



heimstaden

Q3  
2015





# Perioden i korthet

Januari – September 2015

- Periodens hyresintäkter ökade till 555 mkr (371)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,2% (99,5)
- Driftnettot uppgick totalt till 282 mkr (202)
- Finansnettot uppgick till -118 mkr (-108)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 193 mkr (76)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 804 mkr (103)
- Periodens resultat uppgick till 1 190 mkr (109)

Belopp i mkr	2015 3 mån juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	179	125	555	371	471
Driftnetto	103	79	282	202	242
Finansnetto	-32	-40	-118	-108	-144
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>86</b>	<b>37</b>	<b>193</b>	<b>76</b>	<b>112</b>
Värdeförändringar	153	47	818	99	143
Skatt	-82	-9	178	-65	11
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>156</b>	<b>76</b>	<b>1 190</b>	<b>109</b>	<b>267</b>
Överskottsgrad, %	57,5	63,5	50,9	54,5	51,3
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,5	99,2	99,5	99,5
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,4	1,6	2,4	1,6	1,7
Belåningsgrad (LTV), %	53	51	53	51	58

Framsidesbild: Havneholmen, Köpenhamn

Bakgrundsbild: Havneholmen, Köpenhamn

# Årets slutspurt inleds...



Efter ett hektiskt första halvår med många transaktioner och notering av preferensaktie är hösten här och vårt tredje kvartal avslutat. Bolaget har under denna tid växt primärt organisatoriskt såväl som samarbetsmässigt. Vi har i det senaste kvartalet utökat vårt ägande i Nordhalla samt startat upp ett samarbete med Aptare Fastigheter AB kring nyproduktion via det delägda bolaget Heimstaden Projektutveckling AB. Sistnämnda bolag innebär att Heimstaden numera har egen kompetens inom utveckling av bostadsfastigheter och att denna utveckling kan ske utan fördyrande mellanhänder. Möjlighet till att genomföra bostadsproduktion och möjligen långsiktigt äga det som produceras ser vi som en styrka och konkurrensfördel för kommande expansion. Den stora efterfrågan på bostadsfastigheter har fortsatt under tredje kvartalet. Detta gäller inte bara för bostadsfastigheter som investeringsobjekt, utan även som hem och bostad. Avsaknad av vakanser, och fortsatt relativt sett liten nyproduktion av bostäder, skapar trygghet i att vår produkt fortsätter förstärka sin attraktivitet. Detta påverkar oss som företag positivt då risken för fallande intjäning är väldigt liten. Samtidigt belyser detta de stora utmaningar som vårt samhälle står inför idag, i morgon och för en lång tid framåt. I stora delar av Sverige råder en betydande bostadsbrist som dessvärre inte ser ut att ha ett slut. De åtgärder man från politiskt håll föreslår är, i förhållande till de samhällsekonomiska problemen med bostadsbrist enligt oss, allt för små och kommer endast få en marginell påverkan på människors möjlighet att få en bostad.

Problemen ökar och pressen på våra politiker att komma med nya, större och mer genomtänkta åtgärdsförslag för att lösa den svenska bostadsekvationen kommer därmed också öka de kommande åren.

I media pratas det allt oftare om bostadsbubblor och de nya rekordpriserna som löpande noteras. Grundproblemet är det samma som för bostadsbristen, dvs. en trögrörlig bostadsmarknad med låga incitament till nyproduktion. Till skillnad från bostadsbristen är den omtalade "bostadsbubblan" i all huvudsak koncentrerad till bostäder i Stockholmsområdet. De bostadsfastigheter Heimstaden köper och äger värderas alla, mot bakgrund av det svenska hyressättningsystemet, betydligt mycket lägre, till trots för en stark värdeuppgång de senaste åren, än vad det kostar att uppföra motsvarande byggnader på motsvarande läge och med motsvarande kvalitet. Detta skapar en stabil bas och bygger ett tryggt och långsiktigt fundament för oss, våra finansärer och banker.

Under sensommar och höst har Heimstaden fortsatt sin jakt på primärt centrala bostadsfastigheter och har i skrivande stund ingått avtal om förvärv i både Lund och Karlskrona.

