

delårsrapport
JANUARI-SEPTEMBER
2018



Heimstaden

Perioden i korthet

januari – september 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 2 408 mkr (1 350)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,7 procent (99,2)
- Periodens driftnetto ökade till 1 328 mkr (718)
- Finansnettot uppgick till -659 mkr (-299)
- Förvaltningsresultatet ökade till 639 mkr (383)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 2 179 mkr (1 413)
- Värdeförändring i derivat uppgick till 30 mkr (13)
- Periodens resultat uppgick till 2 461 mkr (1 457)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 16 260 mkr (8 875) och avyttringar uppgick till 162 mkr (667)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 151 kr (87)

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	2 408	1 350	866	470	2 013
Fastighetskostnader	-1 081	-632	-341	-193	-986
Driftnetto	1 328	718	526	278	1 027
Resultat från andel i intresseföretag	3	-4	0	-2	12
Övrigt	-32	-32	-25	-14	-66
Finansiella intäkter	28	1	17	0	6
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-552	-217	-207	-83	-379
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-82	0	-28	-86
Övriga finansiella kostnader	-135	0	-135	0	0
Förvaltningsresultat	639	383	176	151	515
Värdeförändringar	2 209	1 427	617	496	2 226
Skatt	-388	-353	-57	-156	-677
Periodens resultat	2 461	1 457	735	490	2 064
Övrigt totalresultat	632	44	-140	22	99
Totalresultat	3 093	1 501	596	512	2 163
Överskottsgrad, %	55,1	53,2	60,7	59,0	51,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,7	99,2	97,7	99,2	98,7
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr	2,3	2,9	2,3	2,9	2,6
Belåningsgrad (LTV), %	50	59	50	59	59

Kultur toppar strategi!

För en månad sedan samlades Heimstadens medarbetare till en gemensam ”kick-off”. Vi diskuterade och engagerade oss i våra värderingar och företagskultur, vår vision och målsättning. Vi spanade in i framtiden med inspirerande framtidsforskare, genomförde panelsamtal om hållbarhet, socialt ansvarstagande och kundupplevelse.

Det är inte ofta jag blir rörd och får gåshud, men dessa dagar fick mig till just detta. Att uppleva detta breda engagemang från drygt 300 medarbetare från både Sverige, Danmark och Norge var fantastiskt. Jag slutar aldrig att fascineras av alla goda idéer, kloka lösningar på dagliga utmaningar samt den genuina viljan av att leverera den bästa kundupplevelsen till alla våra hyresgäster.

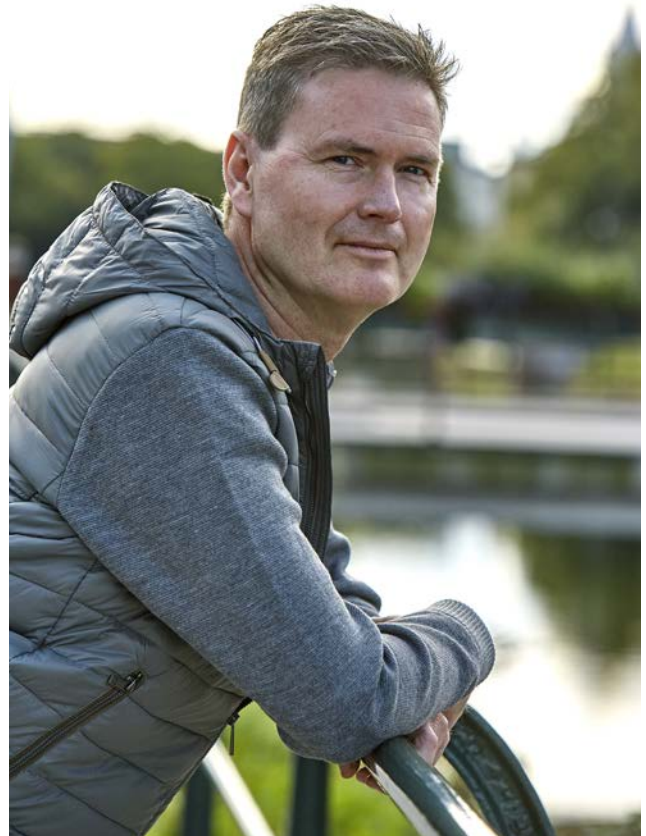
Tack för att ni alla gör skillnad genom att vara autentiska, omtänksamma och nytänkande.

Strävan efter att alltid prestera bättre samt vårt fokus på att löpande genomföra bra kompletteringsförvärv till vår befintliga fastighetsportfölj och därmed skapa driftskostnadsfördelar, visar sig nu allt tydligare genom starkare nyckeltal och driftnetto.

Jag vågar sticka ut hakan och utlova en fortsatt resa med än starkare driftnetto genom det arbete vi löpande genomför, såsom:

- Hållbarhetsarbete med energieffektiviseringar och investeringar i solenergi, biogas och andra fossilfria teknologier
- Lyftlägenheter
- Ombyggnation av fastigheter med hög energiförbrukning och omfattande underhåll
- Nyproduktion med klassificering lägst ”miljöbyggnad silver”
- Social omtanke genom lokal närvaro, helt enkelt ”tid för dig” som hyresgäst.

Med ett fastighetsbestånd i Sverige, Danmark, Norge samt avtalat förvärv i Berlin, Tyskland har vi efter en tids marknadsanalys även genomfört vårt första förvärv i Utrecht, Nederländerna. Utrecht är Nederländernas fjärde största stad och är belägen ca 35 km söder om Amsterdam.



