



**heimstaden**

**Q2**  
2015



# Perioden i korthet

Januari – Juni 2015

- Periodens hyresintäkter uppgick till 376 mkr (246)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 procent (99,3)
- Driftnettot uppgick totalt 179 mkr (123)
- Finansnettot uppgick till -86 mkr (-68)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 108 mkr (38)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 650 mkr (67)
- Periodens resultat uppgick till 1 034 mkr (33)
- Nyemission om 750 mkr av preferensaktier

Belopp i mkr	2015 3 mån apr-jun	2014 3 mån apr-jun	2015 6 mån jan-jun	2014 6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	189	123	376	246	471
Driftnetto	97	123	179	123	242
Finansnetto	-40	-68	-86	-68	-144
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>72</b>	<b>38</b>	<b>108</b>	<b>38</b>	<b>112</b>
Värdeförändringar	488	52	666	52	143
Skatt	300	-57	260	-57	11
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>859</b>	<b>33</b>	<b>1 034</b>	<b>33</b>	<b>267</b>
Överskottsgrad, %	51,2	56,3	47,7	50,0	51,3
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,3	99,4	99,3	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,1	1,5	2,1	1,5	1,7
Belåningsgrad (LTV), %	51	52	51	52	58

Framsidesbild: Liljan 16-17, Norrköping

Bakgrundsbild: Liljan 16-17, Norrköping

# En miljard i halvårsresultat

## och större centrala förvärv i våra tillväxtregioner



2015 har hittills präglats av förvärv och strukturaffärer, där Heimstaden köpt och sålt fastigheter till ett värde om ca 5 mdr kronor.

I slutet av maj slutfördes affären med Castellum, där vi nu äger 50 % vardera av de kommersiella fastigheterna i Norrköping och Linköping, som ingick i vårt köp av Henry Ståhl Fastigheter AB. Bostadsfastigheterna i Henry Ståhl Fastigheter AB, ca 1 700 lgh, kvarstår i Heimstadenkoncernen.

I juni tillträdde vi ca 700 lgh i centrala Trelleborg, vilka förvärvades av Akelius, samt den sedan tidigare avtalade fastighetsportföljen i centrala Gävle.

I Malmö flyttades positionerna ytterligare framåt genom förvärv (tillträde per den 1 juli) av det lokala fastighetsbolaget Möllekällan Fastighets AB. Sistnämnda förvärv har tillfört ytterligare 314 lägenheter i de populära och attraktiva områdena Möllevången och Sankt Knut. Det gläder oss att vi genom detta förvärv förstärkt vår position som den dominerande fastighetsägaren i det heta Möllevången i Malmö vars bostadsmarknad de senaste åren präglats av ombildningar till bostadsrätter.

Heimstaden tog i juni över vår huvudägare Fredensborgs inleda satsning på Köpenhamn genom att förvärva Fredensborg Danmark A/S (nu Heimstaden Danmark A/S). För närvarande ägs 128 ägarlägenheter och 121 parkeringsplatser centralt i Köpenhamn men målet är inställt på att komplettera med ytterligare bra centrala bostadsfastigheter. Många spännande möjligheter utvärderas och

förhoppningsvis kan koncernen växa till en ledande bostadsaktör även i Danmark.

Vårt detaljplanearbete för nyproduktion på befintlig mark i bland annat Norrköping fortskrider och möjligheten att producera nya bostäder om ca 60 000–65 000 kvm BTA genom förtätning ser ut att kunna starta inom de närmsta åren.

Heimstaden har efter de senaste fastighetstransaktionerna samt genom den emission av preferensaktier om 750 miljoner, som framgångsrikt genomfördes i början av juni, en mycket välfylld kassa som skall sättas i arbete på bästa möjliga sätt. Målet är att fortsätta det interna arbetet med att löpande lyfta kvaliteten på våra fastigheter ytterligare samt att aktivt identifiera, förhandla och förvärva ytterligare fastigheter som passar in i vår portfölj och våra mål. En hög transaktionsintensitet, en aktiv och närvarande förvaltning i egen regi samt en växande fastighetsportfölj ställer stora krav på att det löpande fokuseras på interna processer och organisationsutveckling för att säkerställa att tillväxt och vinster kan genereras på ett tryggt sätt med positiva kunder, samarbetspartners och medarbetare.