Lund är en ny ort för oss men med sin närhet till vårt huvudkontor i Malmö är det en marknad vi känner väl och känner oss trygga med. Forskningsanläggningen Maxlab IV som ligger ett stenkast bort växer fram och förväntas skapa många nya arbetstillfällen och många besökare till den gamla anrika universitetsstaden. De 157 lägenheter som portföljen innehåller är egentligen en något för liten enhet men med närheten till vår förvaltningsorganisation i Malmö fungerar den utmärkt och kan bli en språngbräda för framtida potentiella kompletteringsförvärv i Lund.

Karlskrona känner vi sedan gammalt och är glada över att ha fått förmånen att förvärva ett av de mest centrala och finaste bestånd som finns i staden.

Samtidigt som vi förvärvar i Lund och Karlskrona har vi avyttrat vårt nyligen inköpta bestånd i Trelleborg. Försäljningen gjordes till vårt delägda bolag Nordhalla varmed vi fortfarande har kvar 40 % av ägandet samt hela förvaltningen av portföljen. Då våra samarbetspartners i Nordhalla, precis som vi, önskar växa och då det fortfarande finns bra förvärv att göra i marknaden blev detta en transaktion med samtliga som vinnare.

Fler fastigheter är på väg in och vi jobbar hårt på att öka storleken och kvaliteten på vår portfölj och förvaltning ytterligare innan det är dags att hälsa en förhoppningsvis mild vinter och snöfattig julhelg\* välkommen. Nu ökar vi tempot ett snäpp och ser fram emot att få presentera ytterligare bra transaktioner det kommande kvartalet. Ett stort tack till vår växande skara medarbetare som i ur och skur kämpar för att göra oss större och bättre.

Patrik Hall, VD Heimstaden

\*) Med undantag för julafton som bör vara vit



# 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 Mälärbanan 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

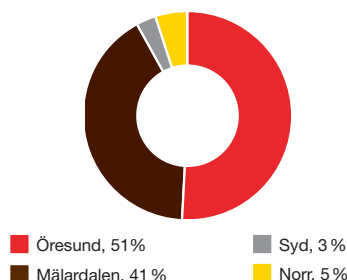
Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 207 000 invånare. 45 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och i mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter. Uppsala är Sveriges näst största järnvägsort räknat på 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-september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	10 649	7 226
Hyresintäkter, mkr	555	371
Driftnetto, mkr	282	202
Överskottsgrad, %	50,9	54,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,5
Antal fastigheter	244	223
Area, kvm	620 013	466 414

### Hyresintäkter per geografisk marknad



### Area per fastighetskategori



### Öresund januari-september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	7 126	4 808
Hyresintäkter, mkr	284	225
Driftnetto, mkr	154	124
Överskottsgrad, %	54,1	55,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,0	99,1
Antal fastigheter	186	157
Area, kvm	367 411	278 275

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



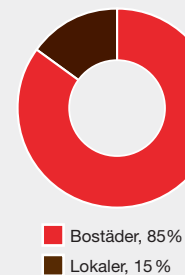
### Mälardalen januari-september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	2 589	1 815
Hyresintäkter, mkr	228	111
Driftnetto, mkr	108	61
Överskottsgrad, %	47,2	54,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,8
Antal fastigheter	42	58
Area, kvm	186 103	144 616

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



### Syd januari-september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	200	184
Hyresintäkter, mkr	15	15
Driftnetto, mkr	7	7
Överskottsgrad, %	47,5	50,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,0	99,0
Antal fastigheter	11	7
Area, kvm	19 659	19 659

### Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



### Area per fastighetskategori



### Norr januari-september

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	734	420
Hyresintäkter, mkr	28	20
Driftnetto, mkr	14	11
Överskottsgrad, %	49,9	52,8
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 sam-ägande med andra professionella partners. Under 2013 bildades Nordhalla Fastigheter AB, ett bostadsbolag som samägs med Alecta samt Ericsons och Sandviks Pensionsstiftelser. Under perioden har Heimstaden utökat sitt ägande i Nordhalla genom en riktad nyemission på 132 mkr, och äger därmed ca 40 %.

