Publicerad 2019-02-15

bokslutskommuniké
JANUARI–DECEMBER
2018

Heimstaden

Perioden i korthet

januari – december 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 3 393 mkr (2 013)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,3 procent (98,7)
- Reell uthyrningsgrad exklusive ombyggnadsvakanser var 98,6 procent
- Periodens driftnetto ökade till 1 810 mkr (1 027)
- Finansnettot uppgick till -753 mkr (-459)
- Förvaltningsresultatet ökade till 989 mkr (515)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 2 744 mkr (2 202)
- Värdeförändring i derivat uppgick till 11 mkr (24)
- Periodens resultat uppgick till 3 204 mkr (2 064)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 21 696 mkr (22 878) och avyttringar uppgick till 148 mkr (1 146)
- Resultat efter skatt per stamaktie uppgick till 127 kr (116)

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

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec
Hyresintäkter	3 393	2 013	984	664
Fastighetskostnader	-1 582	-986	-502	-354
Driftnetto	**1 810**	**1 027**	**483**	**309**
Resultat från andel i intresseföretag	20	12	17	16
Övriga kostnader	-139	-66	-107	-33
Finansiella intäkter	53	6	26	5
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-806	-379	-254	-162
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-86	0	-3
Övriga finansiella intäkter	50	0	50	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	135	0
Förvaltningsresultat	**989**	**515**	**350**	**131**
Värdeförändringar	2 755	2 226	546	799
Skatt	-541	-677	-153	-323
Periodens resultat	**3 204**	**2 064**	**743**	**607**
Övrigt totalresultat	-255	99	-887	55
Totalresultat	**2 949**	**2 163**	**-144**	**662**
Överskottsgrad, %	53,4	51,0	49,1	46,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	98,7	97,3	98,7
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,6		98,6	
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr	2,2	2,6	2,2	2,6
Belåningsgrad (LTV), %	54	59	54	59
Belåningsgrad säkerställda lån, %	35	59	35	59
Nettoresultat per stamaktie	**127**	**119**	**-24**	**31**

Tillväxt, ökad överskottsgrad och Investment Grade rating har präglat 2018

2018 har präglats av kraftig tillväxt. Transaktionsvolymen uppgick till 22 miljarder SEK, med förvärv i framför allt Köpenhamn och Oslo. Kompletteringsförvärv har skett i Sverige i större regionsstäder såsom Malmö, Lund, Linköping, Norrköping, Uppsala och Gävle. I Danmark arbetar vi även med att sätta upp lokala förvaltningskontor, så att vi inom snar framtid får en tydligare närvaro och själva kan hantera förvaltningen.

Vi har även gjort fastighetsförvärv i Tyskland och Holland, två marknader som med sina reglerade hyror påminner mycket om den svenska marknaden. Dessa förvärv är ett bra komplement till vårt övriga fastighetsbestånd och ger oss ett stabilt och tryggt kassaflöde.

Totala fastighetsvärdet uppgår per bokslutsdagen till 76 miljarder SEK, omfattande ett fastighetsbestånd om 39 006 lägenheter. För befintligt fastighetsbestånd har investeringar skett i hållbarhet såsom solceller, energioptimerande åtgärder samt värdehöjande lägenhetsrenoveringar för ca 1 000 lägenheter.

Kundupplevelse och kundnöjdhet styr vårt dagliga förvaltningsarbete och vår inriktning på hållbara investeringar. Tillväxt, hållbara investeringar och en kundnära lokal förvaltning har ökat vår överskottsgrad med 2,4 procentenheter under föregående år.

Vårt dotterbolag, Heimstaden Bostad, tillsammans med våra finansiella institutioner Alecta, Ericsson och Sandviks pensionsstiftelser, erhöll under Q4 2018 en Investment Grade rating från Standard & Poor, med kreditbetyg BBB-. I samband med detta emitterades obligationer om 10,6 miljarder SEK. Emissionen skedde främst i euro och SEK, och i samband med detta återbetaldes säkerställda banklån med ungefär motsvarande belopp.

Det sociala hållbarhetsarbetet är och skall vara en naturlig del av vår verksamhet. Vi skall stödja våra hyresgäster, lösa uppkomna problem och utmaningar, bryta ensamhet, öka trygghet och säkerhet. Vi skall vara en föregångare för allas rätt till lika värde, oavsett etnisk bakgrund, social eller sexuell tillhörighet. Vi skall göra skillnad och dagligen verka för ett vänligare och inkluderande samhälle.

Vår yttersta målsättning, kärnan i vår företagskultur, ligger benhårt kvar: Vi skall göra skillnad genom att ”förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden”. Det är vår vision som driver, motiverar och inspirerar oss. Vi når våra mål genom idogt arbete, rätt medarbetare med social patos samt med kunden i centrum. Vi fortsätter att ha en stark lokal närvaro, vilket är en förutsättning för att alltid leverera service av toppklass.

För att säkerställa en fortsatt hållbar och lönsam tillväxt, samt för att möta de krav som ställs på organisationen, har vi inom HST rekryterat flertalet nyckelpersoner. Under det gångna året utökade vi personalstyrkan med ca 100 nya medarbetare. Ett stort tack till alla er som dagligen bidrar med att skapa förtroende för Heimstaden.

Ni är vår absolut viktigaste tillgång.
Patrik Hall, VD Heimstaden

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 31 december 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 31 december 2018 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter. Transaktioner med tillträde efter den 31 december 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 31 december 2018

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	3 910
Fastighetskostnader	-1 648
Driftnetto	**2 263**
Central administration	-154
Övriga rörelseintäkter	0
Övriga rörelsekostnader	0
Andel i intressebolags resultat	0
Resultat före finansiella poster	**2 109**
Finansiella intäkter	12
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-822
Förvaltningsresultat	**1 298**
Förvaltningsresultat hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	**691**
Innehav utan bestämmande inflytande	**607**
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	**57,9**
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	**2,6**

Havneholmen, Köpenhamn

Vildanden, Lund

Väsentliga transationer

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 76 249 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de väsentliga transaktioner koncernen avtalat i det fjärde kvartalet samt de transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.

