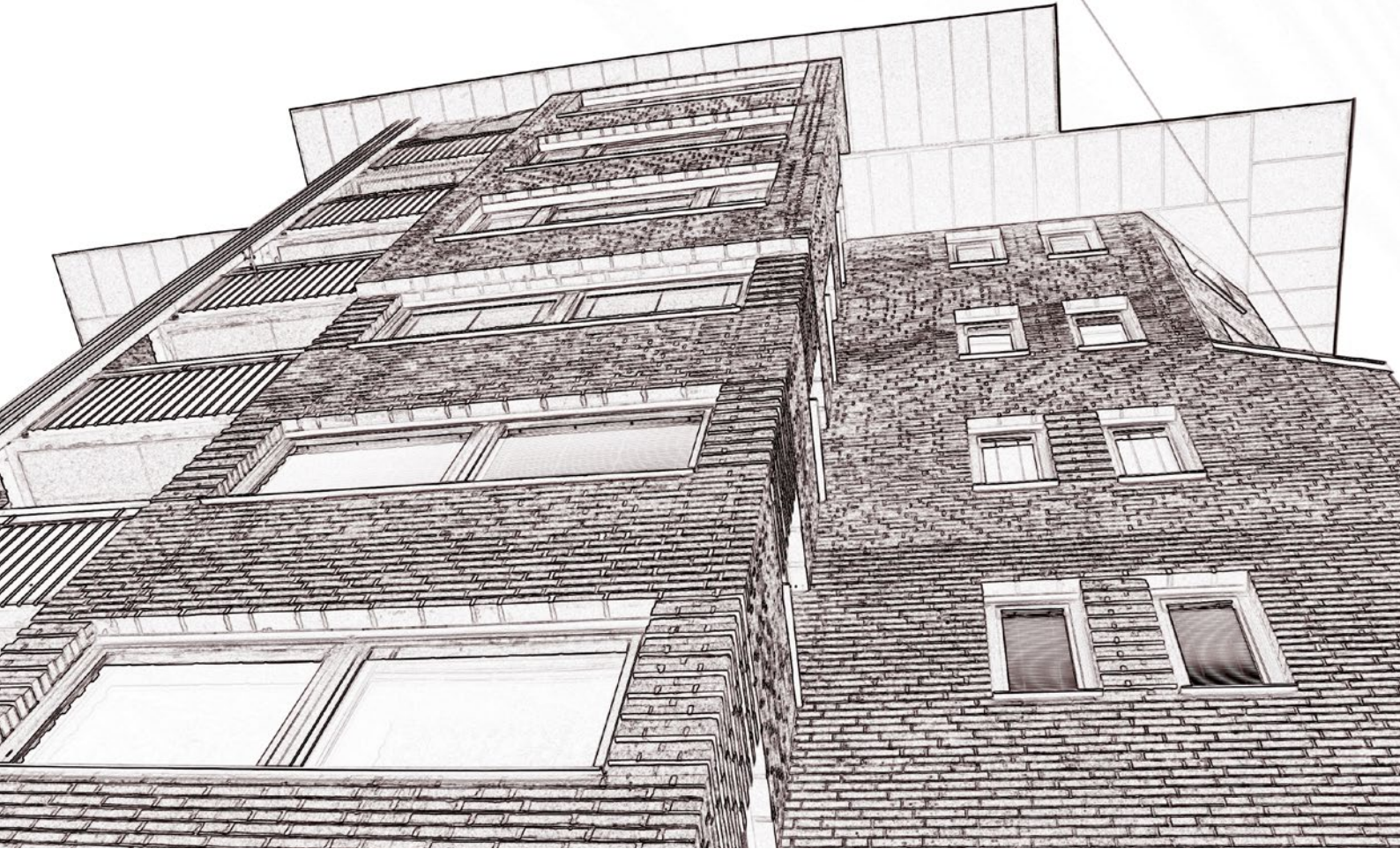




heimstaden

Q3  
2014



# För den late

## Januari – September 2014

- Periodens hyresintäkter uppgick till 371 mkr (525)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,5 % (99,5 %)
- Driftnettot ökade med 5 % i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt 202 mkr (267)
- Finansnettot uppgick till -108 mkr (-211)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 76 mkr (70)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 102 mkr (-30)
- Värdeförändring av finansiella instrument uppgick till -3 mkr (209)
- Periodens resultat uppgick till 109 mkr (330)

Belopp i mkr	2014 3 mån juni–sept	2013 3 mån juni–sept	2014 9 mån jan–sept	2013 9 mån jan–sept	2013 12 mån jan–dec
Hyresintäkter	125	123	371	525	647
Driftnetto	79	75	202	267	321
Rörelseresultat	78	67	184	281	342
Finansnetto	-40	-54	-108	-211	-249
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>76</b>	<b>70</b>	<b>93</b>
Värdeförändringar	47	27	99	179	172
Skatt	-9	-18	-65	82	102
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>76</b>	<b>22</b>	<b>109</b>	<b>330</b>	<b>367</b>
Överskottsgrad, %	63,5	61,2	54,5	50,9	49,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,4	99,5	99,5	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,8	1,2	1,6	1,3	1,3
Belåningsgrad (LTV), %	51	48	51	48	48

Framsidesbild: Kråkan 32, Malmö

Bakgrundsbild: Folke 1, Malmö





## VD-ord

Efter ett händelsefullt första halvår 2014 där en större del av Heimstadens låneportfölj refinansierats har den planerade expansionen av koncernens verksamhet på allvar inletts.

