	52%
Totalt	5 503	64	100

Finansiella instrument²⁾

Förfall				
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	185	15,0	4,9
1-2 år	Betalar fast	125	10,2	2,4
2-3 år	Betalar fast	825	67,1	4,1
3-4 år	Betalar fast	95	7,7	4,5
4-5 år	Betalar fast	–	–	–
5 år efter balansdag	Betalar fast	–	–	–
Summa köpta swappar		1 230	100	4,1
0-1 år	Tar emot fast	0	0	0
1-2 år	Tar emot fast	0	0	0
2-3 år	Tar emot fast	0	0	0
3-4 år	Tar emot fast	0	0	0
4-5 år	Tar emot fast	0	0	0
5 år efter balansdag	Tar emot fast	0	0	0
Summar sålda swappar		0	0	0,0

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

²⁾ Exklusive skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – KONCERNEN

Belopp i mkr	2015 3 mån jan–mars	2014 3 mån jan–mars	2014 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	214	28	256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3	0	-35
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-207	-35	-144
Värdeförändring derivatinstrument	29	15	0
Betald skatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33	7	77
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	2	-12	-21
Förändring av bostadsrättsandelar	1	2	5
Förändring av kortfristiga skulder	-9	-14	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28	-16	55
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter	-365	-25	-184
Förvärv dotterbolag	0	0	-1 470
Övriga investeringar	-4	0	0
Försäljning av fastigheter	0	0	1 015
Förvärv av andelar i intressebolag	-8	0	-11
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	13
Förändring lån till intressebolag	-36	0	-67
Utdelning från intressebolag	0	0	0
Förändring av finansiella tillgångar	0	-42	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-413	-68	-691
Finansieringsverksamheten			
Lämnade lån till moderbolaget	0	0	0
Förändring räntebärande skulder	213	320	848
Lösen räntederivat	0	-207	-201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	213	112	646
Periodens kassaflöder	-172	28	11
Likvida medel vid periodens början	369	359	359
Likvida medel vid periodens slut	197	387	369

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 33 mkr (7). Ökningen förklaras främst av förvärvet av HSAB. Efter en förändring av rörelsekapitalet på 6 mkr (24) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 28 mkr (-16).

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 413 mkr (-65) och utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter om 365 mkr (25) och lån och andelar i intressebolag om -44 (0). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 386 mkr (-81).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 213 mkr (112). I kassaflödet ingår lösen av räntederivat om 0 mkr (-207). Därtill har räntebärande skulder ökat med 213 mkr (320).

Kassaflödet uppgick till -172 mkr (31) och likvida medel minskade till 197 mkr (390) vid utgången av perioden.

Fastighetstransaktioner

Typ	Fastighet	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	25 fastigheter	Strängnäs	Mälardalen	305
Summa förvärv				305



**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT,
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars
Övriga rörelseintäkter	1	2
Central administration	-6	-18
Rörelseresultat	-5	-16
Avskrivningar	0	0
Utdelning från intressebolag	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0
Resultat före finansiella poster	-5	-16
Ränteintäkter	0	1
Räntekostnader	-16	-8
Förvaltningsresultat	-21	-23
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-21	-23
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-21	-23
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-21	-23

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING,
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2015-03-31	2014-03-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	4	1
Andelar i koncernbolag	4 221	2 551
Andelar i intressebolag	13	13
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	31
Summa anläggningstillgångar	4 235	2 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga kortfristiga fordringar	1 614	288
Likvida medel	1	252
Summa omsättningstillgångar	1 615	539
SUMMA TILLGÅNGAR	5 854	3 136
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	311	353
Långfristiga skulder		
Obligationslån	1 000	0
Koncerninterna skulder	3 968	2 335
Summa långfristiga skulder	4 968	2 335
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	556	429
Övriga kortfristiga skulder	19	18
Summa kortfristiga skulder	575	447
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 854	3 136

RISKHANTERING, UPPSKATTNING OCH BEDÖMNINGAR

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, som återfinns dels i antagen Finanspolicy och dels i uppsatta verksamhetsmål.

Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2014, på sidorna 34-35.

Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposterna samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Heimstaden följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Heimstadens årsredovisning 2014 sidorna 45-47.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Heimstadens relationer med närstående framgår av not 30 i Heimstadens årsredovisning för 2014. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Heimstaden den 13 april 2015 avtalat om att avyttra 5 fastigheter ur, samt 50 % av aktierna i, Henry Ståhls Fastigheter AB till Castellum. Mer information återfinns på sidan 7. Transaktionen klassificeras som rörelsegrenavyttring.

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

Malmö den 29 april 2015



Patrik Hall
Verkställande direktör



Ivar Tollefsen
Styrelseordförande



Magnus Nordholm
Styrelseledamot

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

Revisors granskningsrapport

Heimstaden AB, org.nr 556670-0455

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heimstaden AB per 31 mars 2015 och den tremånadersperiod 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

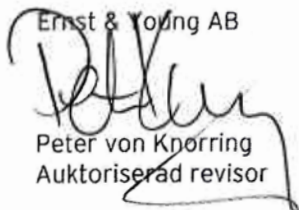
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga 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 29 april 2015

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2015 3 mån jan – mars	2014 3 mån jan – mars	2014 12 mån jan – dec
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Uthyrningsgrad bostäder (antal), % ¹⁾	99,1	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	44,2	43,7	51,3
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	365	25	184
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	1 015
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr ¹⁾	8 634	7 102	10 378
Antal fastigheter på balansdagen ¹⁾	224	222	226
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm ¹⁾	538 372	466 869	701 759
Antal bostadslägenheter på balansdagen ¹⁾	6 744	6 356	6 565
Andel bostadsyta på balansdagen, % ¹⁾	88	90	66
Finansiella uppgifter			
Kassaflöde, mkr	-172	31	11
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,7	1,2	1,7
Soliditet, %	31,0	40,1	30,8
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	56,2	51,5	58,4
Genomsnittlig ränta, % ¹⁾	2,3	3,6	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år ¹⁾	0,7	1,2	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år ¹⁾	5,9	7,5	5,4
Räntebilitet på eget kapital före skatt, %	6,2	0,8	7,6
Eget kapital på balansdagen, Mkr	3 654	3 191	3 480
Substansvärde på balansdagen, Mkr	4 408	3 692	4 295
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	4 513	3 806	4 672
DEBT/EBITDA, ggr	16	16	16

¹⁾ Justerat för Castellumtransaktionerna

Definitioner och ordlista

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

Nettot av räntebärande skulder och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

Räntabilitet på eget kapital före skatt, %

Resultat före skatt för rullande tolv månaders resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

Tidsviktade räntebärande skulder dividerat med resultat före finansposter med återläggning av avskrivningar.



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö

Ekonomisk information

Delårsrapport jan-jun, Q2, 2015 publiceras augusti 2015.

Denna information är sådan som Heimstaden AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

Informationen lämnades för offentliggörande den 30 april 2015 klockan 08:00.



heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer 556670-0455. Bolagets säte Malmö.
Tel. 040-660 20 00, Fax 040-660 20 01
www.heimstaden.com

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2015 exklusive tillgångar och skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning. Dessa tillgångar ingår i intjäningsförmågan som del i Andelar i intressebolags resultat. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande 12 månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs per 31 mars 2015 justerat för transaktionen med Castellum och dess finansiering varvid aktuella intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter.

Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 31 MARS 2015

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	577
Fastighetskostnader	-283
Driftnetto	294
Central administration	-30
Övriga rörelseintäkter	51
Övriga rörelsekostnader	-40
Andel i intressebolags resultat	53
Resultat före finansiella poster	328
Finansiella intäkter	20
Finansiella kostnader	-155
Förvaltningsresultat	193