Som organisation har vi växt kraftigt de senaste 10 åren och trots detta löpande arbete med policys, processer och rutiner har vi lyckats bibehålla den entreprenörsanda som förhoppningsvis alla medarbetare uppskattar och drivs av och som är en stor del av vårt framgångskoncept. Ett gammalt talesätt är att "lika barn leka bäst" men hos Heimstaden är vi i behov av många olika typer av personligheter för att få en bra mix av stabilitet och kämpaglöd, framåtanda och kontroll.

Målsättningarna för hösten 2015 är stora och vi ämnar fortsätta visa fastighets Sverige att vi är en attraktiv samarbetspartner i ur och skur som kommer leverera en fantastisk produkt till såväl kunder som samarbetspartners, ägare och långivare.

Med en långsiktig strategi, en tydlig ägare och en effektiv organisation i Norge, Sverige och Danmark har Fredensborgskoncernen, genom Heimstaden, Fredensborg Eiendomsselskap och Nordhalla, det senaste decenniet utvecklats till ett av Nordens ledande bostadsbolag. Målet är inte nått än.

Nu siktar vi mot nya höjder tillsammans!

Patrik Hall, VD Heimstaden

# Heimstaden



Folke, Malmö

## Öresund

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

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



Kapellhorvan 10, Norrköping

## Mälardalen

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

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



Björnen 5, Ronneby

## Syd

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

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



Gamla Uppsala, Uppsala

## Norr

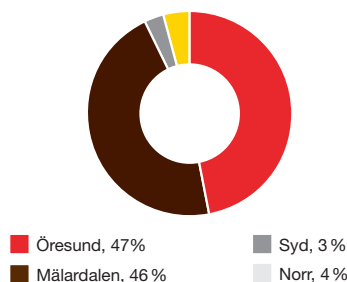
Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 207 000 invånare. 45 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och i mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter. Uppsala är Sveriges näst största järnvägsort räknat på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

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

### Totalt Heimstaden januari-juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	10 010	7 174
Hyresintäkter, mkr	376	246
Driftnetto, mkr	145	123
Överskottsgrad, %	38,4	50,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,3
Antal fastigheter	231	223
Area, kvm	600 794	466 414

### Hyresintäkter per geografisk marknad



### Area per fastighetskategori



### Öresund januari-juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	6 610	4 755
Hyresintäkter, mkr	178	199
Driftnetto, mkr	59	102
Överskottsgrad, %	33,5	51,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,1
Antal fastigheter	173	157
Area, kvm	348 544	278 275

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



### Mälardalen januari-juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	2 481	1 815
Hyresintäkter, mkr	174	36
Driftnetto, mkr	74	16
Överskottsgrad, %	42,4	43,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,8
Antal fastigheter	42	58
Area, kvm	185 751	144 616

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



### Syd januari-juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	198	184
Hyresintäkter, mkr	10	5
Driftnetto, mkr	4	2
Överskottsgrad, %	42,8	39,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,3	99,0
Antal fastigheter	11	7
Area, kvm	19 659	19 659

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



### Norr januari-juni

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	721	420
Hyresintäkter, mkr	15	7
Driftnetto, mkr	7	3
Överskottsgrad, %	48,9	48,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100,0	99,6
Antal fastigheter	5	1
Area, kvm	46 840	23 864

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



# Intressebolag

Som en del av affärsstrategin i Heimstaden ingår ett aktivt samägande med andra professionella partners. Under 2013 bildades Nordhalla Fastigheter AB, ett bostadsbolag som samäggs med Alecta samt Ericsons och Sandviks Pensionsstiftelser. I oktober 2014 avyttrades Heimstadens bestånd i Katrineholm till Nordhalla. Nordhalla tecknade även avtal om förvärv av 1 141 lgh i centrala Skellefteå som tillträdde i april 2015. Tillsammans med HKS Fastighets AB / HKS Bostads AB utgör de den externa förvaltningsportföljen som Heimstaden till fullo förvaltar både tekniskt och ekonomiskt. Under perioden har andelarna i Svensk Boligutleie 1 AS avyttrats.

I slutet av maj avyttrade Heimstaden 50 procent av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum. Det samägda bolaget heter nu CORHEI Fastighets AB och redovisas framöver som ett intressebolag. Teknisk och ekonomisk förvaltning av detta bolags fastigheter hanteras av Castellums dotterbolag Corallen.