Den 20 juni
avtalade Heimstaden om att förvärva 14 byggprojekt ifrån Magnolia. Byggprojekten omfattar 5 300 lägenheter om 252 000 kvm i Stockholm och Malmö. Fastighetsvärdet uppgår till 9,6 mdr SEK och tillträde sker löpande fram till och med 2023.

Den 3 juli
avtalade Heimstaden om att förvärva 388 lägenheter i Malmö/Lund om 14 069 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 712 mSEK och tillträde skedde den 3 oktober 2018.

Den 13 juli
avtalade Heimstaden om att förvärva 484 lägenheter i Berlin, Tyskland, om 27 831 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 66 mEUR och tillträde skedde den 1 oktober 2018.

Den 12 oktober
avtalade Heimstaden om att förvärva en fastighet i Utrecht, Nederländerna, om totalt 131 lägenheter med en total yta på 4 478 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till ca 23 mEUR och portföljen tillträddes i december 2018.

Den 29 oktober
avtalade Heimstaden om att förvärva sex fastigheter om totalt 449 lägenheter i Sandviken med en total yta på 40 116 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till ca 354 mSEK och portföljen tillträddes den 3 december.

Den 31 oktober
avtalade Heimstaden om att förvärva en portfölj med 377 ägarlägenheter i Danmark om totalt 38 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 1 128 mDKK och fastigheterna tillträddes den 31 oktober.

Den 6 november
avtalade Heimstaden om att förvärva ett utvecklingsprojekt avseende 440 nyproducerade bostadslägenheter i Malmö om totalt 28 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 647 mSEK och inflyttning är planerad under 2020.

Den 27 december
avtalade Heimstaden om att förvärva en portfölj om 1 375 lägenheter i Danmark om totalt 116 600 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 1 520 mDKK och fastigheterna tillträddes den 8 januari 2019.

Fjärdingen 28-6, Uppsala

Bokhållaren 2, Norrköping

Våra segment

Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.

Folke 3, Malmö

Havneholmen, Köpenhamn

Sverige

Den Svenska ekonomin fortsätter att utvecklas positivt med växande BNP och ökade disponibla inkomster. Sysselsättningen har ökat de senaste åren och under 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 51 000 bostäder tillkommer under 2019. Med ett bostadsbyggande som inte når upp till efterfrågan skapas 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. Byggtakten i Malmö var oförändrad under 2018 jämfört med 2017. Göteborg stod för en kraftig tillväxt under 2018 samtidigt som byggtakten i Stockholm minskade med 35%, enligt boverket.

Danmark

Den danska ekonomin har utvecklats starkt under ett antal år. Sysselsättningen har ökat med cirka 1,5 procent i snitt på årsbasis. Arbetslösheten i november 2018 uppgick till 4,9 procent, vilket är lägre än EU-snittet. 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 (60 000 studenter 2018) innehar den också en av norra Europas största industrihamnar. Odense är Danmarks tredje största stad och är liksom Århus en populär studentstad (30 000 studenter 2017). Kommunen stoltserar med att erbjuda över 100 000 arbetsplatser och en särskilt utmärkande tillväxtgren hittas inom robotik och automation.

Totalt Heimstaden (januari-december)

	Q4 2018	Q4 2017
Marknadsvärde, mkr	76 249	50 285
Hyresintäkter, mkr	3 393	2 013
Driftnetto, mkr	1 810	1 027
Överskottsgrad, %	53,4	51,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	98,7
Reell uthyrningsgrad, %	98,6	–
Antal fastigheter	951	828
Area, kvm	2 732 359	2 128 616

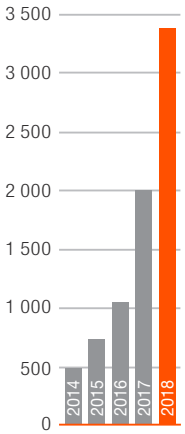
Sverige (januari-december)

	Q4 2018	Q4 2017
Marknadsvärde, mkr	36 005	30 320
Hyresintäkter, mkr	2 039	1 622
Driftnetto, mkr	985	788
Överskottsgrad, %	48,3	48,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,1	99,3
Reell uthyrningsgrad, %	99,2	–
Antal fastigheter	761	721
Area, kvm	1 921 044	1 706 403

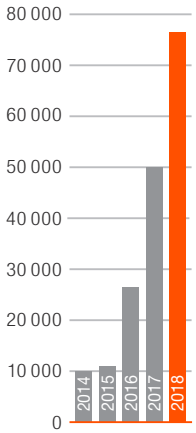
Danmark (januari-december)

	Q4 2018	Q4 2017
Marknadsvärde, mkr	23 782	12 325
Hyresintäkter, mkr	744	309
Driftnetto, mkr	457	193
Överskottsgrad, %	61,4	62,3
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,6	96,4
Reell uthyrningsgrad, %	97,1	–
Antal fastigheter	97	57
Area, kvm	562 660	327 031

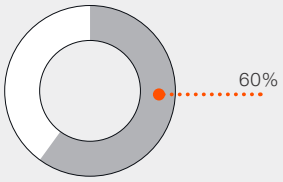
Utveckling av totala hyresintäkter, Q4 (mkr)