Heimstaden emitterade i september framgångsrikt en obligation om 1 000 mkr som börsnoteras nu i november månad. Tillsammans med den kassa som skapats bl.a. genom bildandet av Nordhalla, som Heimstaden bildade och sålde fastigheter till i juni 2013 samt oktober 2014 (försäljning av Heimstadens bestånd i Katrineholm), har Heimstaden byggt upp ett stort kapital att använda för expansion. Den 10 november ingick Heimstaden avtal om att förvärva 100 % av aktierna i det välnummerade och framgångsrika familjeföretaget Henry Ståhls Fastigheter AB i Norrköping. Bolagets verksamhet passar bra in i Heimstadens strategi om att växa inom segmentet centrala bostadsfastigheter och ger Heimstaden en bra start i den för koncernen nya regionen Östergötland. Tillträde av bolaget förväntas ske den 30 december 2014. Heimstaden kommer fortsätta utvärdera investeringsmöjligheter i centrala bostadsfastigheter i de regioner man är verksam i, nu inkluderat Östergötland, samt fortsätta investera i existerande fastighetsportfölj.

Den löpande verksamheten i Heimstaden har utvecklats väl med låga vakansgrader och bra kostnadskontroll. Organisationen har det senaste året byggts upp och utökats för att vara redo för den expansion som nu inletts. Det är glädjande att se den kreativitet, kunskap och det driv personalen visar. Tillsammans kommer vi bygga Heimstaden större, starkare och lönsammare.

Intressebolaget Nordhalla Fastigheter AB drivs vidare under ledning av Heimstaden och har efter förvärvet av Heimstadens Katrineholmsportfölj i oktober en fastighetsportfölj om ca 4 000 mkr och en från ägarna beviljad förvärvspotential om ca 600 mkr. Ett stort arbete kommer nu inledas med att lära känna Henry Ståhls Fastigheter AB med personal bättra och få bolaget och personalen att bli en integrerad del av Heimstaden-koncernen.

I tillägg skall förhoppningsvis fler bolag och fastigheter förvärfvas under höst och vinter vilket gör den närmsta tiden utmanande och spännande. Jag ser fram emot detta och förväntar mig kunna lämna en bokslutskommuniké som innehåller ytterligare fler positiva nyheter.

Patrik Hall, VD Heimstaden

# Heimstaden

Den 10 november ingick Heimstaden avtal om att förvärva 100 % av aktierna i det välrenommerade och framgångsrika familjeföretaget Henry Ståhls Fastigheter AB i Norrköping. Tillsammans med Nordhalla transaktionen i början av oktober, där Heimstaden sålde hela beståndet i Katrineholm, samt avtalen per den 26 november om förvärv i Gävle och Strängnäs, har vi ett mycket spännande 2015 att se fram emot med ökad volym och nya medarbetare.

Vårt fokus på bostadsfastigheter kvarstår, men ser en stor potential genom förvärvet av Ståhls att få tillgång till en välfungerande organisation och ett värdefullt kunskapskapital gällande kommersiella fastigheter. I vår nuvarande fastighetsportfölj finns det en mindre del kommersiellt bestånd (blandfastigheter) där vi ser en förbättringspotential, både ekonomiskt och förvaltningsmässigt. Kommersiella lokaler bidrar till en levande bostadsmiljö och vi vill därför utveckla och förbättra detta samspel i vårt bestånd.



Gröna Lund 21-24, Landskrona

## Öresund

I Öresundsregionen, som består av Skåne på den svenska sidan, växer befolkningen snabbt. Idag finns ungefär 3,8 miljoner invånare i regionen och de närmaste 20 åren räknar man med en befolkningsökning på 380 000 invånare. Redan 2021 kan invånarantalet ha passerat 4 miljoner. Snabb befolkningsökning, snabb ekonomisk tillväxt och bra infrastruktur skapar gynnsamma förutsättningar för näringslivet. I den dynamiska regionen finns 170 000 företag, som producerar en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Cirka 150 000 studenter på elva universitet och högskolor förser näringslivet med kvalificerad arbetskraft. Den internationella flygplatsen Copenhagen Airport är en viktig faktor för Öresundsregionens tillgänglighet och attraktionskraft, och 2021 förstärks regionens betydelse ytterligare då Fehmarn Bält-förbindelsen öppnas och regionen kommer ännu närmare Tyskland och övriga Europa.



Sunnan 1, Stockholm

## Stockholm/Mälardalen

Stockholmsregionen har stor ekonomisk betydelse. Det är Sveriges största arbetsmarknad, som sysselsätter över en miljon människor och svarar för 50 % av hela landets BNP. Alla prognoser pekar också på en positiv tillväxt för regionen i framtiden. En rapport från Stockholms handelskammare slår fast att regionen är ett av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningsökningen är störst proportionellt sett. Här bor drygt 2,9 miljoner människor idag, vilket är ungefär 35 % av Sveriges befolkning, och befolkningsökningen är nästan dubbelt så hög som i landet som helhet. Enligt prognoser kommer Stockholm-Mälardalenregionen att ha en befolkningstillväxt på 600 000 – 800 000 invånare fram till år 2030. Men befolkningen växer i betydligt snabbare takt än bostadsbyggandet och behovet av bostäder i regionen kommer även i fortsättningen att vara stort. I en trendrapport från Svensk Fastighetsförmedling tror en majoritet av svenskarna att de kommer att bo i lägenhet i en storstadsregion i framtiden.