Nordhalla Fastigheter AB utgör den externa förvaltningsportföljen som Heimstaden till fullo förvaltar både tekniskt och ekonomiskt.

HKS Fastighets AB / HKS Bostads AB innehåller inga fastigheter och är under avveckling.

Under perioden har andelarna i Svensk Boligutleie 1 AS avyttrats. Under perioden har även Heimstaden Projektutveckling AB startats upp och delägs till 50 % med Aptare Fastighets AB.

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.

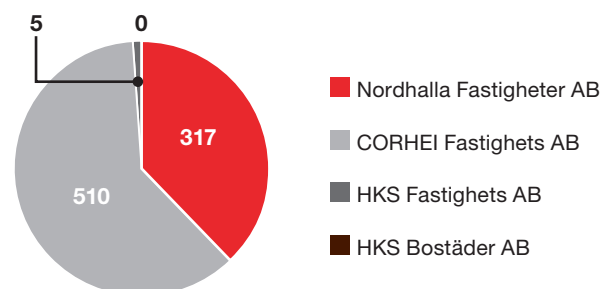


## Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2015-09-30	2014-12-31
Ingående balans	159	139
Årets investering	639	11
Årets avyttring	-16	-14
Utdelning	-	-13
Resultatandel	50	36
Utgående balans	<b>832</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	237 969	39,90 %	317
CORHEI Fastighets AB	556050-0380	Norrköping	256 500	50,00 %	510
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,00 %	5
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,00 %	-
Heimstaden Projektutveckling AB	559001-2430	Malmö	250	50,00 %	-
					<b>832</b>

## Specifikation över hyresintäkter och resultat januari-september 2015 samt tillgångar och skulder per 2015-09-30, mkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	315	130	4 788	4 014
CORHEI Fastighets AB	53	21	2 164	1 261
HKS Fastighets AB	-	-	59	6
HKS Bostäder AB	-	-	-	-
Heimstaden Projektutveckling 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 15 348 mkr i fastighetsvärde exkl. avtalade förvärv. Inget sådant förvaltningsavtal föreligger avseende CORHEI Fastighets AB (förvaltas av Corallen).

## 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.

## Den 13 oktober 2015

avtalade Heimstaden om att förvärva en fastighet i Lund om 157 lägenheter och totalt ca 11 200 kvm. Tillträde är planerat till den 16 november 2015.

## Den 20 oktober 2015

avtalade Heimstaden att avyttra bolagets samtliga fastigheter i Trelleborg, om 688 lgh och totalt 58 293 kvm, till Nordhalla Fastigheter AB. Fastigheterna frånträdades den 2 november 2015.

## Den 9 november 2015

avtalade Heimstaden om att förvärva CA-Fastigheters samtliga fastigheter i Karlskrona om totalt 43 400 kvm. Tillträde är planerat till den 15 december 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 juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	179	125	555	371	471
Fastighetskostnader	-76	-45	-272	-169	-229
<b>Driftnetto</b>	<b>103</b>	<b>79</b>	<b>282</b>	<b>202</b>	<b>242</b>
Central administration	-4	-4	-22	-30	-39
Övriga rörelseintäkter	10	8	46	28	38
Övriga rörelsekostnader	-10	-5	-45	-15	-21
Resultat från andelar i intressebolag	18	-1	50	-2	36
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>117</b>	<b>78</b>	<b>311</b>	<b>184</b>	<b>256</b>
Finansiella intäkter	5	5	17	16	23
Finansiella kostnader	-37	-46	-135	-124	-167
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>86</b>	<b>37</b>	<b>193</b>	<b>76</b>	<b>112</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	153	35	804	102	144
Värdeförändring räntederivat	-1	12	15	-3	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>238</b>	<b>85</b>	<b>1 011</b>	<b>175</b>	<b>256</b>
Aktuell skatt	8	0	-8	0	0
Uppskjuten skatt	-90	-9	186	-65	11
<b>Periodens resultat</b>	<b>156</b>	<b>76</b>	<b>1 190</b>	<b>109</b>	<b>267</b>
Övrigt totalresultat	6	0	6	0	0
<b>Totalresultat</b>	<b>162</b>	<b>76</b>	<b>1 196</b>	<b>109</b>	<b>267</b>



## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 555 mkr (371), vilket är en ökning med ca 50 procent. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en stabil hög nivå på 99,2 procent (99,5) för perioden.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -272 mkr (-169), vilket är en ökning med närmare 62 procent. Detta beror primärt på effekter från Henry Ståhl Fastigheter AB som köps och sålts.

## DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 282 mkr (202). Överskottsgraden ligger på 50,9 procent (54,5).

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -22 mkr (-30). Nedgången förklaras av engångskostnader 2014 samt omorganisation.

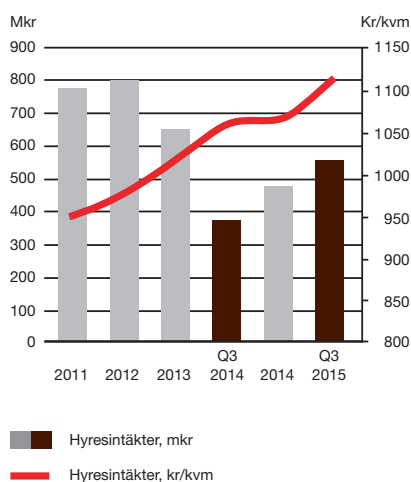
## ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

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

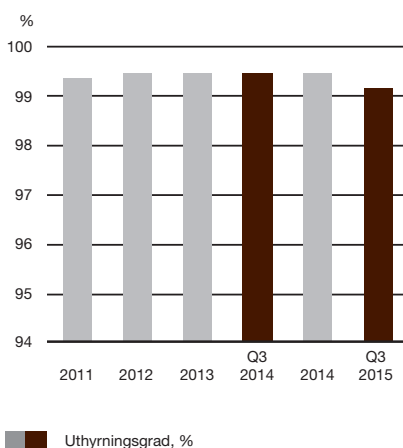
Belopp i mkr	2015 3 mån juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-48	-25	-155	-100	-134
Reparation och underhåll	-19	-12	-60	-35	-53
Fastighetsadministration	-5	-5	-41	-25	-32
Fastighetsskatt	-3	-2	-14	-7	-9
Tomträttsavgäld	0	0	-1	-1	-1
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-76</b>	<b>-45</b>	<b>-272</b>	<b>-169</b>	<b>-229</b>

## Hyresintäkter



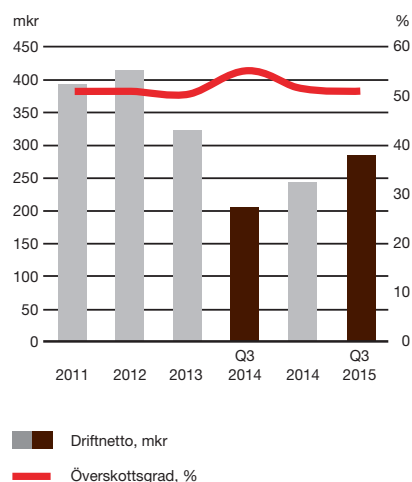
Helår avser Jan-Dec, 12 mån  
Q3 avser Januari-September, 9 mån

## Uthyrningsgrad (Bostäder)



Helår avser Jan-Dec, 12 mån  
Q3 avser Januari-September, 9 mån

## Överskottsgrad



Helår avser Jan-Dec, 12 mån  
Q3 avser Januari-September, 9 mån

## FINANSNETTO

Finansiella intäkter under perioden var 17 mkr (16) och finansiella kostnader var -135 mkr (-124). Det försämrade finansnettot beror 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 1,86 procent (1,91). Genomsnittlig räntebindning inkl. derivat uppgår vid periodens slut till 1,25 år (0,82). Ca 66 procent (77) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av marknadsräntan med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader med ca 41 mkr (52) vid en ränteuppgång, och minskar med ca 24 mkr (52) vid en räntenedgång. Skillnaden förklaras av ett STIBOR golv i vissa låneavtal som gör att basräntan inte kan bli negativ, och ytterligare räntesänkningar får inget genomslag för dessa lån.