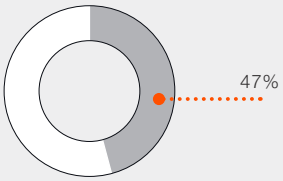
Utveckling av totalt marknadsvärde, Q4 (mkr)



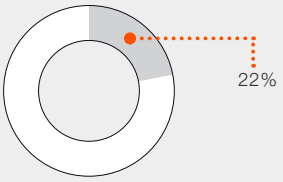
Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



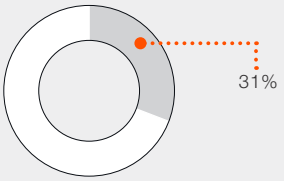
Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Nedre gate 8, Norge

Norge

Den norska ekonomin fortsätter att utvecklas väl och har uppvisat en återhämtning efter några tidigare år med lägre oljepris och lägre aktivitet i olje- och gassektorn som följd. Tillväxten har under de senaste året drivits på av ett stigande oljepris, en stark privatkonsumtion och en högre export till följd av återhämtningen i världsekonomin. BNP per capita är bland den högsta i hela Europa. Sysselsättningen är god och arbetslösheten uppgick till låga 4 procent vid slutet av 2018. 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.

Spandau, Tyskland

Tyskland

Den tyska ekonomin var 4:e störst i världen och den största i Europa vid utgången av 2017, enligt IMF.
Huvudstaden Berlin är Tysklands största stad med 3,7 miljoner invånare (2017). Staden är ett politiskt, ekonomiskt och kulturellt centrum och har den högsta koncentrationen av akademiker och forskare per capita i Tyskland. För 2017-2018 var nästan 200 000 studenter inskrivna vid stadens ca 40 universitet och högskolor. Arbetslösheten i Berlin har minskat stadigt mellan 2009 och 2017 och sysselsättningen i staden växte snabbast i hela landet under 2018. Den ökade sysselsättningen drevs framförallt av den professionella tjänstesektorn med branscher som finans, försäkring, fastigheter och konsultverksamheter. Även sysselsättningen inom byggindustrin i staden uppvisade ökningstal över genomsnittet.
Berlin har rankats som en region med stor tillväxtpotential och som ett ledande kluster för start-ups globalt. Hög livskvalitet och relativt låga levnadsomkostnader i kombination med relativt låga lokalkostnader, jämfört med många andra storstäder, anges som förklaringar till det gynnsamma företagsklimatet.

Utrecht, Nederländerna

Nederländerna

Nederländernas ekonomi är en av de 20 största i världen och bnp per capita är något högre än i t.ex. Tyskland och Sverige, enligt IMF (2017). Arbetslösheten var 4,8% för 2017 enligt OECD och IMD rankade Nederländernas ekonomi som den 4:e mest konkurrenskraftiga i världen 2018. Landet har ett strategiskt geografiskt läge och en välutvecklad infrastruktur med höghastighetståg till andra europeiska storstäder och en stor internationell flygplats i Schiphol. Landet är ett nav för internationella transporter och distribution med Europas största hamn i Rotterdam. Nederländerna har en välutbildad arbetskraft där ca 90% av befolkningen pratar engelska och landet rankades 2:a i världen i EFs språktest (2018) som mäter genomsnittliga engelskakunskaper i olika länder i världen.
Det förekommer uppgifter om att många företag överväger strategiska flyttar från London till Amsterdam i syfte att säkra tillgången till EUs inre marknad, som en direkt följd av Brexit. Bloomberg publicerade t.ex. i december 2018 en artikel där den nederländska centralbanken uppger at de har varit kontakt med ca 50 finansiella institutioner med verksamheter i London gällande tillstånd att bedriva verksamhet i Nederländerna.

Norge (januari-december)

	Q4 2018	Q4 2017
Marknadsvärde, mkr	15 521	7 640
Hyresintäkter, mkr	604	82
Driftnetto, mkr	369	46
Överskottsgrad, %	61,1	56,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,5	95,4
Reell uthyrningsgrad, %	96,7	–
Antal fastigheter	82	50
Area, kvm	216 347	95 182

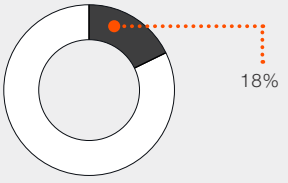
Tyskland (januari-december)

	Q4 2018	Q4 2017
Marknadsvärde, mkr	703	
Hyresintäkter, mkr	5	
Driftnetto, mkr	-1	
Överskottsgrad, %	0	
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	93,8	
Reell uthyrningsgrad, %	100,0	
Antal fastigheter	10	
Area, kvm	27 831	

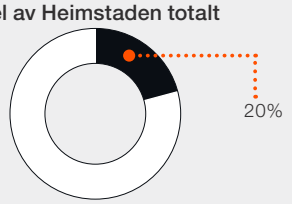
Nederländerna (januari-december)

	Q4 2018	Q4 2017
Marknadsvärde, mkr	236	
Hyresintäkter, mkr	1	
Driftnetto, mkr	1	
Överskottsgrad, %	68,1	
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100,0	
Reell uthyrningsgrad, %	100,0	
Antal fastigheter	1	
Area, kvm	4 478	

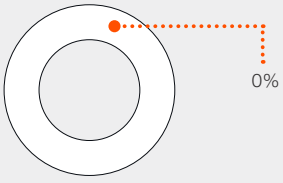
Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



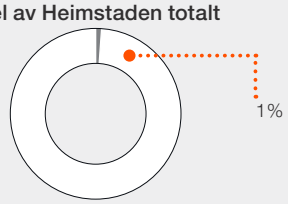
Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



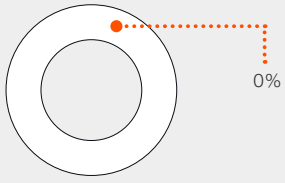
Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