Faktaren 9, Ronneby

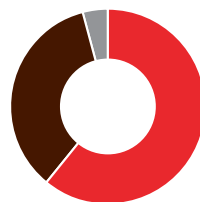
## Småland/Blekinge

I Boverkets vision för Sverige 2025 menar man att de regionala högskoleorterna kommer att växa och vara viktiga tillväxtmotorer för hela regionen. I Småland-Blekinge ligger högskolorna tätt med Linnéuniversitetet i Kalmar och Växjö, Blekinge Tekniska Högskola i Karlskrona och Högskolan i Jönköping. Närheten till högskolorna och välutbildad arbetskraft stärker förutsättningarna för en gynnsam utveckling av näringslivet. Det strategiska läget, nära de nya växande marknaderna i Europa, och naturtillgångarna med stora rekreativområdena gör också Småland-Blekinge till en attraktiv region med stor potential. Här bor idag ungefär 900.000 människor, eller nästan 10 procent av Sveriges befolkning. Men man räknar med att den kraftiga befolkningsökningen i Mälardalenregionen och Skåne så småningom också kommer att följas av en befolkningsökning även i Småland och Blekinge. Folkmängden förväntas växa med 9 000 – 10 000 invånare om året under 2020- och 2030-talen.

### Totalt Heimstaden januari-september

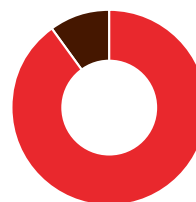
	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	7 226	7 118
Hysesintäkter, mkr	371	525
Driftnetto, mkr	202	267
Överskottsgrad, %	54,5	50,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,5
Antal fastigheter	223	222
Area, kvm	466 414	466 728

### Hysesintäkter per geografisk marknad



■ Öresund, 61 %  
■ Småland/Blekinge, 35 %  
■ Stockholm/Mälardalen, 4 %

### Area per fastighetskategori



■ Bostäder, 90 %  
■ Lokaler, 10 %

### Öresund januari-september

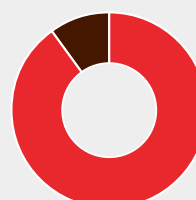
	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	4 801	4 577
Hysesintäkter, mkr	226	264
Driftnetto, mkr	125	131
Överskottsgrad, %	55,2	49,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,7
Antal fastigheter	159	157
Area, kvm	278 275	273 819

### Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



■ Öresund, 61 %

### Area per fastighetskategori



■ Bostäder, 90 %  
■ Lokaler, 10 %

### Stockholm/Mälardalen januari-september

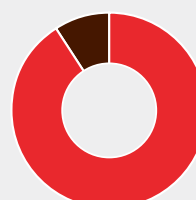
	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	2 242	2 223
Hysesintäkter, mkr	130	144
Driftnetto, mkr	70	76
Överskottsgrad, %	53,7	52,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,6
Antal fastigheter	57	57
Area, kvm	168 480	168 480

### Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



■ Stockholm/Mälardalen, 35 %

### Area per fastighetskategori

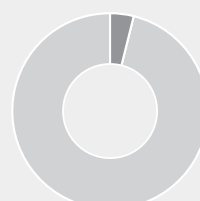


■ Bostäder, 91 %  
■ Lokaler, 9 %

### Småland/Blekinge januari-september

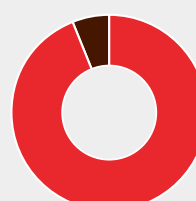
	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	183	318
Hysesintäkter, mkr	15	117
Driftnetto, mkr	8	61
Överskottsgrad, %	51,5	52,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,2	98,1
Antal fastigheter	7	8
Area, kvm	19 659	24 429

### Hysesintäkter andel av Heimstaden totalt



■ Småland/Blekinge, 4 %

### Area per fastighetskategori



■ Bostäder, 93 %  
■ Lokaler, 7 %



# Intressebolag

Som en del av affärsstrategin i Heimstaden ingår ett aktivt samägande med professionella partners. Under 2013 bildades Nordhalla Fastigheter AB, ett bostadsbolag som samägs med Alecta samt Ericsons och Sandviks Pensionsstiftelser. Tillsammans med Svensk Boligutleie 1 AS och HKS Fastighets AB / HKS Bostads AB utgör de den externa förvaltningsportföljen som Heimstaden till fullo förvaltar både tekniskt och ekonomiskt. Under året har aktierna i Handelsstaden Vetlanda AB sålts till extern part.