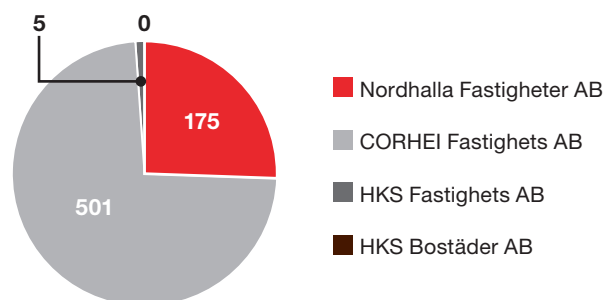


## Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2015-06-30	2014-12-31
Ingående balans	159	139
Årets investering	507	11
Årets avyttring	-16	-14
Utdelning	-	-13
Resultatandel	31	36
Utgående balans	<b>681</b>	<b>159</b>

Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

## Kapitalandelens värde, mkr



## 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%	175
CORHEI Fastighets AB	556050-0380	Norrköping	256 500	50,00%	501
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,00%	5
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,00%	-
					<b>681</b>

## Specifikation över hyresintäkter och resultat januari-juni 2015 samt tillgångar och skulder per 2015-06-30, mkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	205	105	4 739	4 122
CORHEI Fastighets AB	12	4	2 156	1 298
HKS Fastighets AB	-	-	59	46
HKS Bostäder AB	-	-	-	-

# Förvaltning och transaktion

Heimstadens segment följer de organisatoriska förvaltningsområden som täcker både de helägda fastigheterna och de fastigheter som ägs genom intressebolag där Heimstaden har förvaltningsåtaganden. Heimstaden har förvaltningsavtal med intressebolagen gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. Sammanslaget förvaltar Heimstaden en fastighetsportfölj (direkt/indirekt ägande) om totalt 14 783 mkr i fastighetsvärde exkl. avtalade förvärv. Inget sådant förvaltningsavtal föreligger avseende CORHEI Fastighets AB (förvaltas av Corallen).

## Den 27 november 2014

avtalade Heimstaden om att förvärva 4 fastigheter i Gävle om 371 lgh och totalt 22 976 kvm. Fastigheterna tillträdades den 8 juni 2015.

## Den 27 mars 2015

avtalade Heimstaden att förvärva Akelius samtliga fastigheter i Trelleborg, om 688 lgh och totalt 58 293 kvm. Akelius förvärvade samtidigt Heimstadens fastigheter i Stockholm, Solna och Vaxholm, om 489 lgh och totalt 33 144 kvm. Fastigheterna tillträdades/frånträdades den 1 juni 2015.

## Den 13 april 2015

avtalade Heimstaden med Castellum om att avyttra 5 kommersiella fastigheter ur Henry Ståhl Fastigheter AB "HSAB" samt 50 procent av aktierna i HSAB. Heimstaden förvärvade bostadsfastigheterna ur HSAB och avyttrade aktierna den 29 maj 2015. Avyttringen klassificeras som rörelseavyttring och kvarvarande andelar i dotterbolaget redovisas numera som andelar i intressebolag.

## Den 25 maj 2015

avtalade Heimstaden om att avyttra fastigheterna Tranan 27 och Muraren 15 i Landskrona om 33 lgh och totalt 2 358 kvm. Fastigheterna frånträdades den 1 juli.

## Den 25 maj 2015

avtalade Heimstaden om att förvärva fastigheten Yrket 3 i Malmö om 26 lgh och totalt 2 220 kvm. Fastigheten tillträdades den 15 juni.

## Den 27 maj 2015

avtalade Heimstaden om att förvärva Möllekällan Fastighets AB bestående av 15 fastigheter på Möllevången och S:t Knuts Torg i Malmö, om 314 lgh och totalt 21 300 kvm. Fastigheterna tillträdades den 1 juli 2015.

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



## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Belopp i mkr	2015 3 mån april–juni	2014 3 mån april–juni	2015 6 mån jan–jun	2014 6 mån jan–jun	2014 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	189	123	376	246	471
Fastighetskostnader	-92	-54	-197	-123	-229
<b>Driftnetto</b>	<b>97</b>	<b>70</b>	<b>179</b>	<b>123</b>	<b>242</b>
Central administration	-11	-7	-18	-25	-39
Övriga rörelseintäkter	22	9	35	20	38
Övriga rörelsekostnader	-25	-5	-35	-10	-21
Resultat från andelar i intressebolag	29	-1	32	-1	36
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>112</b>	<b>65</b>	<b>194</b>	<b>106</b>	<b>256</b>
Finansiella intäkter	7	5	12	11	23
Finansiella kostnader	-47	-39	-98	-79	-167
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>72</b>	<b>31</b>	<b>108</b>	<b>38</b>	<b>112</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	443	32	650	67	144
Värdeförändring räntederivat	44	0	15	-15	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>560</b>	<b>63</b>	<b>773</b>	<b>90</b>	<b>256</b>
Aktuell skatt	-16	0	-16	0	0
Uppskjuten skatt	315	-6	276	-57	11
<b>Periodens resultat</b>	<b>859</b>	<b>56</b>	<b>1 034</b>	<b>33</b>	<b>267</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Totalresultat</b>	<b>859</b>	<b>56</b>	<b>1 034</b>	<b>33</b>	<b>267</b>



## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 376 mkr (246), vilket är en ökning med ca 53 procent. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en stabil hög nivå på 99,4 procent (99,3) för perioden.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -197 mkr (-123), vilket är en ökning med närmare 67 procent. Detta beror primärt pga. Henry Ståhl Fastigheter AB.

## DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 179 mkr (123). Överskottsgraden ligger på 47,7 procent (50,0) pga. något ökade kostnader för reparation/underhåll gällande fukt- och vattenrelaterade skador.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till 18 mkr (25). Nedgången förklaras av engångskostnader 2014 samt omorganisation.

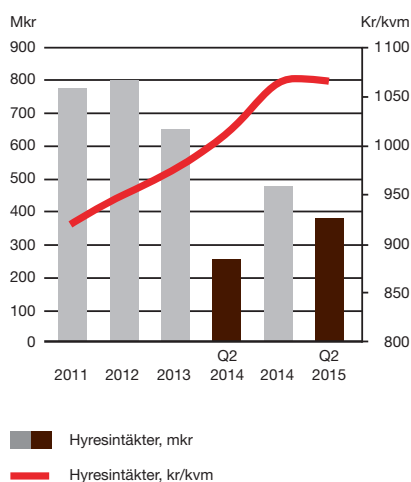
## ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Posterna avser väsentligen förvaltningsarvoden från intressebolag med tillhörande förvaltningskostnad. Efter dom i Kammarrätten har Heimstaden utbetalat, och kostnadsfört, det sedan tidigare i ÅR (se not 30 i ÅR 2014) fristiga skattetilägget om 8,7 mkr. Denna skatteprocess är nu helt avslutad.

## FASTIGHETSKOSTNADER

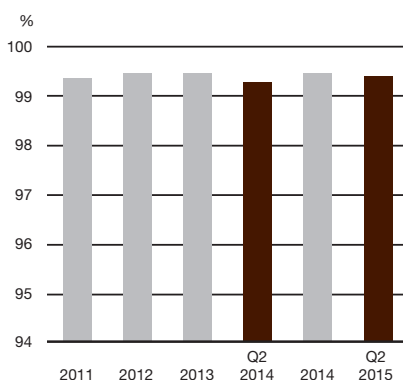
Belopp i mkr	2015 3 mån april-juni	2014 3 mån april-juni	2015 6 mån jan-jun	2014 6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-40	-30	-107	-75	-134
Reparation och underhåll	-23	-10	-41	-23	-53
Fastighetsadministration	-22	-11	-35	-20	-32
Fastighetsskatt	-6	-2	-12	-5	-9
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	-1
Avskrivningar	0	0	-1	0	-1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-92</b>	<b>-54</b>	<b>-197</b>	<b>-123</b>	<b>-229</b>

## Hysesintäkter



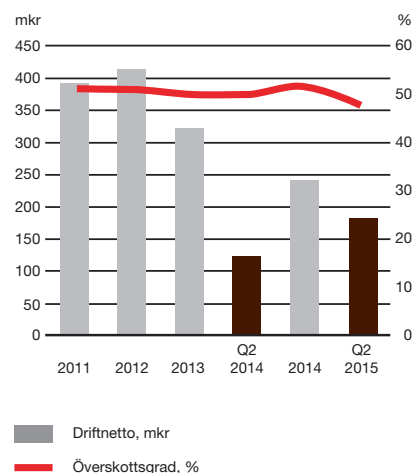
Helår avser Jan-Dec, 12 mån  
Q2 avser Januari-Juni, 6 mån

## Uthyrningsgrad (Bostäder)



Helår avser Jan-Dec, 12 mån  
Q2 avser Januari-Juni, 6 mån

## Överskottsgrad



Helår avser Jan-Dec, 12 mån  
Q2 avser Januari-Juni, 6 mån

## FINANSNETTO

Finansiella intäkter under perioden var 12 mkr (11) och finansiella kostnader var -98 mkr (-79). Det försämrade finansnettot beror främst på ökad lånevolym till följd av förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB. Utvecklingen dämpas dock av fallande marknadsräntor samt genom förfall/återköp av räntederivat med högre ränta än aktuell STIBOR 3M.. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har minskat till 1,91 procent (3,28). Genomsnittlig räntebindning inkl. derivat uppgår vid periodens slut till 0,82 år (1,12). Ca 77 procent (65) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av STIBOR med en procent, allt annat lika, påverkar Heimstadens räntekostnader med ca 52 mkr (26).