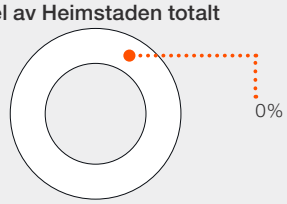
Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Hyresintäkter, andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde, andel av Heimstaden totalt



Rapport över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	2018 12 mån jan–dec	2017 12 mån jan–dec	2018 3 mån okt–dec	2017 3 mån okt–dec
Hyresintäkter	3 393	2 013	984	664
Fastighetskostnader	-1 582	-986	-502	-354
Driftnetto	**1 810**	**1 027**	**483**	**310**
Central administration	-107	-85	-35	-25
Övriga rörelseintäkter	10	36	-30	8
Övriga rörelsekostnader	-42	-16	-42	-16
Resultat från andelar i intressebolag	20	12	17	16
Resultat före finansiella poster	**1 692**	**974**	**393**	**293**
Finansiella intäkter	53	6	26	5
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-806	-379	-254	-162
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	-86	0	-3
Övriga finansiella intäkter	50	0	50	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	135	0
Förvaltningsresultat	**989**	**515**	**350**	**132**
Förvaltningsresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	393	367	145	51
Innehav utan bestämmande inflytande	597	148	205	80
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 744	2 202	565	788
Värdeförändring räntederivat	11	24	-19	11
Resultat före skatt	**3 745**	**2 740**	**896**	**931**
Aktuell skatt	-145	-76	-44	-26
Uppskjuten skatt	-396	-601	-109	-298
Periodens resultat	**3 204**	**2 064**	**743**	**607**
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 949	1 474	582	361
Innehav utan bestämmande inflytande	1 255	589	161	246
Övrigt totalresultat	-255	99	-887	55
Totalresultat	**2 949**	**2 163**	**-144**	**662**

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för perioden uppgick till 3 393 mkr (2 013), en kraftig tillväxt jämfört med föregående period. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och i synnerhet beroende av den transaktion som tillträddes i april där dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade fastigheter i Norge. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 404 kr per kvm tidsvägd yta (1 172).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 97,3 procent (98,7) 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 procent vilket ger en reell uthyrningsgrad om 98,6 procent (reell vakansgrad om 1,4 procent).

Fastighetskostnader
Totala fastighetskostnader uppgick till 1 582 mkr (986). Ökningen beror främst på ökad fastighetsvolym till följd av transaktioner under året.

Driftnetto
Driftnettot uppgick under perioden till 1 810 mkr (1 027), vilket motsvarar en överskottsgrad om 53,4 procent (51,0).

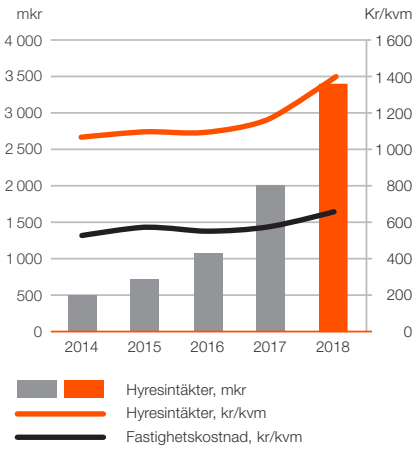
Central administration
Kostnaden för central administration uppgick till 107 mkr (85) och den marginella ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

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

Fastighetskostnader

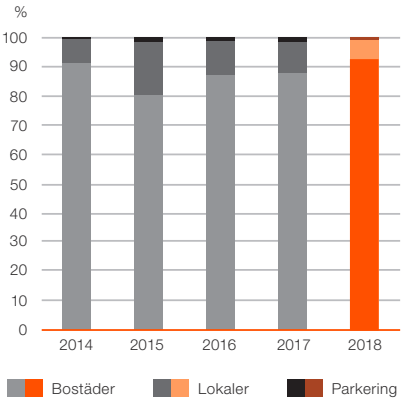
Belopp i mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec
Driftkostnader	-1139	-603	-461	-235
Reparation och underhåll	-193	-213	30	-71
Fastighetsadministration	-155	-132	-40	-38
Fastighetsskatt	-86	-35	-27	-9
Tomträttsavgäld	-2	-2	0	0
Avskrivningar	-6	-2	-3	-1
Summa fastighetskostnader	**-1582**	**-986**	**-502**	**-354**

Hyresintäkter



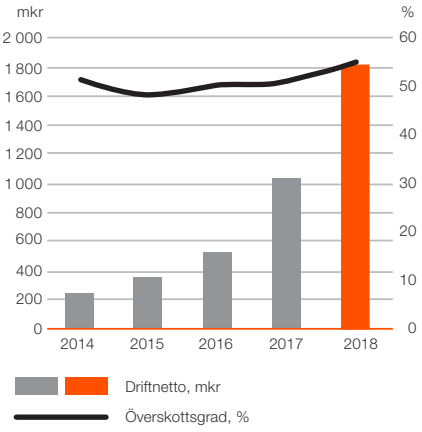
Helår avser Januari–December, 12 mån

Fördelning av hyresintäkter



Helår avser Januari–December, 12 mån

Driftnetto och Överskottsgrad



Helår avser Januari–December, 12 mån

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 53 mkr (6) och finansiella kostnader var -806 mkr (-465) . 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 inklusive derivat samt avgifter för outnyttjade krediter ökade till 1,80 procent (1,72), drivet delvis av en ökande trend för de underliggande basräntorna. Dotterbolaget Heimstaden Bostad emitterade under fjärde kvartalet obligationer, vilket bidrog till att motverka den underliggande ränteökningen. Ca 57 procent (76) av portföljen byter ränta inom ett år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkringen, på årsbasis med ca 187 mkr (136) vid en ränteuppgång, och minskar med ca 34 mkr (35) 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 intäkter