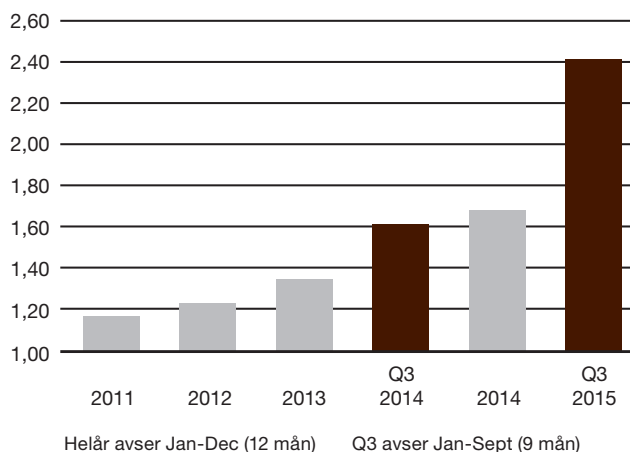
## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 199 mkr (76). Ökningen förklaras primärt av förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB.

## VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 september 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 665 mkr. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,16 procent, att jämföra med 4,73 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014. Tillsammans med den realiserade värdejusteringen på 138 mkr, som följd av alla transaktioner, uppgick periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till 804 mkr.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)



## FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-09-30
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	99
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	18 (2019)
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Enligt resp covenant	2,5
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,25
Räntesäkring (procent)	minst 25	37
<b>Kreditrisk</b>		
Soliditet (procent)	minst 25	42
Begränsning enskild långivare (procent)	maximalt 50	23
Likvida medel (mkr)	minst 50 mkr	1 020

2015-09-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat <sup>1)</sup>		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	6 506	97,0	1,17	4 426	65,9	1,85
1-2	99	1,5	1,12	824	12,3	2,97
2-3	102	1,5	1,22	412	6,2	1,61
3-4	0	-	-	295	4,4	1,45
4-5	0	-	-	250	3,7	0,76
5 år efter balansdag	0	-	-	500	7,5	1,13
<b>Totalt</b>	<b>6 707</b>	<b>100,0</b>	<b>1,17</b>	<b>6 707</b>	<b>100,0</b>	<b>1,86</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:	1,25 år



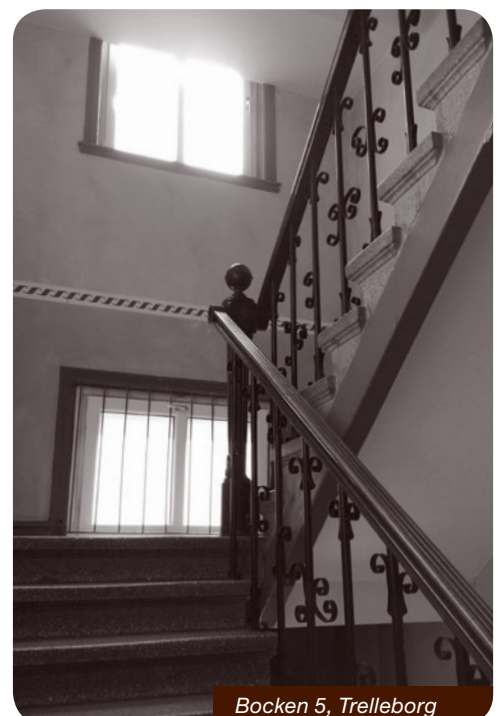
Västrebro, Trelleborg

#### VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Förändringen av marknadsvärdet på derivat uppgick i perioden till -1 mkr (-15). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -88 mkr (-88). Den nominella volymen av utestående ränteswappar uppgår till 2 205 mkr (1 830) köpta och 0 mkr (0) sålda swappar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar men även performance swappar förekommer i portföljen.

#### SKATT

I koncernen redovisades en total skatt om 178 mkr (-65), 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 orealiserad värdeförändring samt rörelseavyttringen Henry Ståhl Fastigheter AB.