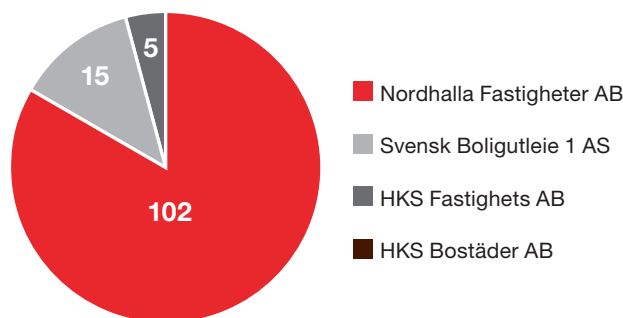
Ehnemark 1, Karlskrona

## Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2014-09-30	2013-12-31
Ingående balans	139	10
Årets investering	11	85
Årets avyttring	-13	-
Utdelning	-13	-5
Resultatandel	-2	50
Utgående balans	<b>122</b>	<b>139</b>

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

## Fördelning kapitalandelsägande, 2014-09-30



## Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde, mkr
Nordhalla Fastigheter AB	556864-0873	Malmö	141 550	28,31%	102
Svensk Boligutleie 1 AS <sup>1)</sup>	997 985 540	Oslo	237	23,71%	15
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,00%	5
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,00%	0
					<b>122</b>

<sup>1)</sup> Valutakurs SEK/NOK 1,126

## Specifikation över hyresintäkter och resultat januari-september 2014 samt tillgångar och skulder per 2014-09-30, mkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	202	-7	3 264	2 905
Svensk Boligutleie 1 AS <sup>1)</sup>	8	0	164	102
HKS Fastighets AB	0	0	59	46
HKS Bostäder AB	-	-	0	-

# Förvaltning

Våra segment följer de organisatoriska förvaltningsområden som täcker både det helägda beståndet såsom det indirekta beståndet, via Intressebolagen. Heimstaden har förvaltningsavtal med intressebolagen gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. Sammanslaget förvaltar Heimstaden en fastighetsportfölj (direkt/indirekt ägande) om totalt 10 548 mkr i fastighetsvärde exkl. avtalade förvärv.



Fastigheter ägda av Heimstaden efter avtalade förvärv och försäljningar.



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

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Belopp i mkr	2014 3 mån juni–sept	2013 3 mån juni–sept	2014 9 mån jan–sept	2013 9 mån jan–sept	2013 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	125	123	371	525	647
Fastighetskostnader	-45	-48	-169	-258	-325
<b>Driftnetto</b>	<b>79</b>	<b>75</b>	<b>202</b>	<b>267</b>	<b>321</b>
Central administration	-4	-14	-30	-35	-46
Övriga rörelseintäkter	8	13	28	20	26
Övriga rörelsekostnader	-5	-5	-15	-5	-10
Resultat från andelar i intressebolag	-1	-2	-2	33	50
<b>Rörelseresultat</b>	<b>78</b>	<b>67</b>	<b>184</b>	<b>281</b>	<b>342</b>
Finansiella intäkter	5	7	16	8	22
Finansiella kostnader	-46	-62	-124	-219	-270
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>76</b>	<b>70</b>	<b>93</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	35	-3	102	-30	-42
Värdeförändring räntederivat	12	30	-3	209	214
<b>Resultat före skatt</b>	<b>85</b>	<b>40</b>	<b>175</b>	<b>248</b>	<b>265</b>
Aktuell skatt	0	–	0	–	–
Uppskjuten skatt	-9	-18	-65	82	102
<b>Periodens resultat</b>	<b>76</b>	<b>22</b>	<b>109</b>	<b>330</b>	<b>367</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
<b>Totalresultat</b>	<b>76</b>	<b>22</b>	<b>109</b>	<b>330</b>	<b>367</b>



## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 371 mkr (525), vilket är en nedgång med ca 30 %. Nedgången i intäkter är ett resultat av bland annat den stora fastighetsförsäljningen som gjordes till Nordhalla under 2013. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med ca 2 procent till följd av hyresförhandlingar, dels sent under 2013 och dels tidigt under 2014.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en stabil hög nivå på 99,5 procent (99,5) för perioden. Vakansen förklaras till största del av naturlig omflyttning samt en mindre del av enstaka tomställda lägenheter till följd av tillfälligt tekniskt underhåll.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med närmare 38 procent under perioden, primärt pga. utförsäljningen av fastigheter till Nordhalla. I ett jämförbart bestånd minskade kostnaderna med drygt 2 procent, primärt pga. lägre reparations och underhållskostnader samt lägre driftkostnader. Dessa förklaras främst av lägre taxebundna kostnader samt lägre kostnader för snöröjning.

## DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 202 mkr (267). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med ca 5 procent till följd av såväl högre hyresintäkter som lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden ökade till 54,5 procent (50,9).

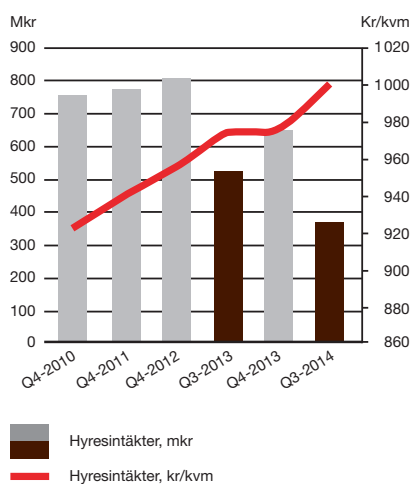
## ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -30 mkr (-35). Kostnadsposten minskar inte i samma utsträckning som fastighetskostnaderna, då Heimstaden fortsatt har avtal med Intressebolagen gällande förvaltning av de utsålda fastigheterna.