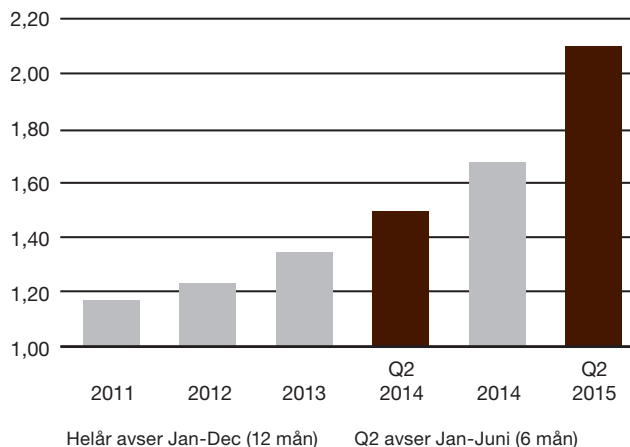
## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 108 mkr (38). Ökningen förklaras primärt av förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB.

## VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 juni 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på externt inhämtad värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 533 mkr. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,25 procent, att jämföra med 4,73 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014. Tillsammans med den realiserade värdejusteringen på 117 mkr, som följd av alla transaktioner, uppgick periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till 650 mkr.

## FÖRBÄTTRAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)



## VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisker. Förändringen av marknadsvärdet på derivat uppgick i perioden till 15 mkr (-15). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -88 mkr (-115). Förändringen är en effekt av primärt återköp av derivat i Henry Ståhl Fastigheter AB. Den nominella volymen av utestående ränteswappar uppgår till 1 830 mkr (1 755) köpta och 0 mkr (986) sålda swappar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar men även performance swappar förekommer i portföljen.

2015-06-30	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat <sup>1)</sup>		
	År	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %
0-1	6 604	100,0	1,3	5 084	77,0	1,7
1-2	0	-	-	225	3,4	2,6
2-3	0	-	-	1 000	15,1	2,8
3-4	0	-	-	295	4,5	1,4
4-5	0	-	-	0	-	-
5 år efter balansdag	0	-	-	0	-	-
<b>Totalt</b>	<b>6 604</b>	<b>100,0</b>	<b>1,3</b>	<b>6 604</b>	<b>100,0</b>	<b>1,9</b>

<sup>1)</sup> Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,28 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,82 år

## FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-06-30
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	76
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	18 (2019)
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Enligt resp covenant	2,1
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,82
Räntesäkring (procent)	minst 25	36
<b>Kreditrisk</b>		
Soliditet (procent)	minst 25	41
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	23

## SKATT

I koncernen redovisades en total skatt om 260 mkr (-57), som primärt består av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Periodens stora förändring av uppskjuten skatt är hänförd till rörelseavyttringen Henry Ståhl Fastigheter AB.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Mkr	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	–	–	24
Förvaltningsfastigheter	10 010	7 174	10 378
Maskiner och inventarier	5	2	4
Andelar i intressebolag	681	125	159
Övriga finansiella anläggningstillgångar	346	330	331
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 042</b>	<b>7 630</b>	<b>10 895</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	61	28	50
Likvida medel	1 485	352	369
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 546</b>	<b>380</b>	<b>419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 588</b>	<b>8 010</b>	<b>11 314</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 205	3 247	3 480
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättning för pensionsförpliktelse	–	–	0
Räntebärande skulder	5 529	3 964	5 000
Räntederivat	88	115	376
Uppskjuten skatteskuld	524	506	815
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 141</b>	<b>4 585</b>	<b>6 192</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 075	89	1 425
Övriga kortfristiga skulder	167	90	216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 242</b>	<b>179</b>	<b>1 642</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>12 588</b>	<b>8 010</b>	<b>11 314</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>66</b>		<b>3 414</b>	<b>3 480</b>
Periodens totalresultat			174	174
<b>Eget kapital 2015-03-31</b>	<b>66</b>		<b>3 588</b>	<b>3 654</b>
Utdelning			-50	-50
Nyemission	12	729		740
Periodens totalresultat			859	859
<b>Eget kapital 2015-06-30</b>	<b>78</b>	<b>729</b>	<b>4 398</b>	<b>5 204</b>



Heimstaden, Malmö

#### GOODWILL

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

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 juni 2015 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 10 010 mkr, jämfört med 10 378 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 533 mkr (67) 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 28 i Heimstadens årsredovisning för 2014.

#### ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla och CORHEI Fastighets AB. Nordhalla bildades under 2013 genom att en fastighetsportfölj förvärvades från Heimstaden, som fortsätter förvaltningen av portföljen. CORHEI Fastighets AB tillkom genom att Heimstaden avyttrade 50 procent av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum koncernen. Periodens förändring avser investering på 507 mkr i CORHEI, avyttring av andelarna i Svensk Boligutleie 1 AS för 16 mkr samt resultatandel på 31 mkr.

#### ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 36 mkr (0) tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån och total utlåning till intressebolag uppgår till 342 mkr (330) per 30 juni 2015. Under perioden har även utlån på 18 mkr återbetalats av HKS.

#### Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2014-12-31	10 378
Försäljningar under perioden	-3 031
Förvärv och investeringar under perioden	2 130
<b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>	<b>9 477</b>
Orealiserad värdeförändring	533
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2015-06-30</b>	<b>10 010</b>

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 6 604 mkr (4 053). Varav 85 procent är säkerställda med pantbrev i fastighet och 15 procent är icke säkerställda. Sedan årsskiftet har koncernens upplåning ökat med 2 587 mkr vilket främst beror på förvärv av bostäder i Sverige och Danmark samt ett pågående utvecklingsprojekt av en fastighet i Malmö, samt omfinansiering av befintligt bestånd. Samtidigt avgick 2 408 mkr i samband med transaktionerna med Castellum. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden minskat med -937 mkr, till 5 119 mkr (3 700).

Av räntebärande skulder, avser 1 000 mkr (0) obligationer, 2 045 mkr (1 497) avser finansiering baserad på realkreditobligationer och resterande del 3 559 mkr (2 556) avser traditionella banklån.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 6,31 år (7,38). Andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 19 procent (33) av räntebärande skulder.

## UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 30 juni 2015 till 524 mkr (506) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen sedan årsskiftet beror primärt på att avyttring av aktier och fastigheter i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum.

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 5 205 mkr (3 247). Förändringen hänförs till resultat under perioden samt nyemission. Under perioden har 50 mkr lämnats i utdelning på stamaktier. Soliditeten ligger stabil på 41 procent (41).

Nyemissionen av 2 343 750 st nya preferensaktier uppgick till nominellt belopp om 12 mkr samt överkurs om 738 mkr, totalt 750 mkr. Transaktionskostnaderna uppgick till 12,3 mkr och efter justering av uppskjuten skatt uppgick nettobeloppet i Eget Kapital till 740 mkr.

## Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2014-12-31	6 426
Återbetalning lån	-2 408
Nyupplåning/övertagande av lån	2 587
<b>Räntebärande lån 2015-06-30</b>	<b>6 604</b>

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
	Andel, mkr	Ränta, inkl marginal%	Andel, mkr	Ränta, inkl marginal%
0-1 år	817	12,4	206	1,3
1-2 år	304	4,6	0	1,3
2-3 år	1 064	16,1	0	1,1
3-4 år	951	14,4	0	1,2
4-5 år	1 194	18,1	0	2,5
5 år efter balansdag	2 275	34,4	0	0,9
<b>Totalt</b>	<b>6 604</b>	<b>100,0</b>	<b>206</b>	<b>1,3</b>

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 6,31 år

## Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 000	0	15 %
Realkreditlån	2 045	0	31 %
Banklån	3 559	206	54 %
<b>Totalt</b>	<b>6 604</b>	<b>206</b>	<b>100,0</b>

## Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2014-12-31	-376
Lösta derivat	274
Förändring av marknadsvärde	15
<b>Marknadsvärde derivat 2015-06-30</b>	<b>-88</b>

## Finansiella instrument

År	Typ	Förfall		
		mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1 år	Betalar fast	310	16,9	3,9
1-2 år	Betalar fast	225	12,3	4,0
2-3 år	Betalar fast	1 000	54,6	3,9
3-4 år	Betalar fast	295	16,1	4,2
4-5 år	Betalar fast	-	-	-
5 år efter balansdag	Betalar fast	-	-	-
<b>Summa köpta swappar</b>		<b>1 830</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>
0-1 år	Tar emot fast	0	0	0
1-2 år	Tar emot fast	0	0	0
2-3 år	Tar emot fast	0	0	0
3-4 år	Tar emot fast	0	0	0
4-5 år	Tar emot fast	0	0	0
5 år efter balansdag	Tar emot fast	0	0	0
<b>Summa sålda swappar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – KONCERNEN