Bocken 5, Trelleborg



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	–	–	24
Förvaltningsfastigheter	10 649	7 226	10 378
Maskiner och inventarier	5	2	4
Andelar i intressebolag	832	122	159
Övriga finansiella anläggningstillgångar	347	338	331
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 833</b>	<b>7 687</b>	<b>10 895</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	58	33	50
Likvida medel	1 020	1 463	369
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 078</b>	<b>1 497</b>	<b>419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 910</b>	<b>9 184</b>	<b>11 314</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 355	3 323	3 480
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättning för pensionsförpliktelse	–	–	0
Räntebärande skulder	5 938	4 584	5 000
Räntederivat	88	110	376
Uppskjuten skatteskuld	612	515	815
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 639</b>	<b>5 209</b>	<b>6 192</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	769	563	1 425
Övriga kortfristiga skulder	148	90	216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>917</b>	<b>653</b>	<b>1 642</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>12 910</b>	<b>9 184</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 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>
Periodens totalresultat			157	157
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>66</b>		<b>3 414</b>	<b>3 480</b>
Utdelning, stamaktier			-50	-50
Nyemission, preferensaktier	12	729		740
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			1 196	1 196
<b>Eget kapital 2015-09-30</b>	<b>78</b>	<b>729</b>	<b>4 548</b>	<b>5 355</b>



Heimstaden, Malmö

## GOODWILL

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgjorde ett rörelseförfärv 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 rörelsegrenavyttring.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 september 2015 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 10 649 mkr, jämfört med 10 378 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 665 mkr (106) 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, nyemission Nordhalla på 132 mkr avyttring av andelarna i Svensk Boligutleie 1 AS för 16 mkr samt resultatandel på 50 mkr.

## ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 36 mkr (0) tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån och total utlåning till intressebolag uppgår till 342 mkr (325) per 30 september 2015. Under perioden har även fordran på 18 mkr återbetalats av HKS.

## Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2014-12-31</b>	<b>10 378</b>
Försäljningar under perioden	-3 065
Förvärv och investeringar under perioden	2 671
<b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>	<b>9 983</b>
Orealiserad värdeförändring	665
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2015-09-30</b>	<b>10 649</b>

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 6 707 mkr (6 604), varav 86 procent är säkerställda med pantbrev i fastighet och 14 procent är icke säkerställda. Sedan årsskiftet har koncernens upplåning netto ökat med 2 690 mkr primärt relaterat till förvärv av bostäder i Sverige och Danmark. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 596 mkr, till 5 715 mkr (5 119).

Av räntebärande skulder, avser 1 000 mkr (1 000) obligationer, 2 047 mkr (2 045) avser finansiering baserad på realkreditobligationer och resterande del 3 660 mkr (3 559) avser traditionella banklån.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 8,25 år (6,31). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 18 procent (19) av räntebärande skulder i 2019 (2019).

## 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 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 5 392 mkr (3 323). Förändringen hänförs till resultat under perioden samt nyemission. Under perioden har 50 mkr lämnats i utdelning på stamaktier och 12 mkr lämnats i utdelning på preferensaktier. Soliditeten ligger stabil på 42 procent (36).

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	2 690
<b>Räntebärande lån 2015-09-30</b>	<b>6 707</b>

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
0-1 år	769	11,5	0	0,0
1-2 år	1 064	15,9	0	0,0
2-3 år	724	10,8	300	66,4
3-4 år	1 448	21,6	152	33,6
4-5 år	1 011	15,1	0	0,0
5 år efter balansdag	1 693	25,2	0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>6 707</b>	<b>100,0</b>	<b>452</b>	<b>100,0</b>

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 8,25 år

## Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 000	0	14
Realkreditlån	2 047	0	29
Banklån	3 660	452	57
<b>Totalt</b>	<b>6 707</b>	<b>452</b>	<b>100,0</b>

## Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2014-12-31	-376
Lösta derivat	274
Förändring av marknadsvärde	14
<b>Marknadsvärde derivat 2015-09-30</b>	<b>-88</b>