Övriga finansiella intäkter i koncernen uppgick 50 mkr (0) och utgjordes av valutakursdifferenser. Valutakursdifferenser avseende balansposter i utländska dotterbolag redovisas under övrigt totalresultat, enligt IFRS. Beloppet som redovisas under finansiella intäkter och kostnader avser i huvudsak omräkning av räntebärande skuld i NOK, men som legalt är upplånad av ett svenskt koncernbolag, vilket ger en avvikande redovisning. Skulden finansierar investeringar i Norge där tillgången redovisas i ett norskt dotterbolag. Det innebär att valutakursdifferensen avseende den ovanstående skulden redovisas på raderna övriga finansiella intäkter och kostnader, men valutakursdifferenserna för de finansierade utländska tillgångarna redovisas på raden övrigt totalresultat.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 989 mkr (515). Periodens ökning är hänförd till volymökningen i fastighetsbeståndet.

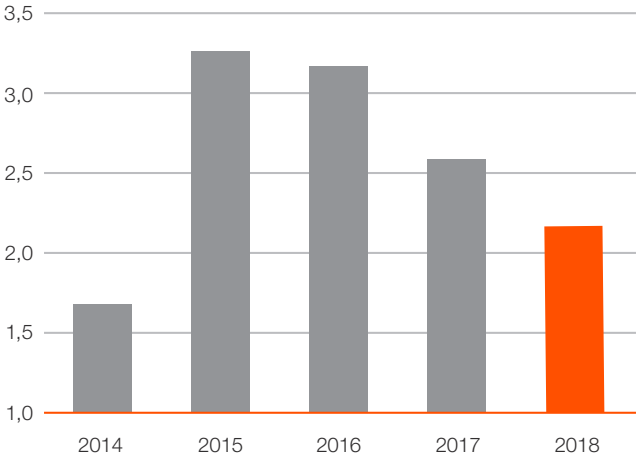
Värdeförändring finansiella instrument

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 11 mkr (24). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 18 mkr (-31). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 21 182 mkr (8 528). 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 2018-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning (månader)	minst 15	96	
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	28	(2024)
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	14	(Nykredit)
Ränterisk			
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,06	
Räntesäkring (procent)	minst 25	50	
Kreditrisk			
Soliditet (procent)	minst 25	41	
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	minst 1,4	2,2	

Räntetäckningsgrad (ICR)



2018-12-31	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat [1]		
År	**Mkr**	**Andel, %**	**Ränta, inkl marginal, %**	**Mkr**	**Andel, %**	**Ränta, inkl marginal, %**
0–1	38 750	84,8	1,5	26 028	57,0	1,8
1–2	67	0,2	1,7	2 643	5,8	2,0
2–3	5 127	11,2	2,9	4 243	9,3	1,8
3–4	1 431	3,1	2,1	5 054	11,1	1,9
4–5	–	–	–	2 853	6,2	2,2
>5 år efter balansdag	312	0,7	1,3	4 865	10,6	2,2
Totalt	**45 687**	**100,0**	**1,7**	**45 687**	**100,0**	**1,9**

[1] Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,51 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	2,06 år

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 2 890 mkr (2 124). Segmenten Sverige, Norge och Danmark uppvisar positiva värdeförändringar på 3,7 – 4,5 procent. Förändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,65 procent, att jämföra med 3,86 procent vid utgången av 2017. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 148 mkr med en resultateffekt på 11 mkr. Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 2 744 mkr (2 202). 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	3,65%	0,95% – 8,50%

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -145 mkr (-76) även uppskjuten skatt om -396 mkr (-601). 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	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	76 249	50 285
Maskiner och inventarier	22	6
Räntederivat	18	0
Andelar i intressebolag	123	107
Övriga finansiella anläggningstillgångar	286	288
Summa anläggningstillgångar	**76 699**	**50 686**
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	680	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 132	563
Likvida medel	4 775	1 393
Summa omsättningstillgångar	**6 588**	**1 957**
SUMMA TILLGÅNGAR	**83 286**	**52 643**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital [1)]	**33 936**	**18 807**
Räntebärande skulder	38 195	27 882
Räntederivat	0	31
Uppskjuten skatteskuld	2 218	1 741
Summa långfristiga skulder	**40 413**	**29 654**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	7 492	3 054
Övriga kortfristiga skulder	1 446	1 128
Summa kortfristiga skulder	**8 938**	**4 182**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**83 286**	**52 643**
[1)] Varav innehav utan bestämmande inflytande	17 467	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, stamaktier			-100	-100
Utdelning, preferensaktier			-47	-47
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			7 816	7 816
Periodens totalresultat			2 163	2 163
Eget kapital 2017-12-31	**78**	**729**	**18 001**	**18 807**
Utdelning, preferensaktier			-47	-47
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			5 737	5 737
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande			6 487	6 487
Förändrad beskattning				2
Övrigt totalresultat			-255	-255
Periodens resultat			3 204	3 204
Eget kapital 2018-12-31	**78**	**729**	**33 127**	**33 936**

Ö-huset, Köpenhamn

Förvaltningsfastigheter
Per den 31 december har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 76 249 mkr, jämfört med 50 285 mkr vid årsskiftet 2017-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 2 890 mkr (2 124) 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 Rosengård Fastigheter samt några mindre utvecklingsprojekt.

Övriga finansiella anläggningstillgångar
Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdda, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 286 mkr vid periodens slut.

Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter
I samband med förvärvet av de norska förvaltningsfastigheterna förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. 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	Tyskland	Nederländerna
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-12-31	**50 285**	**30 320**	**12 325**	**7 640**	**0**	**0**
Försäljningar under perioden	-148	-135	-13	0	**0**	**0**
Förvärv under perioden	21 696	3 404	10 138	7 139	775	240
Förvärv från intressebolag	0	0	0	0	0	0
Investeringar under perioden	1 291	864	143	284	0	0
Valutaförändring	244	0	345	-87	-14	-1
Marknadsvärde efter transaktioner	**73 368**	**34 453**	**22 938**	**14 976**	**761**	**239**
Orealiserad värdeförändring	2 890	1 552	844	554	-58	-3
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31	**76 249**	**36 005**	**23 782**	**15 530**	**703**	**236**

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 45 687 mkr (30 936). Av de 45 687 mkr i räntebärande skulder är 63 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 11 369 mkr, till 40 911 mkr (29 543). I den aktuella perioden har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 14 751 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i framförallt Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 13 143 mkr (2 500) obligationer, 15 080 mkr (10 484) avser finansiering baserad på realkreditobligationer, 17 464 mkr (17 952) avser traditionella banklån. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på bokslutsdagen till 7 043 mkr (629).

Heimstaden har två utestående obligationslån och båda är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationerna löper med rörlig ränta, om 3m stibor + 3 procent samt 3m stibor + 3,15 procent, dock kan räntan aldrig understiga marginalen. Dotterbolaget Heimstaden Bostad har därutöver fyra utestående obligationslån. Obligationerna är noterade i Oslo samt Dublin och löper med rörlig ränta om 3m nibor +2,4%, fast ränta på 1,75% samt rörlig ränta om 3m stibor 1,5% och 3m stibor +2%.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 8,0 år (7,8). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 28 procent (33) och förfaller under 2024 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 2,06 år (1,11).

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 31 december 2018 till 2 218 mkr (1 741) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 1 669 mkr (405).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 33 936 mkr (18 807) och soliditeten till 41 procent (36). Förändringen i perioden hänförs till resultat, aktieägartillskott om 5 737 mkr, tillskott från innehav utan bestämmande inflytande samt utdelning. Under perioden har 47 mkr (47) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 17 467 mkr (9 879) efter att Heimstaden Bostad AB det senaste året gjort flera nyemissioner, varav i den aktuella perioden två nyemissioner om totalt 6 487 mkr.
Heimstaden är exponerat mot en valutarisk kopplad till den danska och norska verksamheten samt risk kopplad till euro avseende finansieringen. Risken relaterad till obligationslån i euro har säkrats till sek via swapar. Valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta. Risken kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital.

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2017-12-31	**30 936**
Återbetalning lån	-11 784
FX effekt på lån	-253
Nyupplåning/övertagande av lån	26 788
Räntebärande lån 2018-12-31	**45 687**

	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
År	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	7 492	16	2,7	256	4
1-2 år	11 845	26	1,4	1 185	17
2-3 år	7 559	17	2,2	5 302	75
3-4 år	4 025	9	1,8	300	4
4-5 år	2 140	5	2,1	0	0
>5 år efter balansdag	12 626	28	0,9	0	0
Totalt	**45 687**	**100**	**1,7**	**7 043**	**100**

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 8,0 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Säkerställda, %	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	13 143	0	0	29
Realkreditlån	15 080	100	0	33
Banklån	17 464	78	7 043	38
Totalt	**45 687**	**63**	**7 043**	**100**

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2017-12-31	**-31**
Förvärvade derivat	-94
Lösta derivat	133
Orealiserade värdeförändringar	11
Marknadsvärde derivat 2018-12-31	**18**

Finansiella instrument

		Förfall räntederivat		
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, %[1)]
0-1 år	Betalar fast	3 333	16	0,01
1-2 år	Betalar fast	2 577	12	0,42
2-3 år	Betalar fast	4 243	20	0,25
3-4 år	Betalar fast	3 623	17	0,42
4-5 år	Betalar fast	2 853	13	0,67
>5 år efter balansdag	Betalar fast	4 553	21	0,70
Summa köpta swappar		**21 182**	**100**	**0,42**

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

Finansiella instrument

		Förfall valutaränteswap		
År	Typ	mkr	Andel, %	Ränta, %[1)]
0-1 år	Betalar rörlig	0	0	0
1-2 år	Betalar rörlig	0	0	0
2-3 år	Betalar rörlig	5 127	100	1,11
3-4 år	Betalar rörlig	0	0	0
4-5 år	Betalar rörlig	0	0	0
>5 år efter balansdag	Betalar rörlig	0	0	0
Summa köpta swappar		**5 127**	**100**	**1,11**