Några ställer sig nog frågan, varför Berlin i Tyskland och Nederländerna?

Bostadsmarknaden påminner en hel del om den svenska bostadsmarknaden, med någon form av reglerade hyror, där det stora flertalet ekonomiskt kan efterfråga lägenheterna och där fastighetspriserna och avkastningen därmed är attraktiva och nedsidan begränsad, dvs en utmärkt form för riskspridning med låg risk.

Vi har också förhoppningen om att kunna ”exportera” vår företagskultur, göra skillnad genom att ”förenkla och förgylla livet för våra kunder genom omtänksamma boenden”.

Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, med våra delägare Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser, har anlitat Standard & Poors för en officiell rating. Med en fastighetsportfölj på 70 miljarder SEK och starka nyckeltal har Heimstaden Bostad som ambition att uppnå en ”investment grade rating” och vi jobbar nu mot detta mål.

Läsare, häng med oss på vår fortsatta resa i att erbjuda våra medmänniskor ett uppskattat och omtyckt boende och därmed bidra till byggandet av ett hållbart och jämlikt samhälle.

Må gott!
Patrik Hall, VD Heimstaden

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2018. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 30 september 2018 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 30 september är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterliggare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten Andel i intressebolags resultat.

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

Aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2018

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	3 510
Fastighetskostnader	-1 510
Driftnetto	2 000
Central administration	-111
Övriga rörelseintäkter	53
Övriga rörelsekostnader	0
Andel i intressebolags resultat	0
Resultat före finansiella poster	1 942
Finansiella intäkter	12
Finansiella kostnader – Räntor efterställda aktieägarlån	0
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-756
Förvaltningsresultat	1 197
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	590
Innehav utan bestämmande inflytande	607
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	57,0
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6





Vildanden, Lund

Förvaltning och transaktion

Heimstadens bestånd förvaltas i tre olika geografiska segment – Sverige, Danmark och Norge. Under koncernens fjärde kvartal tillkommer två segment till; Tyskland samt Nederländerna. Det totala värdet på Heimstadens fastighetsportfölj uppgår till 70 003 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de transaktioner koncernen avtalat i det tredje kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.

Den 3 maj

avtalade Heimstaden om att förvärva andelsboligforeningen Ringertoften, Köpenhamn. Förvärvet omfattar 411 lägenheter och 2 lokaler, totalt ca 23 720 kvm i uthyrningsbar yta. Tillträde skedde den 1 augusti.

Den 8 maj

avtalade Heimstaden om att förvärva 96 lägenheter i Linköping om totalt 5 103 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 200 mSEK och tillträdes den 31 augusti 2018.

Den 24 maj

avtalade Heimstaden om att förvärva 803 lägenheter i Gävle om 55 400 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 565 mSEK och tillträde skedde den 28 juni.

Den 20 juni

avtalade Heimstaden om att förvärva 14 byggprojekt ifrån Magnolia. Byggprojekten omfattar 5 300 lägenheter om 252 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 9,6 mdr SEK och tillträde sker löpande fram till och med 2013.

Den 29 juni

avtalade Heimstaden om att förvärva andelsboligforeningen Thyra Danebod, Köpenhamn. Förvärvet omfattar 110 lägenheter om 10 558 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 293 mDKK och tillträde skedde den 1 juli 2018.

Den 3 juli

avtalade Heimstaden om att förvärva 388 lägenheter i Malmö/Lund om 14 069 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 712 mSEK och tillträdes den 3 oktober 2018.

Den 13 juli

avtalade Heimstaden om att förvärva 484 lägenheter i Berlin, Tyskland, om 27 831 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 66 mEUR och tillträdes den 1 oktober 2018.





Våra segment

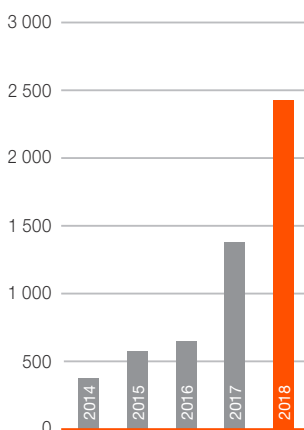
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



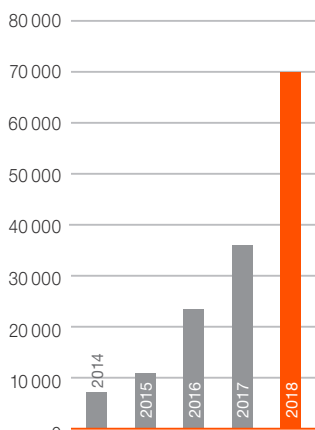
Totalt Heimstaden (januari-september)

	Q3 2018	Q3 2017
Marknadsvärde, mkr	70 003	36 450
Hysesintäkter, mkr	2 408	1 350
Driftnetto, mkr	1 328	718
Överskottsgrad, %	55,1	53,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,7	99,2
Antal fastigheter	909	677
Area, kvm	2 546 224	1 829 509

Utveckling av totala hyresintäkter, Q3 (mkr)



Utveckling av totalt marknadsvärde, Q3 (mkr)



Sverige

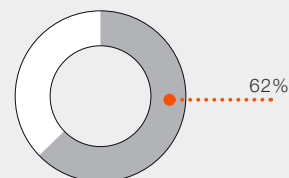
Den Svenska ekonomin fortsätter att utvecklas positivt med växande BNP och ökade disponibla inkomster. Sysselsättningen har ökat de senaste åren och i mitten av 2018 låg arbetslösheten på strax över 6 procent. Ett stort inflöde av utlandsfödda balanserar sysselsättningsökningen.