Belopp i mkr	2015 3 mån april–juni	2014 3 mån april–juni	2015 6 mån jan–jun	2014 6 mån jan–jun	2014 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	560	63	773	90	256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-443	-32	-650	-67	-144
– Värdeförändring derivatinstrument	-44	0	-15	15	0
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-28	2	-31	2	-35
Betald skatt	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>43</b>	<b>33</b>	<b>77</b>	<b>40</b>	<b>77</b>
<b>Förändring rörelsekapital</b>					
Förändring av kortfristiga fordringar	-20	4	-18	-8	-21
Förändring av bostadsrättsandelar	4	1	6	3	5
Förändring av kortfristiga skulder	-40	-26	-49	-40	-6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>-6</b>	<b>55</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 849	-111	-2 215	-137	-184
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0	-1 470
Övriga investeringar	0	0	-4	0	0
Försäljning av fastigheter	3 236	71	3 236	71	1 015
Förvärv av andelar i intressebolag	-499	0	-507	0	-11
Försäljning andelar i intressebolag	13	0	13	0	13
Förändring lån till intressebolag	18	-18	-18	-18	-67
Utdelning från intressebolag	0	13	0	13	0
Förändring av finansiella tillgångar	2	-9	2	-51	13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>921</b>	<b>-54</b>	<b>508</b>	<b>-122</b>	<b>-691</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Lämnade lån till moderbolaget	-50	0	-50	0	0
Nyemission	738	0	738	0	0
Förändring räntebärande skulder	-35	9	178	328	848
Lösen räntederivat	-274	0	-274	-207	-201
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>379</b>	<b>9</b>	<b>592</b>	<b>121</b>	<b>646</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 288</b>	<b>-35</b>	<b>1 116</b>	<b>-6</b>	<b>11</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>197</b>	<b>387</b>	<b>369</b>	<b>359</b>	<b>359</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 485</b>	<b>352</b>	<b>1 485</b>	<b>352</b>	<b>369</b>

## LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 85 mkr (40). Ökningen förklaras främst av innehavet av Henry Ståhl Fastigheter AB. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -61 mkr (-46) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 24 mkr (-6).

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 508 mkr (-122). Det utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter om 2 215 mkr (137), försäljning av fastigheter 3 236 (71) samt och lån och andelar i intressebolag om 507 (0). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 532 mkr (-128).

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 592 mkr (112). I kassaflödet ingår lösen av räntederivat om 274 mkr (-207) samt nyemission om 738 mkr. Därtill har räntebärande skulder ökat med 178 mkr (328).

Kassaflödet uppgick till 1 124 mkr (-6) och likvida medel ökade till 1 494 mkr (352) vid utgången av perioden.

## Fastighetstransaktioner

Typ	Fastighet	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	Yrket 3	Malmö	Öresund	44
Förvärv	Paket (25 st)	Strängnäs	Mälardalen	305
Förvärv	Havneholmen	Köpenhamn	Öresund	618
Förvärv	Paket (16 st)	Trelleborg	Öresund	800
<b>Summa förvärv</b>				<b>1 767</b>
Försäljning	Paket (22 st)	Norrköping, Linköping	Östergötland	1 950
Försäljning	Paket (5 st)	Solna, Örebro	Östergötland	371
Försäljning	Paket (16 st)	Stockholm	Mälardalen	840
<b>Summa försäljning</b>				<b>3 161</b>





**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT,  
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2015 6 mån jan-juni	2014 6 mån jan-juni
Övriga rörelseintäkter	3	5
Central administration	-18	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-21</b>
Avskrivningar	0	0
Utdelning från intressebolag	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-488	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-15</b>	<b>-21</b>
Ränteintäkter	0	3
Räntekostnader	-36	-17
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-539</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-539</b>	<b>-35</b>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-539</b>	<b>-35</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat</b>	<b>-539</b>	<b>-35</b>

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING,  
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2015-06-31	2014-06-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	4	1
Andelar i koncernbolag	2 921	2 539
Andelar i intressebolag	0	13
Uppskjuten skattefordran	3	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 929</b>	<b>2 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Koncerninterna fordringar	2 069	1 827
Övriga kortfristiga fordringar	33	4
Likvida medel	1 101	253
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 204</b>	<b>2 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 132</b>	<b>4 637</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	484	341
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	1 000	0
Koncerninterna skulder	3 636	3 831
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 636</b>	<b>3 831</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Koncerninterna skulder	992	447
Övriga kortfristiga skulder	20	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 012</b>	<b>465</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>6 132</b>	<b>4 637</b>