## FASTIGHETSKOSTNADER

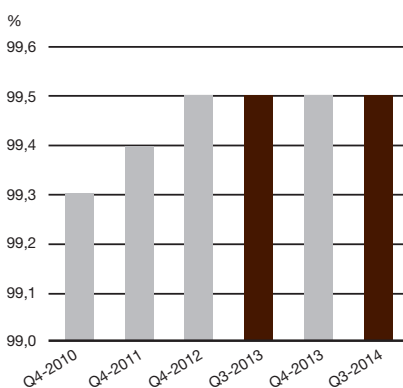
Belopp i mkr	2014 3 mån juni-sept	2013 3 mån juni-sept	2014 9 mån jan-sept	2013 9 mån jan-sept	2013 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-23	-24	-94	-158	-197
Reparation och underhåll	-12	-12	-35	-58	-72
Fastighetsadministration	-7	-7	-31	-29	-41
Fastighetsskatt	-2	-4	-7	-11	-14
Tomträttsavgäld	0	0	-1	-1	-1
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-45</b>	<b>-48</b>	<b>-169</b>	<b>-258</b>	<b>-325</b>

### Hyresintäkter



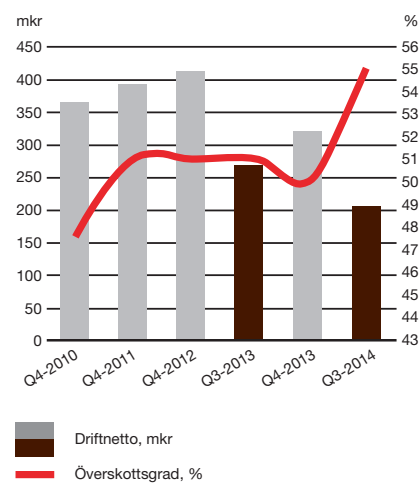
Q4 avser Jan-Dec, 12 mån  
Q3 avser Jan-Sep, 9 mån

### Stabil uthyrningsgrad (Bostäder)



Q4 avser Jan-Dec, 12 mån  
Q3 avser Jan-Sep, 9 mån

### Hög överskottsgrad



Q4 avser Jan-Dec, 12 mån  
Q3 avser Jan-Sep, 9 mån

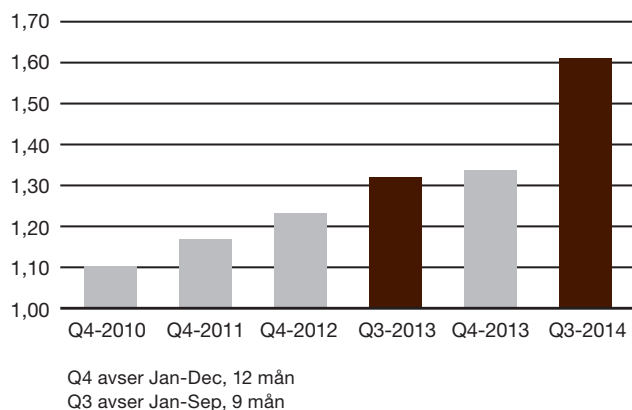
## FINANSNETTO

Finansiella intäkter under perioden var 16 mkr (8) och finansiella kostnader var -124 mkr (-219). Det sjunkande räntenettet beror på lägre skuldsättning än jämförelseperioden primärt pga. Nordhalla transaktionen samt återköp av derivatkontrakt i samband med refinansiering i början av 2014. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har därigenom minskat till 3,0% (4,4%). Genomsnittlig räntebindning uppgår vid periodens slut till 0,9 år (1,8 år). Ca 80% (54%) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av STIBOR med en procent, allt annat lika, påverkar Heimstadens räntekostnader med ca 35 mkr (2,4 mkr). Koncernens upplåning har under perioden ökat med 1 423 mkr och kombinerat med refinansieringen i början av året har kapitalbindningstiden ökat till 6,7 år (1,3 år).

## RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 76 mkr (70), en ökning med 9 procent. Ökningen förklaras primärt av det förbättrade räntenettet.

## FÖRBÄTTRAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)



## VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 september 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på externt inhämtad värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 106 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 1,9 procent. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,37 procent, att jämföra med 4,48 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2013.



## VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen har under perioden återköpt swappar till ett värde av -200 mkr. Den realiserade värdeförändringen på derivat uppgick till -3 mkr (209) till följd av lägre marknadsräntor. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -110 mkr (-307 mkr) och består huvudsakligen av traditionella ränteswappar. Den nominella volymen av utestående ränteswappar uppgår till 1 755 mkr (4 012 mkr) köpta och 707 mkr (289 mkr) sålda swappar.

Heimstadens räntebindningsperiod och räntesäkringsnivå är ett resultat av en intern räntesäkringsmodell och kan variera över tid beroende på externa (makroekonomiska, sektorrelaterade), såväl som interna (företagsspecifika) omständigheter. Bolagets räntesäkringsstrategi ska genom en genomarbetad strategi och utvärderingsmodell skapa trygghet hos bolagets intressenter och möjliggöra finansiering på attraktiva villkor, säkra att bolagets finansiella covenant mot externa finansierare uppfylls oberoende av ränteläge, samt långsiktigt optimera det av verksamheten genererade kassaflödet.