Befolkningsökningen driver på efterfrågan om bostäder, specifikt i storstäderna som genomgår en kraftig tillväxt som följd av den globala urbaniseringstrenden. Sverige har haft en tillväxt om ca 270 000 invånare de senaste två åren och befolkningen uppgår till 10,1 miljoner invånare. Enligt boverket behöver det byggas 67 000 bostäder per år fram till 2025, med en nuvarande prognos om att endast 56 000 bostäder per år tillkommer de kommande två åren. Med ett bostadsbyggande som inte når upp till efterfrågan skapar en fortsatt bostadsbrist. Boverkets prognos påvisar ett fallande byggande av bostadsrätter, men att hyresrätterna fortsatt påvisar en god efterfrågan. Förstärkta investeringsstöd för byggande bedöms underlätta produktion av hyresrätter i orter med höga produktionspriser. Malmö och Göteborg står för tillväxten medans Stockholm uppvisar ett minskat byggande.

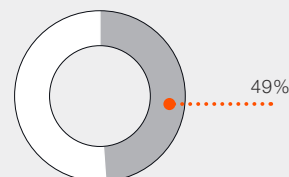
Sverige (januari-september)

	Q3 2018	Q3 2017
Marknadsvärde, mkr	34 081	25 493
Hysesintäkter, mkr	1 483	478
Driftnetto, mkr	739	233
Överskottsgrad, %	49,9	48,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,4	99,4
Antal fastigheter	749	627
Area, kvm	1 860 884	1 525 517

Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt





Øresundsterasserne, Köpenhamn

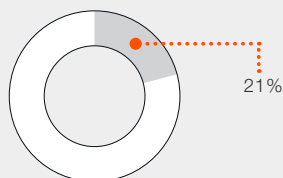
Danmark

Den danska ekonomin fortsätter att utvecklas starkt. Sysselsättningen har ökat med cirka 1,5 procent i snitt under de senaste två åren och i slutet av 2017 låg arbetslösheten på låga 4,2 procent. I Danmark finns det 2,8 miljoner privatägda bostäder, endast 63 000 av dessa ligger i Köpenhamn vilket därför bara motsvarar cirka 2 procent av marknaden. I delar av Köpenhamn har bostadspriserna ökat med upp till 70 procent sedan 2012. Huvudorsaken till den kraftiga prisökningen är urbaniseringen. Liksom stora delar av västvärlden genomgår Danmark en stark urbaniseringstrend där små orter avfolkas. Prognosen för befolkningstillväxten i Köpenhamn är en ökning med 100 000 invånare under de närmsta tio åren. Århus är Danmarks näst största stad och har ett väl utbyggt transportnät. Förutom att staden är känd som en mycket populär studentstad (42 500 studenter 2015) innehar den också en av norra Europas största industrihamnar. Odense är Danmarks tredje största stad och är liksom Århus en populär studentstad (31 000 studenter 2015). Kommunen stoltserar med att erbjuda över 100 000 arbetsplatser och en särskilt utmärkande tillväxtgren hittas inom robotik och automation.

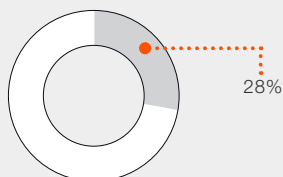
Danmark (januari-september)

	Q3 2018	Q3 2017
Marknadsvärde, mkr	19 469	10 957
Hysesintäkter, mkr	507	179
Driftnetto, mkr	329	119
Överskottsgrad, %	65,0	66,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,4	97,9
Antal fastigheter	78	50
Area, kvm	469 543	303 992

Hysesintäkter, andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Nedre gate 8, Norge

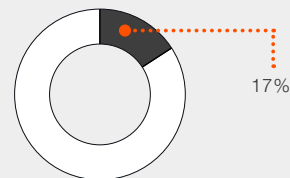
Norge

Den norska ekonomin har fortsatt att utvecklas väl, även om tillväxttakten dämpats något till följd av lägre aktivitet i olje- och gassektorn. Tillväxten har under de senaste åren främst drivits av en stark privatkonsumtion och en högre export till följd av återhämtningen i världsekonomin. BNP per capita är bland den högsta i hela Europa. Sysselsättningen har fortsatt att öka, framför allt inom bygg- och anläggning samt i tillverkningssektorn och arbetslösheten uppgick till låga 3 procent vid slutet av 2017. Urbaniseringen är påtaglig även i Norge och huvudstaden Oslos befolkning ökar betydligt snabbare än för landet som helhet. Oslo stad är centralort i en tätbefolkad och snabbt växande region bestående av 46 kommuner med sammanlagt cirka 1,6 miljoner invånare och ett omfattande och varierat utbud av utbildning, arbetstillfällen, kultur och transporter. Cirka 80 procent av norrmännen bor i bostäder som ägs av dem själva och bostadsmarknaden har relativt få regleringar. Det begränsade utbudet av bostadsfastigheter med hyresrätt gör att det endast finns ett fåtal privata aktörer som äger större bestånd av hyresfastigheter.