## Finansiella instrument

År	Typ	Förfall		
		mkr	Andel, %	Ränta, % <sup>1)</sup>
0-1 år	Betalar fast	125	5,7	2,4
1-2 år	Betalar fast	725	32,9	4,2
2-3 år	Betalar fast	310	14,0	4,0
3-4 år	Betalar fast	295	13,4	4,2
4-5 år	Betalar fast	250	11,3	0,8
5 år efter balansdag	Betalar fast	500	22,7	1,1
<b>Summa köpta swappar</b>		<b>2 205</b>	<b>100</b>	<b>3,0</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>

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



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – KONCERNEN

Belopp i mkr	2015 3 mån juli–sept	2014 3 mån juli–sept	2015 9 mån jan–sept	2014 9 mån jan–sept	2014 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	238	85	1 011	175	256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-153	-35	-804	-102	-144
– Värdeförändring derivatinstrument	1	-12	-15	3	0
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-18	1	-49	3	-35
Betald skatt	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>68</b>	<b>38</b>	<b>144</b>	<b>78</b>	<b>77</b>
<b>Förändring rörelsekapital</b>					
Förändring av kortfristiga fordringar	5	-7	-13	-16	-21
Förändring av bostadsrättsandelar	-1	-9	4	-7	5
Förändring av kortfristiga skulder	-19	-3	-68	-43	-6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53</b>	<b>18</b>	<b>68</b>	<b>13</b>	<b>55</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-507	-17	-2 721	-154	-184
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0	-1 470
Övriga investeringar	5	0	1	0	0
Försäljning av fastigheter	26	0	3 262	71	1 015
Förvärv av andelar i intressebolag	-133	1	-640	1	-11
Försäljning andelar i intressebolag	0	0	13	0	13
Förändring lån till intressebolag	0	-30	-18	-48	-67
Utdelning från intressebolag	0	0	0	13	0
Förändring av finansiella tillgångar	-1	37	1	-14	13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-609</b>	<b>-9</b>	<b>-101</b>	<b>-131</b>	<b>-691</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Lämnade lån till moderbolaget	50	0	0	0	0
Nyemission	0	0	738	0	0
Utdelning	-62	0	-62	0	0
Förändring räntebärande skulder	103	1 094	282	1 423	848
Lösen räntederivat	0	8	-274	-200	-201
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>91</b>	<b>1 102</b>	<b>684</b>	<b>1 223</b>	<b>646</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-465</b>	<b>1 111</b>	<b>651</b>	<b>1 105</b>	<b>11</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>1 485</b>	<b>352</b>	<b>369</b>	<b>359</b>	<b>359</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 020</b>	<b>1 463</b>	<b>1 020</b>	<b>1 463</b>	<b>369</b>

## LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 144 mkr (78). Ökningen förklaras främst av innehavet av Henry Ståhl Fastigheter AB. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -76 mkr (-66) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 68 mkr (13).

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -101 mkr (-131). Det utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter om 2 721 mkr (154), försäljning av fastigheter 3 262 (71) samt och lån och andelar i intressebolag om 640 (1). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till -33 mkr (-118).

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 684 mkr (1 223). I kassaflödet ingår lösen av räntederivat om 274 mkr (-200) samt nyemission om 738 mkr. Därtill har räntebärande skulder ökat med 282 mkr (1 423).

Kassaflödet uppgick till 651 mkr (1 105) och likvida medel ökade till 1 020 mkr (1 463) 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
Förvärv	Paket (14 st)	Malmö	Öresund	449
<b>Summa förvärv</b>				<b>2 216</b>
Försäljning	Paket (22 st)	Ståhls	Östergötland	1 950
Försäljning	Paket (5 st)	Ståhls	Östergötland	371
Försäljning	Paket (16 st)	Stockholm	Mälardalen	840
Försäljning	Paket (2 st)	Landskrona	Öresund	23
<b>Summa försäljning</b>				<b>3 184</b>



**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT,  
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept
Övriga rörelseintäkter	5	5
Central administration	-27	-30
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22</b>	<b>-25</b>
Avskrivningar	-1	0
Utdelning från intressebolag	-	-
Utdelning	3 522	-
Nedskrivning	-1 825	-
Resultat från andelar i koncernföretag	276	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 950</b>	<b>-25</b>
Ränteintäkter	0	3
Räntekostnader	-56	-27
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 894</b>	<b>-49</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 894</b>	<b>-49</b>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 894</b>	<b>-49</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat</b>	<b>1 894</b>	<b>-49</b>