Per 2014-09-30	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat <sup>1)</sup>		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
År						
0-1	5 147	100,0	2,2	4 102	79,7	2,8
1-2	0	-	-	125	2,4	2,4
2-3	0	-	-	525	10,2	4,4
3-4	0	-	-	300	5,8	3,5
4-5	0	-	-	95	1,8	4,5
5 år efter balansdag	0	-	-	0	-	-
<b>Totalt</b>	<b>5 147</b>	<b>100,0</b>	<b>2,2</b>	<b>5 147</b>	<b>100,0</b>	<b>3,0</b>

<sup>1)</sup> Räntan i period 0-1 år inkluderar även marginal på lån med längre löptider.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,32 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,88 år

## FINANSIELLA RISKER

Belopp i mkr	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2014-09-30
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	80,5
Låneförfall (i enskilt år)	maximalt 40%	28 % (2017)
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Enligt resp covenant	1,6
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,88
Räntesäkring (procent)		40 %
<b>Kreditrisk</b>		
Soliditet (procent)	minst 25%	36 %
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50%	26 %
Likvida medel (mkr)	minst 50 mkr	1 463

## SKATT

I koncernen redovisades en total skatt om -65 mkr (82), som primärt består av uppskjuten skatt. Av skatten utgjordes 86 mkr (101) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del avser främst minskning av kvarvarande underskottsavdrag.



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 226	7 118	7 042
Materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Andelar i intressebolag	122	111	139
Övriga finansiella anläggningstillgångar	338	726	275
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 687</b>	<b>7 956</b>	<b>7 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	33	45	22
Likvida medel	1 463	371	359
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 497</b>	<b>416</b>	<b>381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 184</b>	<b>8 372</b>	<b>7 839</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 323	3 689	3 213
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 584	1 343	3 700
Obligation	1 000	0	0
Räntederivat	110	307	307
Uppskjuten skatteskuld	515	471	451
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 209</b>	<b>2 122</b>	<b>4 457</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	563	2 428	25
Ej räntebärande skulder	90	133	144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>653</b>	<b>2 561</b>	<b>169</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>9 184</b>	<b>8 372</b>	<b>7 839</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>66</b>	<b>3 293</b>	<b>3 359</b>
Periodens totalresultat		330	330
<b>Eget kapital 2013-09-30</b>	<b>66</b>	<b>3 623</b>	<b>3 689</b>
Periodens totalresultat		37	37
Utdelning		-513	-513
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>66</b>	<b>3 147</b>	<b>3 213</b>
Periodens totalresultat		109	109
<b>Eget kapital 2014-09-30</b>	<b>66</b>	<b>3 257</b>	<b>3 323</b>



## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 september 2014 har Heimstadens fastighetsbestånd ett internt bedömt marknadsvärde om 7 226 mkr, jämfört med 7 042 mkr vid årsskiftet 2013/2014. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 106 mkr (79) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs förvärv och investeringar samt försäljningar. Värderingarna har utförts enligt samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts. För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidan 19 i Heimstadens årsredovisning för 2013.

### Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2013-12-31	7 042
Försäljningar under perioden	-76
Förvärv och investeringar under perioden	154
<b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>	<b>7 120</b>
Orealiserad värdeförändring	106
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2014-09-30</b>	<b>7 226</b>

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Periodens förändring består primärt av avskrivningar uppgående till 0,6 mkr.

## ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla. Nordhalla bildades under 2013 genom att en fastighetsportfölj förvärvades från Heimstaden, som fortsätter förvaltningen av portföljen. Under året har andelsbeloppet minskat genom utdelning från HKS med 13 mkr. Andelarna i Handelsstaden i Vetlanda AB (13 mkr) har sålts under perioden till extern part. Heimstaden har även tillskjutit 11 mkr i kapital till Nordhalla.

## ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 48 mkr tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån och totala utlån till intressebolag uppgår till 324 mkr. I periodens förändring ligger även en säljarrevers gällande försäljningen av Läkaren 5. Reversen är löst i Q4.

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 september 2014 till 515 mkr (471) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror primärt på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I september genomförde Heimstaden sin första emission av obligationer, vilken uppgick till 1 000 mkr (med rätt att emittera upp till 1 250 mkr). Obligationen innebär att Heimstaden ytterligare diversifierar sin upplåning.

Räntebärande skulder ökade till 5 147 mkr (3 771), primärt pga. emittering av obligation. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 284 mkr, 3 684 mkr (3 400).

Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 6,7 år (1,3) genom på refinansieringen i februari 2014.

Andelen låneförfall i enskilt år minskade till 28 procent (70) av räntebärande skulder. I samband med återbetalning/refinansiering av låneportföljen har nya banklån på 4 323 mkr tagits upp. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 19 procent (0) och andelen bankfinansiering 81 procent (100). Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 71 procent (81) av totala skulder. Likvida medel uppgick till 1 463 mkr (371).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 3 323 mkr (3 689). Förändringen hänförs till resultat under perioden samt aktieägarutdelning i Q4 2013. Soliditeten minskade till 36 procent (44) och skuldsättningsgraden ökade till 155 procent (102).

## Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 000	0	19,4
Banklån	4 147	64	80,6
<b>Totalt</b>	<b>5 147</b>	<b>64</b>	<b>100,0</b>

## Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2013-12-31	3 724
Återbetalning lån	-2 900
Nyupplåning	4 323
<b>Räntebärande lån 2014-09-30</b>	<b>5 147</b>

## Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2013-12-31	-307
Realiserad värdeförändring	200
Förändring av marknadsvärde	-3
<b>Marknadsvärde derivat 2014-09-30</b>	<b>-110</b>

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	mkr	Andel, %
0-1 år	563	10,9	1,9	64	100
1-2 år	49	0,9	1,8	0	0,0
2-3 år	1 348	26,2	1,9	0	0,0
3-4 år	603	11,7	1,8	0	0,0
4-5 år	1 255	24,4	3,1	0	0,0
5 år efter balansdag	1 330	25,8	1,9	0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>5 147</b>	<b>100,0</b>	<b>2,2</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 6,71 år

## Finansiella instrument

År	Typ	Förfall		
		mkr	Andel, %	Ränta, % <sup>1)</sup>
0-1 år	Betalar fast	710	40,5	4,9
1-2 år	Betalar fast	125	7,1	2,4
2-3 år	Betalar fast	525	29,9	4,4
3-4 år	Betalar fast	300	17,1	3,5
4-5 år	Betalar fast	95	5,4	4,5
5 år efter balansdag	Betalar fast	0	0,0	0,0
<b>Summa köpta swappar</b>		<b>1 755</b>	<b>100,0</b>	<b>4,3</b>
0-1 år	Tar emot fast	707	100,0	-1,0
1-2 år	Tar emot fast	0	0,0	0,0
2-3 år	Tar emot fast	0	0,0	0,0
3-4 år	Tar emot fast	0	0,0	0,0
4-5 år	Tar emot fast	0	0,0	0,0
5 år efter balansdag	Tar emot fast	0	0,0	0,0
<b>Summar sålda swappar</b>		<b>707</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,0</b>

<sup>1)</sup> Röntan 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	2014 3 mån juni–sept	2013 3 mån juni–sept	2014 9 mån jan–sept	2013 9 mån jan–sept	2013 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	85	40	175	248	265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	2	3	-33	-57
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-35	3	-102	30	42
Värdoförändring derivatinstrument	-12	-30	3	-209	-214
Betald skatt	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>38</b>	<b>15</b>	<b>78</b>	<b>37</b>	<b>36</b>
<b>Förändring rörelsekapital</b>					
Förändring av kortfristiga fordringar	-7	-17	-16	-23	0
Förändring av bostadsrättsandelar	-9	8	-7	-5	-5
Förändring av kortfristiga skulder	-3	48	-43	-2	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18</b>	<b>54</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>27</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-17	-7	-154	-22	-33
Övriga investeringar	0	0	0	0	-1
Försäljning av fastigheter	0	-26	71	3521	3 537
Förvärv av andelar i intressebolag	1	-13	1	-71	-71
Förändring lån till intressebolag	-30	7	-48	-256	-242
Utdelning från intressebolag	0	0	13	0	4
Förändring av finansiella tillgångar	37	4	-14	-2	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9</b>	<b>-34</b>	<b>-131</b>	<b>3171</b>	<b>3 195</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Lämnade lån till moderbolaget	0	-23	0	-49	-92
Förändring räntebärande skulder	1 094	-2	1 423	-2 852	-2 864
Lösen räntederivat	8	-19	-200	-77	-78
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 102</b>	<b>-43</b>	<b>1 223</b>	<b>-2 978</b>	<b>-3 034</b>
<b>Periodens kassaflöder</b>	<b>1 111</b>	<b>-23</b>	<b>1 105</b>	<b>201</b>	<b>188</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>352</b>	<b>394</b>	<b>359</b>	<b>170</b>	<b>170</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 463</b>	<b>371</b>	<b>1 463</b>	<b>371</b>	<b>359</b>

## LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 78 mkr (37). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -66 mkr (-30) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 13 mkr (7).

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -131 mkr (3 171) och utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter om -154 mkr (-22) och försäljning av fastigheter för 71 mkr (3 521). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till -118 mkr (3 178). I perioden förvärvades Vidar 1 som är ett pågående byggprojekt. Detta bostadsprojekt utvecklas i samarbete med Peab.

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 223 mkr (-2 978). I kassaflödet ingår lösen av räntederivat om -200 mkr (-77) och utlåning till moderbolag om 0 mkr (-49). Därtill har räntebärande skulder ökat med 1 423 mkr (-2 852). Kassaflödet uppgick till 1 105 mkr (201) och likvida medel ökade till 1 463 mkr (371) vid utgången av perioden.

## Fastighetstransaktioner

Typ	Fastighet	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Försäljning	Läkaren 5	Trollhättan	Övrigt	71
<b>Summa försäljning</b>				<b>71</b>
Förvärv	Vidar 1	Malmö	Öresund	11
Förvärv	Skrået 5	Malmö	Öresund	15
Förvärv	Ångdala 1	Malmö	Öresund	101
<b>Summa förvärv</b>				<b>127</b>



Vidar 1

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT,  
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2014 jan-sept	2013 jan-sept
Central administration	-30	-32
Övriga rörelseintäkter	5	7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>
Avskrivningar	0	0
<b>Resultat före finansiellt netto</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>
Utdelning från intressebolag	0	5
Resultat från andelar i koncernföretag	0	184
Finansiella intäkter	3	2
Finansiella kostnader	-27	-54
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-49</b>	<b>112</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-49</b>	<b>112</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-49</b>	<b>112</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat</b>	<b>-49</b>	<b>112</b>

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING,  
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2014-09-30	2013-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernbolag	2 539	2 341
Andelar i intressebolag	13	14
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	463
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 554</b>	<b>2 819</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	1 886	459
Likvida medel	1 189	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 075</b>	<b>463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 630</b>	<b>3 282</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	327	848
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligation	1 000	0
Koncerninterna skulder	3 831	2 331
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 831</b>	<b>2 331</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Koncerninterna skulder	454	78
Övriga kortfristiga skulder	17	26
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>472</b>	<b>104</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 630</b>	<b>3 282</b>



## RISKHANTERING, UPPSKATTNING OCH BEDÖMNINGAR

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

Heimstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2013, på sidorna 23-24. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Heimstaden följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Heimstadens årsredovisning 2013 sidorna 30-32, förutom vad som anges nedan.