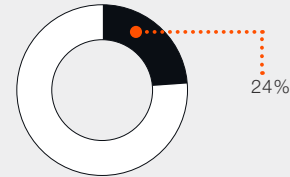
Norge (januari-september)

	Q3 2018	Q3 2017
Marknadsvärde, mkr	16 454	–
Hysesintäkter, mkr	419	–
Driftnetto, mkr	259	–
Överskottsgrad, %	61,8	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	–
Antal fastigheter	82	–
Area, kvm	215 798	–

Hysesintäkter, andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Rapport över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2017 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	2 408	1 350	866	470	2 013
Fastighetskostnader	-1 081	-632	-341	-193	-986
Driftnetto	1 328	718	526	278	1 027
Central administration	-72	-60	-28	-19	-85
Övriga rörelseintäkter	40	28	3	5	36
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	-16
Resultat från andelar i intressebolag	3	-4	0	-2	12
Resultat före finansiella poster	1 298	682	501	261	974
Finansiella intäkter	28	1	17	0	6
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-552	-217	-207	-83	-379
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-82	0	-28	-96
Övriga finansiella kostnader	-135	0	-135	0	0
Förvaltningsresultat	639	383	176	151	515
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	247	316	27	126	367
Innehav utan bestämmande inflytande	392	67	149	24	148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 179	1 413	575	485	2 202
Värdeförändring räntederivat	30	13	41	10	24
Resultat före skatt	2 849	1 810	793	646	2 740
Aktuell skatt	-101	-50	-23	-41	-76
Uppskjuten skatt	-287	-303	-35	-116	-601
Periodens resultat	2 461	1 457	735	490	2 064
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	1 367	1 114	517	369	1 484
Innehav utan bestämmande inflytande	1 094	343	219	121	579
Övrigt totalresultat	632	44	-140	22	99
Totalresultat	3 093	1 501	596	512	2 163

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 408 mkr (1 350), en kraftig tillväxt jämfört med föregående period. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och i synnerhet beroende av den transaktion som tillträdde i april där dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade fastigheter i Norge. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 369 kr per kvm tidsvägd yta (1 121).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 97,7 procent (99,2) för perioden. Den lägre nivån hänförs till tomställda lägenheter som ska renoveras till en högre standard. För perioden uppgick de tomställda lägenheterna till 1,3% vilket ger en reell uthyrningsgrad om 99,0% (reell vakansgrad om 1,0%).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 1 081 mkr (632). Ökningen beror främst på ökad fastighetsvolym till följd av transaktioner under året.

Driftnetto

Driftnettet uppgick under perioden till 1 328 mkr (718), vilket motsvarar en överskottsgrad om 55,1 procent (53,2).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till 72 mkr (60) och den marginella ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

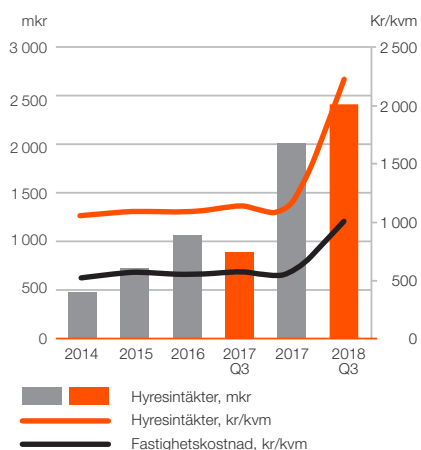
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter avser primärt externa förvaltningsintäkter i de norska och danska förvaltningsbolagen avseende några få kvarvarande externa kunder.

Fastighetskostnader

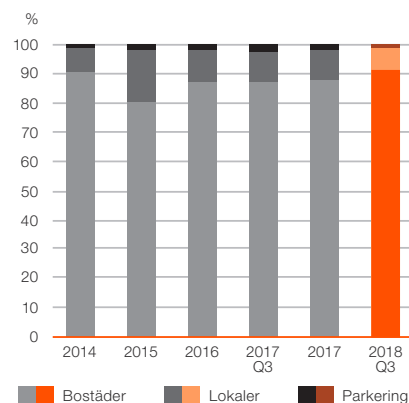
Belopp i mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2017 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-679	-368	-188	-100	-603
Reparation och underhåll	-223	-141	-72	-50	-213
Fastighetsadministration	-115	-94	-40	-32	-132
Fastighetsskatt	-59	-26	-41	-9	-35
Tomträttsavgäld	-2	-2	0	-1	-2
Avskrivningar	-3	-1	-1	0	-2
Summa fastighetskostnader	-1081	-632	-341	-193	-986

Hyresintäkter



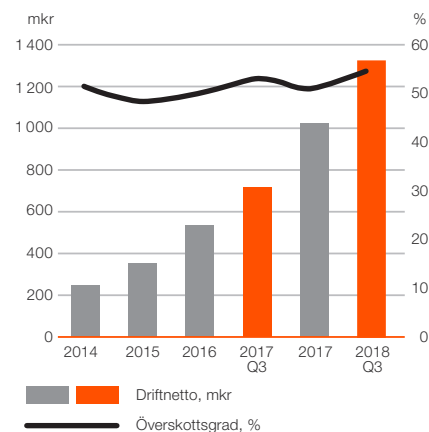
Helår avser Januari–December, 12 mån
Q3 avser Januari–September, 9 mån

Fördelning av hyresintäkter



Helår avser Januari–December, 12 mån
Q3 avser Januari–September, 9 mån

Driftnetto och Överskottsgrad



Helår avser Januari–December, 12 mån
Q3 avser Januari–September, 9 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 28 mkr (1) och finansiella kostnader var -687 mkr (-299). Det större negativa finansnettot förklaras främst av en ökad låneportfölj till följd av en större fastighetsportfölj och i stort bibehållen belåningsgrad. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen och derivat samt avgifter för outnyttjade krediter har ökat till 1,86 procent (1,56) vilket främst är en konsekvens av förvärv av tillgångar i Norge som löper med högre marknadsränta. Ca 81 procent (74) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkring, på årsbasis med ca 229 mkr (108) vid en ränteuppgång, och minskar med ca -98 mkr (-6) vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader i koncernen uppgick till 135 mkr (0) varav valutakursdifferenser uppgick till 135 (0). Redovisade valuta-

kursdifferenser avser i huvudsak omräkning av upplåning av NOK lån, som ur ett koncernperspektiv används för finansiering av nettoinvesteringar i Norge.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 639 mkr (383). Periodens ökning är hänförd till volymökningen i fastighetsbeståndet och låneportföljen.