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING,  
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2015-09-31	2014-09-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	4	1
Andelar i koncernbolag	1 859	2 539
Andelar i intressebolag	0	13
Uppskjuten skattefordran	3	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 867</b>	<b>2 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Koncerninterna fordringar	2 652	1 873
Övriga kortfristiga fordringar	33	13
Likvida medel	829	1 189
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 515</b>	<b>3 075</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 382</b>	<b>5 630</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	2 905	327
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	1 000	1 000
Koncerninterna skulder	645	3 831
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 645</b>	<b>4 831</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Koncerninterna skulder	814	454
Övriga kortfristiga skulder	18	17
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>832</b>	<b>472</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 382</b>	<b>5 630</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 året 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 13 oktober 2015 avtalade Heimstaden om att förvärva en fastighet i Lund om 157 lägenheter och totalt ca 11 200 kvm. Tillträde är planerat till den 16 november 2015.

Den 20 oktober 2015 avtalade Heimstaden att avyttra bolagets samtliga fastigheter i Trelleborg, om 688 lgh och totalt 58 293 kvm, till Nordhalla Fastigheter AB. Fastigheterna frånträdes den 2 november 2015.

Den 9 november 2015 avtalade Heimstaden om att förvärva CA-Fastigheters samtliga fastigheter i Karlskrona om totalt 43 400 kvm. Tillträde är planerat till den 15 december 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 13 november 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 juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>					
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,2	99,5	99,2	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	57,5	63,5	50,9	54,5	51,3
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	507	17	2 721	154	184
Fastighetsförsäljningar, mkr	26	0	3 262	71	1 015
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	10 649	7 226	10 649	7 226	10 378
Antal fastigheter på balansdagen	244	223	244	223	226
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	620 013	466 414	620 013	466 414	701 759
Antal bostadslägenheter på balansdagen	7 751	6 262	7 751	6 262	6 565
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89	90	89	90	66
<b>Finansiella uppgifter</b>					
Kassaflöde, mkr	-465	1 111	651	1 105	11
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,4	1,6	2,4	1,6	1,7
Soliditet, %	41,5	36,2	41,5	36,2	30,8
Belåningsgrad (LTV), %	53,4	51,0	53,4	51,0	58,4
Genomsnittlig ränta, %	1,9	3,3	1,9	3,3	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	1,3	1,1	1,3	1,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,3	7,4	8,3	7,4	5,4
Räntebilitet på eget kapital före skatt, %	25,9	4,3	25,9	4,3	7,6
Eget kapital på balansdagen, mkr	5 355	3 323	5 355	3 323	3 480
Substansvärde på balansdagen, mkr	5 967	3 837	5 967	3 837	4 295
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	6 055	3 948	6 055	3 948	4 672
DEBT/EBITDA, ggr	17	17	17	17	16
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	11	115	140	166	404
Eget kapital per stamaktie, kr	338	5 033	338	5 033	5 271
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	0	380	0	0
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	660 200	13 204 000	660 200	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	0	2 343 750	0	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	660 200	8 425 410	660 200	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	0	1 021 635	0	0

## Definitioner och ordlista

*Uthyrningsgrad bostäder (antal), %*

Uthyrd 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.

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

## Ekonomisk information

Bokslutskommuniké jan-dec, 2015, publiceras 19 februari 2016.  
Årsredovisning 2015, publiceras 11 mars 2016



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 13 november 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 september 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 september 2015 och dess finansiering varvid aktuella intjäningsförmåga illustrerar den intjänning på årsbasis som Heimstaden har härefter. Därmed har försäljning av Trelleborg samt förvärv av Lund och Karlskrona ej beaktats.

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 SEPTEMBER 2015

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	700
Fastighetskostnader	-325
<b>Driftnetto</b>	<b>375</b>
Central administration	-31
Övriga rörelseintäkter	50
Övriga rörelsekostnader	-40
Andel i intressebolags resultat	66
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>421</b>
Finansiella intäkter	20
Finansiella kostnader	-125
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>316</b>