[1)] Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

Rapport över Kassaflöden – koncernen

Belopp i mkr	2018 12 mån jan–dec	2017 12 mån jan–dec	2018 3 mån okt–dec	2017 3 mån okt–dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	3 745	2 740	896	930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;				
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 744	-2 202	-565	-788
– Värdeförändring derivatinstrument	-11	-24	19	-11
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-100	5	-234	1
Betald skatt	-131	-43	-16	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**758**	**477**	**100**	**117**
Förändring rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	302	-316	1	-227
Förändring av bostadsrättsandelar	-883	0	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	118	618	229	427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**295**	**779**	**329**	**316**
Investeringsverksamheten				
Förvärv fastigheter	-5 169	-22 878	-745	-13 790
Investering i fastigheter	-12 348	0	-5 475	0
Förvärv dotterbolag	-2	-23	0	-23
Förvärv övriga anläggningstillgångar	-158	0	-158	0
Erlagd handpenning förvärv	-547	0	484	0
Övriga investeringar	-22	-2	-5	-2
Försäljning av fastigheter	155	1 146	0	548
Förvärv av andelar i intressebolag	-6	-82	-1	-73
Förändring lån till intressebolag	-47	-43	-43	-9
Förändring av finansiella tillgångar	198	-210	-13	-207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-17 946**	**-22 093**	**-5 956**	**-13 556**
Finansieringsverksamheten				
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande	6 563	8 008	0	7 990
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-76	-193	0	0
Utdelning/tillskott moderbolag	5 737	-100	0	0
Utdelning preferensaktier	-47	-47	-12	-12
Förändring aktieägarlån	0	-2 722	0	-2 785
Förändring räntebärande skulder	9 098	16 156	4 905	8 600
Lösen räntederivat	-135	-8	-37	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**21 141**	**21 095**	**4 856**	**13 792**
Periodens kassaflöde	**3 489**	**-219**	**-771**	**553**
Likvida medel vid periodens början	**1 393**	**1 611**	**5 699**	**839**
Valutaeffekt i likvida medel	**-107**	**0**	**-153**	**1**
Likvida medel vid periodens slut	**4 775**	**1 393**	**4 775**	**1 393**

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 758 mkr (477). 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 -463 mkr (-301) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 295 mkr (779). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av expansionen i Norge.

Investeringsverksamheten

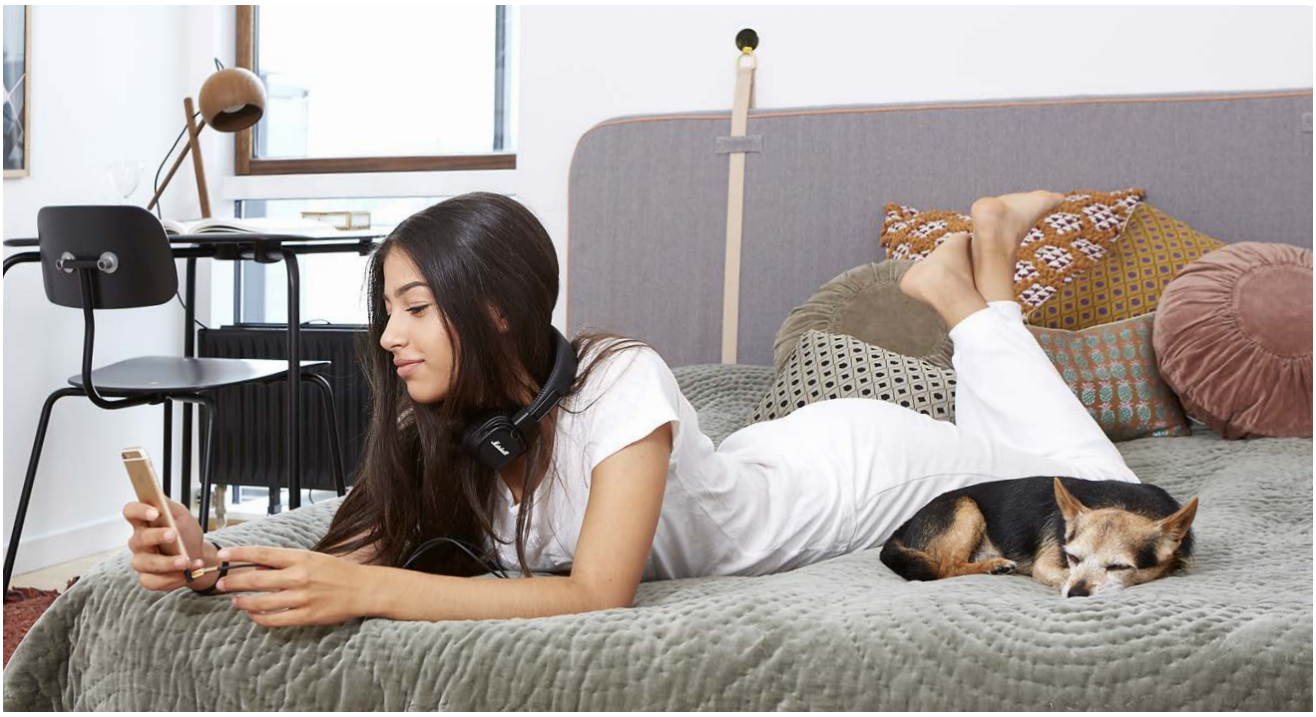
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -17 946 mkr (-22 093). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Oslo, Köpenhamn och Malmö.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 21 141mkr (21 095). Merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder, tillskott ifrån minoritetsägare samt aktieägartillskott ifrån majoritetsägaren Fredensborg AS.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 3 489 mkr (-219) och likvida medel uppgick till 4 775 mkr (1 393) vid utgången av perioden.



Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Övriga rörelseintäkter	108	82
Central administration	-79	-64
Rörelseresultat	**30**	**18**
Avskrivningar	-1	-1
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning	-3 708	-18
Resultat från andelar i koncernföretag	3 537	1 984
Resultat före finansiella poster	**-143**	**1 983**
Ränteintäkter	23	3
Räntekostnader	-222	-65
Förvaltningsresultat	**-342**	**1 920**
Koncernbidrag	11	67
Resultat före skatt	**-331**	**1 987**
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	**-331**	**1 987**
Övrigt totalresultat	-40	–
Totalresultat	**-371**	**1 987**

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	3	4
Andelar i koncernbolag	3 339	3 980
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	**3 342**	**3 985**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	15 060	9 383
Övriga kortfristiga fordringar	187	101
Likvida medel	706	353
Summa omsättningstillgångar	**15 952**	**9 837**
SUMMA TILLGÅNGAR	**19 295**	**13 822**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 386	8 027
Långfristiga skulder		
Obligation	2 500	2 500
Koncerninterna skulder	140	140
Summa långfristiga skulder	**2 640**	**2 640**
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	3 248	3 137
Övriga kortfristiga skulder	21	19
Summa kortfristiga skulder	**3 269**	**3 156**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**19 295**	**13 822**