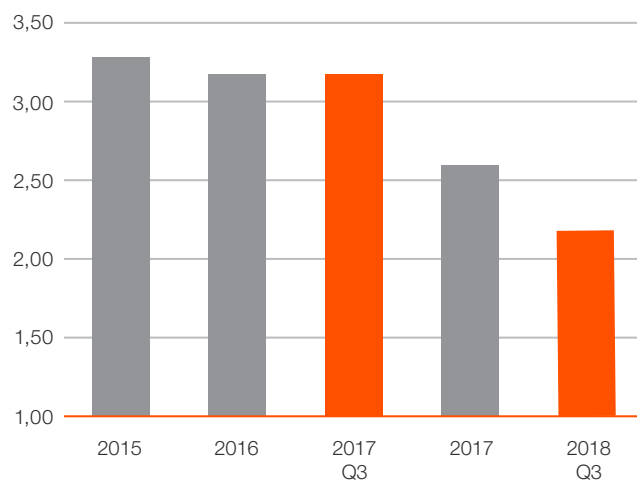
Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till 30 mkr (13) varav realiserad uppgick till 30 mkr och realiserad uppgick till 0 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 0 mkr (-35). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 9 194 mkr (6 680) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 200 mkr (400) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2018-09-30	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	89	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	28 (2021)	
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	17	Danske Bank
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,94	
Räntesäkring (procent)	minst 25	28	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	43,7	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,3	

Räntetäckningsgrad (ICR)



2018-09-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	40 528	99,4	1,7	32 961	80,9	1,7
1-2	228	0,6	1,6	1 439	3,5	2,2
2-3	-	-	-	1 838	4,5	2,4
3-4	-	-	-	1 418	3,5	2,2
4-5	-	-	-	1 298	3,2	2,3
>5 år efter balansdag	-	-	-	1 804	4,4	2,7
Totalt	40 756	100,0	1,7	40 756	100,0	1,9

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,25 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,94 år



Peter Holms vej, Köpenhamn



Peter Holms vej, Köpenhamn

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 2 249 mkr (1 409). Förändringen förklaras av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,55 procent, att jämföra med 3,86 procent vid utgången av 2017. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 162 mkr med en resultateffekt på 12 mkr. Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 2 179 mkr (1 413). I posten ingår även en nedjustering av värdet på förvärvade byggprojekt och exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter.

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2017	3,86%	1,04% – 8,50%
2018 Q3	3,55%	0,82% – 8,38%

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -101 mkr (-50) även uppskjuten skatt om -287 mkr (-303). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	70 003	36 450	50 285
Maskiner och inventarier	20	5	6
Andelar i intressebolag	115	19	107
Övriga finansiella anläggningstillgångar	246	72	288
Summa anläggningstillgångar	70 385	36 545	50 686
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	827	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 159	320	563
Likvida medel	5 699	839	1 393
Summa omsättningstillgångar	7 685	1 160	1 956
SUMMA TILLGÅNGAR	78 069	37 705	52 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹⁾	34 089	10 167	18 807
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	2 785	0
Räntebärande skulder	36 918	17 375	27 882
Räntederivat	0	35	31
Uppskjuten skatteskuld	1 982	1 611	1 741
Summa långfristiga skulder	38 901	21 806	29 654
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 839	5 015	3 054
Övriga kortfristiga skulder	1 241	717	1 128
Summa kortfristiga skulder	5 079	5 732	4 182
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	78 069	37 705	52 643
¹⁾ Varav innehav utan bestämmande inflytande	17 471	1 642	9 879

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	78	729	8 169	8 975
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			-174	-174
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Periodens totalresultat			1 501	1 501
Eget kapital 2017-09-30	78	729	9 361	10 167
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			7 990	7 990
Periodens totalresultat			662	662
Eget kapital 2017-12-31	78	729	18 001	18 807
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			5 737	5 737
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			6 487	6 487
Periodens totalresultat			3 093	3 093
Eget kapital 2018-09-30	78	729	33 283	34 089



Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 70 003 mkr, jämfört med 50 285 mkr vid årsskiftet 2017-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 2 179 mkr (1 413) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter.

För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidan 18 och 76–79 i Heimstadens årsredovisning för 2017.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett mindre antal intressebolag. Sedan hösten 2016 har andelarna minskat väsentligt som en effekt av att Heimstaden Bostad AB inte längre redovisas som intressebolag utan som ett dotterbolag. Bland övriga intressebolag äger Heimstaden

50% i Heimstaden Projektutveckling, ett bolag som tillsammans med andra aktörer på marknaden fokuserar på att planera och utveckla nya fastigheter. Under 2017 har 25% av aktierna i Rosengårds Fastigheter AB tillkommit som ett led i samarbetet med MKB, Balder och Victoria Park.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlån till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 246 mkr vid periodens slut.

Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

I samband med förvärvet av de norska förvaltningsfastigheterna förvärvades även bygggrätter och pågående byggprojekt uppgående till 827 mkr. Posten avser utveckling och uppförande av ägarlägenheter i Oslo som skall avyttras vid färdigställande.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-12-31	50 285	30 320	12 325	7 640
Försäljningar under perioden	-148	-135	-13	0
Förvärv under perioden	15 534	2 464	5 930	7 139
Förvärv från intressebolag	0	0	0	0
Investeringar under perioden	727	502	37	189
Valutaförändring	1 356	0	614	742
Marknadsvärde efter transaktioner	67 754	33 151	18 893	15 710
Orealiserad värdeförändring	2 249	929	576	744
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-09-30	70 003	34 080	19 469	16 454

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 40 756 mkr (25 176), varav efterställda aktieägarlån svarar för 0 mkr (2 785). Av de 40 756 mkr i räntebärande skulder är 94 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 6 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 13 506 mkr, till 35 057 mkr (21 551). I den aktuella perioden har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 9 820 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Sverige och Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 2 500 mkr (2 500) obligationer, 13 441 mkr (9 864) avser finansiering baserad på realkreditobligationer, 24 816 mkr (10 026) avser traditionella banklån och resterande del 0 mkr (2 785) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 0 mkr (324).

Heimstaden har två utestående obligationslån och båda är noterade på Nasdaq Stockholm, ISIN SE0006259669 samt ISIN SE0009895055. Obligationerna löper med rörlig ränta, om 3m stibor + 3 procent samt 3m stibor + 3,15 procent, dock kan räntan aldrig understiga marginalen.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 7,4 år (9,1). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 33 procent (20) och förfaller under 2021 (2018). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 0,94 år (1,20).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas, med en nominell skatt på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Danmark samt 23 procent i Norge, på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Som följd av ändrad skattesats i Sverige, från 22 procent till 20,6 procent, har uppskjuten skatt omräknats och resultatförts. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 september 2018 till 1 982 mkr (1 611) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 1 347 mkr (7).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 34 089 mkr (10 167). Förändringen i perioden hänförs till resultat, aktieägartillskott om 5 737 mkr, tillskott från innehav utan bestämmande inflytande samt utdelning. Under perioden har 35 mkr (35) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 17 460 mkr (1 642) efter att Heimstaden Bostad AB det senaste året gjort flera nyemissioner, varav i den aktuella perioden två nyemissioner om totalt 6 487 mkr. Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till 44 procent (34). Heimstaden är exponerat mot en valutarisk kopplad till den danska och norska verksamheten. Risken kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital. På balansdagen fanns inga valutasäkringar.

Förändring lånevoly, mkr

Räntebärande lån 2017-12-31	30 936
Återbetalning lån	-160
FX effekt på lån	797
Nyupplåning/övertagande av lån	9 183
Räntebärande lån 2018-09-30	40 756

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	3 839	9	2,2	0	0,0
1-2 år	6 588	16	1,1	0	0,0
2-3 år	13 291	33	2,5	0	0,0
3-4 år	2 565	6	1,2	0	0,0
4-5 år	4 556	11	2,5	0	0,0
>5 år efter balansdag	9 918	24	0,7	0	0,0
Totalt	40 756	100	1,7	0	0,0

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 7,4 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	2 500	0	6
Realkreditlån	13 441	0	33
Banklån	24 816	0	61
Totalt	40 756	0	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2017-12-31	-31
Förvärvade derivat	96
Lösta derivat	-97
Valutaeffekt derivat	1
Orealiserade värdeförändringar	30
Marknadsvärde derivat 2018-09-30	0

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	1 627	18	0,30
1-2 år	Betalar fast	1 211	13	0,69
2-3 år	Betalar fast	1 837	20	0,90
3-4 år	Betalar fast	1 417	15	0,70
4-5 år	Betalar fast	1 697	19	0,80
>5 år efter balansdag	Betalar fast	1 404	15	1,13
Summa köpta swappar		9 194	100	0,75

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

Rapport över Kassaflöden – koncernen

Belopp i mkr	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2017 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	2 849	1 810	793	646	2 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 179	-1 413	-575	-485	-2 202
– Värdeförändring derivatinstrument	-30	-13	-42	-10	-24
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	134	5	135	2	5
Betald skatt	-115	-28	-41	8	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	658	360	270	161	477
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	316	-89	244	-27	-316
Förändring av bostadsrättsandelar	-883	0	-883	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	68	191	107	217	618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160	463	-262	351	779
Investeringsverksamheten					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-16 260	-9 089	-2 158	-5 137	-22 878
Förvärv dotterbolag	-2	0	0	0	-23
Erlagd handpenning förvärv	-1 031	0	-467	0	0
Övriga investeringar	-17	0	-7	0	-2
Försäljning av fastigheter	162	598	6	215	1 146
Förvärv av andelar i intressebolag	-5	-9	-3	-5	-82
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	0	0	0
Förändring lån till intressebolag	-4	-34	0	-24	-43
Utdelning från intressebolag	0	0	0	0	0
Förändring av finansiella tillgångar	211	-4	212	-1	-210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 946	-8 538	-2 416	-4 953	-22 093
Finansieringsverksamheten					
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	6 563	18	0	0	8 008
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-76	-193	0	0	-193
Utdelning/tillskott moderbolag	5 737	-100	0	0	-100
Utdelning preferensaktier	-35	-35	-12	-12	-47
Förändring aktieägarlån	0	63	0	0	-2 722
Förändring räntebärande skulder	8 955	7 557	1 605	4 274	16 156
Lösen räntederivat	-98	-8	-7	6	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 047	7 303	1 587	4 267	21 095
Periodens kassaflöde	4 260	-772	-1 092	-334	-219
Likvida medel vid periodens början	1 393	1 611	6 801	1 174	1 611
Valutaeffekt i likvida medel	46	0	-10	0	1
Likvida medel vid periodens slut	5 699	839	5 699	839	1 393