Heimstaden, Malmö

## RISKHANTERING, UPSKATTNING 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 2014, på sidorna 34-35. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Heimstadens relationer med närstående framgår av not 30 i Heimstadens årsredovisning för 2014. I perioden har Heimstaden Danmark A/S förvärvat ifrån Heimstadens moderbolag, Fredensborg AS. Förvärvet har gjorts till marknadsmässigt pris baserat på extern värdering. Fredensborg AS har under perioden tilldelats 200 000 preferensaktier i Heimstaden i samband med nyemissionen. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

### EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 25 maj 2015 avtalade Heimstaden om att avyttra fastigheterna Tranan 27 och Muraren 15 i Landskrona om 33 lgh och totalt 2 358 kvm. Fastigheterna frånträdde den 1 juli. Den 27 maj 2015 avtalade Heimstaden om att förvärva Möllekällan Fastighets AB bestående av 15 fastigheter på Möllevången och S:t Knuts Torg i Malmö, om 314 lgh och totalt 21 300 kvm. Fastigheterna tillträdde den 1 juli 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 20 augusti 2015

Patrik Hall  
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen  
Styrelseordförande

Magnus Nordholm  
Styrelseledamot

Ossie Everum  
Styrelseledamot

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

**NYCKELTAL**

	2015 3 mån april–juni	2014 3 mån april–juni	2015 6 mån jan–jun	2014 6 mån jan–jun	2014 12 mån jan–dec
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>					
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,3	99,4	99,3	99,5
Överskottsgrad, %	51,2	56,3	47,7	50,0	51,3
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 849	111	2 215	137	184
Fastighetsförsäljningar, mkr	3 236	71	3 236	71	1015
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	10 010	7 174	10 010	7 174	10 378
Antal fastigheter på balansdagen	231	223	231	223	226
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	600 794	466 414	600 794	466 414	701 759
Antal bostadslägenheter på balansdagen	7 470	6 262	7 470	6 262	6 565
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89	90	89	90	66
<b>Finansiella uppgifter</b>					
Kassaflöde, mkr	1 288	-35	1 116	-6	11
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,1	1,5	2,1	1,5	1,7
Soliditet, %	41,4	40,5	41,4	40,5	30,8
Belåningsgrad (LTV), %	51,1	51,6	51,1	51,6	58,4
Genomsnittlig ränta, %	1,9	3,3	1,9	3,3	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	0,8	1,1	0,8	1,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	6,3	7,4	6,3	7,4	5,4
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	22,2	4,3	22,2	4,3	7,6
Eget kapital på balansdagen, mkr	5 205	3 247	5 205	3 247	3 480
Substansvärde på balansdagen, mkr	5 730	3 753	5 730	3 753	4 295
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	5 817	3 867	5 817	3 867	4 672
DEBT/EBITDA, ggr	16	17	16	17	16

## Definitioner och ordlista

*Uthyrningsgrad bostäder (antal), %*

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

*Överskottsgrad, %*

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

*Andel bostadsyta på balansdagen, %*

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

*Räntetäckningsgrad (ICR), ggr*

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

*Soliditet, %*

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

*Belåningsgrad (LTV), %*

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

*Nettoskuld*

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

*Genomsnittlig ränta, %*

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

*Räntabilitet på eget kapital före skatt, %*

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

*Substansvärde på balansdagen, mkr*

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

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

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

*DEBT/EBITDA, ggr*

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

## Ekonomisk information

Delårsrapport jan-sept, Q3, 2015 publiceras 13 november 2015.

Bokslutskommuniké jan-dec, 2015, publiceras 19 februari 2016.



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö

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 21 augusti 2015 klockan 08:00.



**heimstaden**

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

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

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

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2015. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande 12 månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs per 30 juni 2015 och dess finansiering varvid aktuella intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter.

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

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

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 30 JUNI 2015

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	665
Fastighetskostnader	-312
<b>Driftnetto</b>	<b>354</b>
Central administration	-30
Övriga rörelseintäkter	50
Övriga rörelsekostnader	-40
Andel i intressebolags resultat	56
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>390</b>
Finansiella intäkter	20
Finansiella kostnader	-135
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>276</b>



Helsingen 10, Strängnäs