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			-47	-47
Periodens totalresultat			**1 984**	**1 984**
Eget kapital 2017-12-31	**78**	**729**	**7 220**	**8 027**
Utdelning, preferensaktier			-47	-47
Aktieägartillskott, Fredensborg AS			5 737	5 737
Periodens totalresultat			-331	-331
Eget kapital 2018-12-31	**78**	**729**	**12 580**	**13 386**

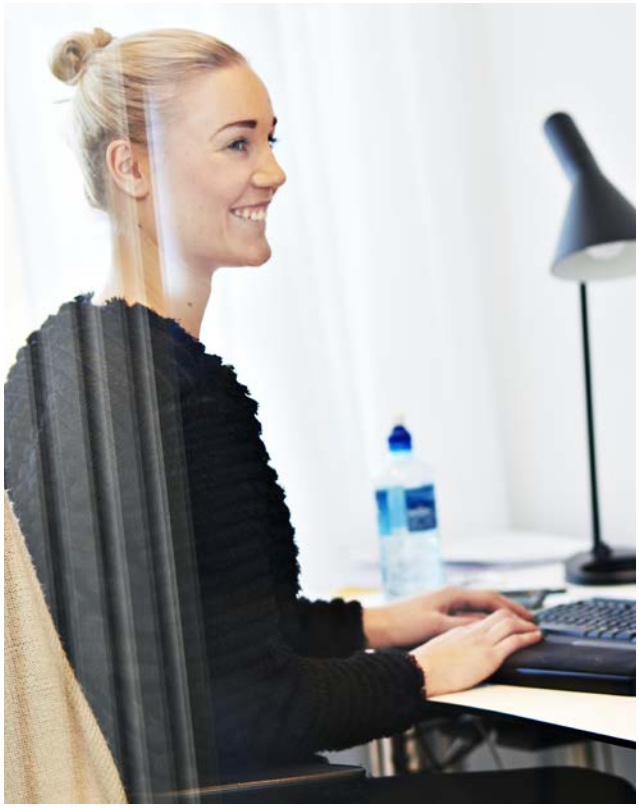
Riskhantering, uppskattning och bedömningar

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 intäkts-och kostnadsposterna samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Jagten 1, Malmö



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.

Under 2018 har koncernen utvärderat effekterna av IFRS 16 och de nya reglerna beräknas inte få någon materiell påverkan på bolaget. Heimstaden AB är leasetagare avseende ett fåtal tomträttsavtal och andra mindre leasingavtal. Heimstaden ABs bedömning är att övergången till IFRS 16 inte heller kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Koncernen kommer att tillämpa IFRS 16 fr.o.m. 1 januari 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Leasingskulden per 1 jan 2019 uppgår till 182 MSEK där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

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

Inga väsentliga händelser har inträffast efter periodens utgång.

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 15 februari 2019

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 12 mån jan–dec	2017 12 mån jan–dec	2018 3 mån okt–dec	2017 3 mån okt–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Hyresintäkter, mkr	3 393	2 013	984	664
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	98,7	97,3	98,7
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,6	–	98,6	–
Överskottsgrad, %	53,4	51,0	49,1	46,6
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	21 696	22 878	6 162	13 790
Fastighetsförsäljningar, mkr	155	1 146	-7	548
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	76 249	50 285	76 249	50 285
Antal fastigheter på balansdagen	951	828	951	828
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 732 359	2 128 616	2 732 359	2 128 616
Antal bostadslägenheter på balansdagen	39 006	30 549	39 006	30 549
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89	90	89	90
Finansiella uppgifter				
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	295	779	135	316
Förvaltningsresultat, mkr	989	515	350	131
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr1	2,2	2,6	2,2	2,6
Soliditet, %	40,7	35,7	40,7	35,7
Belåningsgrad (LTV), %	53,7	58,8	53,7	58,8
Belåningsgrad säkerställda lån, %	34,6	58,8	34,6	58,8
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	1,7	1,8	1,7
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,1	1,1	2,1	1,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,0	7,8	8,0	7,8
Räntabilitet på eget kapital, %	13,2	20,1	13,2	20,1
Eget kapital på balansdagen, Mkr	33 936	18 807	33 936	18 807
Substansvärde på balansdagen, Mkr	36 154	20 548	36 154	20 548
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	36 172	20 579	36 172	20 579
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m)1	20	20	20	20
Data per aktie				
Resultat per stamaktie, kr	127	123	-24	31
Eget kapital per stamaktie, kr	1 180	609	1 180	609
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	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
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	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

[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.

Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %
Uthyrda bostäder justerat för ombyggnadsvakanser pga standardförbättringar dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %
Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr
Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder exkl effekten från räntebärande efterställa aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande. Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

Soliditet, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %
Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Belåningsgrad säkerställda lån, %
Säkerställda lån som andel av totala tillgångar, i enlighet med Standard & Poor's definition.

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 rullande 12 månader 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.

Wachtmeister 57, Karlskrona

DEBT/EBITDA, ggr
Genomsnittliga 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 bakrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital. I oktober 2017 omvandlades de räntebärande efterställda aktieägarlånen till eget kapital.

Ekonomisk information
Årsredovisning 2018, publiceras april 2019
Delårsrapport jan-mars 2019, publiceras 10 maj 2019
Årsstämma, 10 maj 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 15 februari 2019 kl. 08:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, 0705 – 85 99 56
Ingvor Sundbom, CFO Heimstaden AB, 0707– 88 66 50

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