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 658 mkr (360). Förbättringen är framförallt en följd av ett förändrat och utökat fastighetsinnehav. Förbättringen reduceras i perioden av att Heimstaden betalar bolagsskatt. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -499 mkr (-103) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 160 mkr (463). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av expansionen i Norge.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -16 946 mkr (-8 538). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Oslo, Köpenhamn, Århus, Trelleborg, Gävle samt Burlöv.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 21 047 mkr (7 303). Merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder, tillskott ifrån minoritetsägare samt aktieägartillskott ifrån majoritetsägaren Fredensborg AS.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 4 260 mkr (-772) och likvida medel uppgick till 5 699 mkr (839) vid utgången av perioden.

Fastighetstransaktioner

Typ	Datum för tillträde	Fastighet	Ort	Segment	Yta, kvm	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	2018-01-08	Oehlenschlaeger-gade 26	Köpenhamn	Danmark	1 074	41
Förvärv	2018-02-01	Schades Have	Köpenhamn	Danmark	16 883	817
Förvärv	2018-02-01	Kløverbladsparken	Köpenhamn	Danmark	10 066	430
Förvärv	2018-02-01	Nørre Farimagsgade	Köpenhamn	Danmark	3 103	133
Förvärv	2018-02-01	Kaalundsgade	Köpenhamn	Danmark	2 050	71
Förvärv	2018-02-15	Valby Maskinfabrik	Köpenhamn	Danmark	9 470	454
Förvärv	2018-02-28	Klockaretorpet	Norrköping	Sverige	34 620	357
Förvärv	2018-03-01	Paket (6 st)	Gävle	Sverige	17 086	200
Förvärv	2018-03-01	Byggprojekt	Burlöv	Sverige	-	52
Förvärv	2018-03-21	Lystrup vej I - B	Århus	Danmark	2 944	133
Förvärv	2018-04-04	Ø-huset	Köpenhamn	Danmark	27 272	1 152
Förvärv	2018-04-17	Portfölj	Oslo	Norge	120 616	7 139
Förvärv	2018-05-01	Vanløse Allé 55-63 / Bangsbovej 17	Köpenhamn	Danmark	2 114	59
Förvärv	2018-05-07	Bylaget	Trelleborg	Sverige	7 985	58
Förvärv	2018-05-31	Campus	Malmö	Sverige	19 530	388
Förvärv	2018-06-01	Skyttegillet	Lund	Sverige	15 050	392
Förvärv	2018-06-12	Bjerkens	Gävle	Sverige	2 832	41
Förvärv	2018-06-28	Gavlegårdarna	Gävle	Sverige	55 421	565
Förvärv	2018-07-01	AB Thyra Danebod	Köpenhamn	Danmark	10 558	387
Förvärv	2018-08-01	Ringertoften	Köpenhamn	Danmark	23 720	654
Förvärv	2018-08-17	Arenahusene (3 st)	Köpenhamn	Danmark	5 003	224
Förvärv	2018-08-21	Bjerglandsbyen	Köpenhamn	Danmark	11 242	539
Förvärv	2018-08-22	Bagsvardlund (2 st)	Köpenhamn	Danmark	9 209	386
Förvärv	2018-08-31	Paket (5 st)	Linköping	Sverige	4 743	200
Förvärv	2018-09-01	Amagerbrogade 117-121	Köpenhamn	Danmark	4 536	147
Förvärv	2019-09-01	Havnehusene (byggprojekt)	Horsens	Danmark	-	108
Förvärv	2018-09-24	Senapsfabriken (projekt)	Uppsala	Sverige	-	212
Förvärv	2018-09-28	Kirsebærhaven	Köpenhamn	Danmark	3 516	194
Summa förvärv					420 643	15 534
Avyttring	2018-03-02	Dragarbrunn	Uppsala	Sverige	2 786	149
Avyttring	Under året	lägenheter (2 st)	Köpenhamn	Danmark	249	13
Summa försäljning					3 035	162

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep
Övriga rörelseintäkter	78	62
Central administration	-52	-45
Rörelseresultat	26	17
Avskrivningar	0	-1
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	3 537	0
Resultat före finansiella poster	3 562	16
Ränteintäkter	13	3
Räntekostnader	-63	-52
Förvaltningsresultat	3 512	-33
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	3 512	-33
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	3 512	-33
Övrigt totalresultat	-40	-
Totalresultat	3 472	-33

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2018-09-30	2017-09-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	4	4
Andelar i koncernbolag	5 139	3 412
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	0	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	0
Summa anläggningstillgångar	5 144	3 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	14 951	7 482
Övriga kortfristiga fordringar	194	19
Likvida medel	2 811	109
Summa omsättningstillgångar	17 956	7 610
SUMMA TILLGÅNGAR	23 100	11 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17 201	6 021
Långfristiga skulder		
Obligation	2 500	2 500
Koncerninterna skulder	140	78
Summa långfristiga skulder	2 640	2 578
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	3 235	2 408
Övriga kortfristiga skulder	24	23
Summa kortfristiga skulder	3 259	2 431
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	23 100	11 030

Moderbolagets förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	78	729	5 383	6 190
Utdelning, stamaktier			-100	-100
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Periodens totalresultat			-33	-33
Eget kapital 2017-09-30	78	729	5 215	6 021
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			2 018	2 018
Eget kapital 2017-12-31	78	729	7 220	8 027
Utdelning, preferensaktier			-35	-35
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			5 737	5 737
Periodens totalresultat			3 472	3 472
Eget kapital 2018-09-30	78	729	16 395	17 201

Riskhantering, uppskattning och bedömningar

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, som styrs av antagen Finanspolicy och uppsatta verksamhetsmål.

Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2017, på sidorna 46–49. 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 intäcks- 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 2017 sidorna 70–73.

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisning av finansiella instrument. Den största posten som hanteras inom ramen för IFRS 9 är derivat, vilka fortsatt redovisas till verkligt värde genom resultaträkningen. Bolaget äger i övrigt inga avancerade finansiella instrument och bolagets analys visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Heimstadens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter avseende bostäder. Bolagets analys av intäkter inför övergången till IFRS 15 har utvisat att endast en obetydande del av bolagets intäkter är att hänföra till serviceintäkter. Övergången till IFRS 15 har således inte någon materiell påverkan på bolagets redovisning.

IFRS 16 ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen och leasetagare ska dela upp kostnaden i räntebetalningar samt avskrivningar på tillgången. Under 2017 påbörjades en analys för att utreda hur effekterna av IFRS 16 Leases kommer påverka bolagets finansiella rapportering. Analysen har fortgått under 2018 och kommer slutföras under 2018. Heimstaden Bostad ABs bedömning är att de nya reglerna inte kommer få någon materiell påverkan på bolaget.

Övriga nya och ändrade standarder bedöms för närvarande inte påverka Heimstadens redovisning i väsentlig omfattning. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Närstående transaktioner

Heimstadens transaktioner med närstående framgår av not 34 i Heimstadens årsredovisning för 2017.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Den 12 oktober avtalade Heimstaden om att förvärva 131 lägenheter i Utrecht, Nederländerna, om 4 478 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 22,75 mEUR och tillträde är planerat till fjärde kvartalet 2018.

Den 15 oktober meddelades att dotterbolaget Heimstaden Bostad har anlitat Standard & Poor's för en officiell raiting samt anlitat Danske Bank, DNB, JP Morgan och Nordea för att utreda möjligheterna till en större obligationsemission.



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 26 oktober 2018

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Styrelseordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

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

NYCKELTAL

	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2017 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	2 408	1 350	866	470	2 013
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,7	99,4	97,7	99,4	98,7
Överskottsgrad, %	55,1	53,2	60,7	59,0	51,0
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	16 260	9 089	2 158	5 137	22 878
Fastighetsförsäljningar, mkr	162	598	6	215	1 146
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	70 003	36 450	70 003	36 450	50 285
Antal fastigheter på balansdagen	909	677	909	677	828
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 546 224	1 829 509	2 546 224	1 829 509	2 128 616
Antal bostadslägenheter på balansdagen	36 467	23 491	36 467	23 491	30 549
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89	88	89	88	90
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	160	463	-262	351	779
Förvaltningsresultat, mkr	639	383	176	151	515
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr ¹⁾	2,3	2,9	2,3	2,9	2,6
Soliditet, % inklusive aktieägarlån ¹⁾	43,7	34,4	43,7	34,4	35,7
Soliditet, % exklusive aktieägarlån	43,7	27,0	43,7	27,0	35,7
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	50,1	59,1	50,1	59,1	58,8
Genomsnittlig ränta på balansdagen, % ¹⁾	1,9	1,6	1,9	1,6	1,7
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	0,9	1,2	0,9	1,2	1,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	7,4	9,1	7,4	9,1	11,0
Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %	15,6	20,8	15,6	20,8	21,3
Eget kapital på balansdagen, mkr	34 089	10 167	34 089	10 167	18 807
Substansvärde på balansdagen, mkr	36 072	11 777	36 072	11 777	20 548
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	36 072	11 812	36 072	11 812	20 579
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m) ¹⁾	21	20	21	20	20
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	151	87	28	29	123
Eget kapital per stamaktie, kr	1 191	578	1 191	578	609
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750

¹⁾ Räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande är klassificerade som eget kapital.

Definitioner och ordlista ¹⁾

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 hänförliga till räntebärande skulder exkl effekten från räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande. Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

Eget kapital inklusive räntebärande efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Soliditet exkl aktieägarlån, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

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

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta på balansdagen för räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån med hänsyn tagen till räntederivat.

Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %

Resultat efter skatt i perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive minoritetsandelar och andelar till preferensaktieägare. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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 exklusive efterställda aktieägarlån dividerat med resultat före finansposter med återläggning av avskrivningar.

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (375 SEK per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.

Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

¹⁾ Vissa nyckeltal beräknas till och med oktober 2017 med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital. I oktober 2017 omvandlades de räntebärande efterställda aktieägarlånen till eget kapital.

Ekonomisk information

Bokslutskommuniké jan-dec 2018, publiceras 15 feb 2019
Årsredovisning 2018, publiceras april 2019

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

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 oktober 2018 kl. 08:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, 0705 – 85 99 56
Magnus Nordholm, vVD Heimstaden AB, 0705 – 29 31 44

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