Från och med 1 januari 2014 tillämpas IFRIC 21 Levies. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Heimstadens relationer med närstående framgår av not 30 i Heimstadens årsredovisning för 2013. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Heimstaden den 15 oktober avyttrat sina fastigheter i Katrineholm till intressebolaget Nordhalla. Heimstaden avtalade även den 10 november om att förvärva aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB med planerat tillträde till årsskiftet 2014/2015. Dessutom avtalade Heimstaden den 26 november om att förvärva en fastighetsportfölj i Strängnäs om 25 fastigheter samt en fastighetsportfölj i Gävle om 4 fastigheter, båda med tillträde i början av 2015.

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 28 november 2014



Patrik Hall  
Verkställande direktör



Ivar Tollefsen  
Styrelseordförande

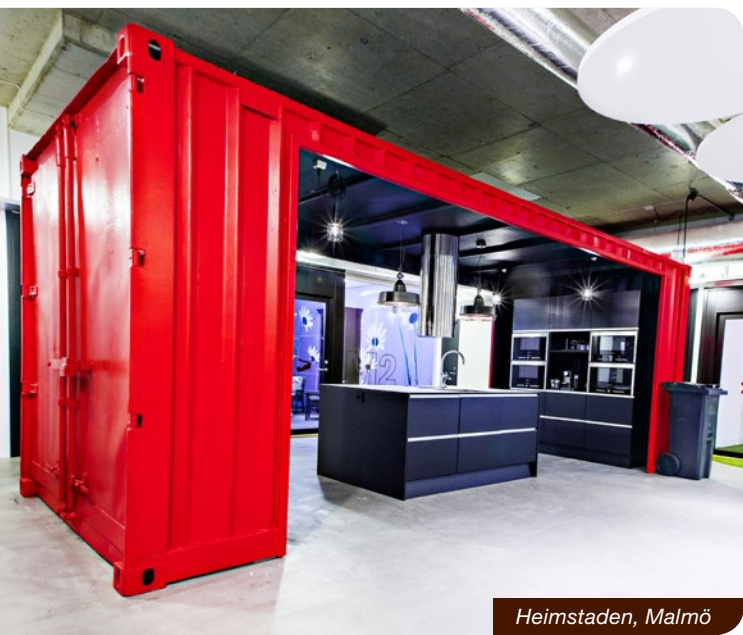


Magnus Nordholm  
Styrelseledamot

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

**NYCKELTAL**

	2014 3 mån juni-sept	2013 3 mån juni-sept	2014 9 mån jan-sept	2013 9 mån jan-sept	2013 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>					
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,4	99,5	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	63,5	61,2	54,5	50,9	49,6
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	17	7	154	22	33
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	-26	71	3521	3 537
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	7 226	7 118	7 226	7 118	7 042
Antal fastigheter på balansdagen	223	222	223	222	221
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	466 414	466 728	466 414	466 728	465 842
Antal bostadslägenheter på balansdagen	6 262	6 356	6 262	6 356	6 340
Andel bostadsyta på balansdagen, %	90	90	90	90	90
<b>Finansiella uppgifter</b>					
Kassaflöde, mkr	1 111	-23	1 105	201	188
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,8	1,2	1,6	1,3	1,3
Soliditet, %	36,2	44,1	36,2	44,1	41,0
Belåningsgrad (LTV), %	51,0	47,8	51,0	47,8	47,8
Genomsnittlig ränta, %	3,0	4,4	3,0	4,4	4,4
Genomsnittlig räntebindningstid lån, år	0,9	1,8	0,9	1,8	1,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	6,7	1,3	6,7	1,3	1,0
Räntebilitet på eget kapital före skatt, %	5,5	8,7	5,5	8,7	8,1
Eget kapital på balansdagen, mkr	3 323	3 689	3 323	3 689	3 213
Substansvärde på balansdagen, mkr	3 837	4 161	3 837	4 161	3 664
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	3 948	4 468	3 948	4 468	3 971
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	155	102	155	102	116



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö

## Definitioner och ordlista

*Uthyrningsgrad bostäder (antal), %*

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

*Överskottsgrad, %*

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

*Andel bostadsyta på balansdagen, %*

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

*Räntetäckningsgrad (ICR), ggr*

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

*Soliditet, %*

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

*Belåningsgrad (LTV), %*

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

*Nettoskuld*

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

*Genomsnittlig ränta, %*

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

*Räntabilitet på eget kapital före skatt, %*

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

*Substansvärde på balansdagen, mkr*

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

*Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr*

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

*Skuldsättningsgrad på balansdagen, %*

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

## Ekonomisk information

Bokslutskommuniké 2014 publiceras februari 2015

Årsredovisning 2014 publiceras april 2015



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

Informationen lämnades för offentliggörande den 28 november 2014 klockan 08:00.



**heimstaden**

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö  
Organisationsnummer 556670-0455. Bolagets säte Malmö.

Tel. 040-660 20 00, Fax 040-660 20 01

[www.heimstaden.com](http://www.heimstaden.com)