



HEIMSTADEN DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI

2016



heimstaden

Perioden i korthet

januari – juni 2016

- Periodens hyresintäkter ökade till 395 mkr (376)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,4)
- Driftnettot ökade till 201 mkr (179)
- Finansnettot uppgick till -54 mkr (-86)
- Förvaltningsresultatet ökade till 188 mkr (108)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 370 mkr (650)
- Värdeförändring i derivat uppgick till -17 mkr (15)
- Periodens resultat uppgick till 469 mkr (1 034)

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

	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
Belopp i mkr					
Hyresintäkter	209	189	395	376	719
Fastighetskostnader	-88	-92	-194	-197	-372
Driftnetto	121	97	201	179	347
Resultat från andel i intresseföretag	19	29	54	32	211
Övrigt	-8	-13	-13	-17	-21
Finansnetto	-28	-40	-54	-86	-146
Förvaltningsresultat	105	72	188	108	391
Värdeförändringar	224	488	354	666	1 150
Skatt	-43	300	-72	260	176
Periodens resultat	285	859	469	1 034	1 718
Övrigt totalresultat	24	0	20	0	0
Totalresultat	309	859	489	1 034	1 718
Överskottsgrad, %	57,9	51,2	50,9	47,7	48,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,4	99,7	99,4	99,6
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,8	2,5	3,6	2,1	3,3
Belåningsgrad (LTV), %	59	51	59	51	54

Framsidesbild: Havneholmen, Köpenhamn

Bakgrundsbild: Zinkhuset, Köpenhamn

Sammanlagning skapar ett av Sveriges största bostadsbolag



Nytt blåck i pennan igen och dags att summera Q2 2016.

I förra kvartalsrapporten utlovade jag en positiv överraskning. Blev det någon? Absolut, vad sägs om sammanslagningen av Heimstadens fastighetsägande bolag i Sverige med det av Heimstaden delägda Nordhalla Fastigheter. Med Heimstadens majoritetsägande i detta nya bolag skapas ett av Sveriges absolut största bostadsbolag med nästan 18 000 bostadslägenheter och ett fastighetsvärde om ca 22 miljarder SEK.

Heimstaden och de övriga institutionella delägarna Alectas, Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser skapar med detta en oerhört attraktiv bostadsportfölj i centrala delar av tillväxtregioner för långsiktigt ägande och lokal förvaltning. Vi kan i samarbete med Heimstaden Projektutveckling komplettera befintligt bestånd med nyproduktion på de orter, från Luleå till Ystad, vi är verksamma i och därmed bli en viktig aktör och partner i kommuners fortsatta utveckling och tillväxt.

Vi kommer inom kort att påbörja nyproduktion av hyresrätter i Ljungby och Skellefteå. Vi har också efter markanvisningstävling i området Kronan i Luleå, tilldelats mark för produktion av hyresrätter och äganderätter. Byggstart i Luleå beräknas till hösten 2017.

Heimstaden kommer efter sammanslagningen att ha en ägarandel om 65 % i det nya delägda storbolaget, under föreslagen namnändring till Heimstaden Bostad AB, och kommer därmed konsolidera bolaget i Heimstadens framtida rapporter.

På transaktionssidan har Heimstaden haft möjlighet att förvärva två innerstadsfastigheter i Malmö, om totalt 50 lägenheter. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

Vi har även gjort vårt första förvärv i Värnamo om 174 lägenheter och jag har goda förhoppningar att vi inom en snar framtid kan komplettera beståndet genom ytterligare förvärv. Jag har stor tro på Värnamo, denna natursköna småländska kommun, som är tänkt att bli en av stationerna längs den för tåg föreslagna höghastighetsbanan.

Endast dagar före denna kvartalsrapport publiceras släpptes ett pressmeddelande om att Nordhalla Fastigheter (kommande Heimstaden Bostad) tecknat en avsiktsförklaring med Växjöbostäder om att förvärva drygt 1 000 lägenheter, ca 60 000 kvm, i områdena Teleborg och Campus. Due Dilligence-process kommer nu att starta upp med gemensam intention om tillträde i december 2016.

Nordhalla Fastigheter (kommande Heimstaden Bostad) kommer även den 1 september att tillträda förvärvet av 1 278 lägenheter i Luleå.

Heimstadens centrala och högkvalitativa fastighetsbestånd av ägarlägenheter i Köpenhamn möter stor efterfrågan. Vid nyuthyrning av våra ägarlägenheter har hyran i snitt justerats med +14 %, en ökning som klart överstiger våra budgeterade förväntningar. Vi ser inte heller någon vikande efterfrågan, snarare tvärtom. Vi har en stark tro på Köpenhamn och jag hoppas på ytterligare kompletteringsförvärv.

Arbetet med energieffektivisering pågår ständigt. Stora som små åtgärder sker kontinuerligt och vi kan vid halvårsskiftet avläsa att vi på någon ort under det senaste halvåret sänkt vår normalårskorrigerade värmeförbrukning med upp till 9 %. Jag ser med spänd förväntan fram mot vårt "energibokslut" för helåret och det förbättrade "klimatavtryck" vi bidrar med.

Finns det för tillfället några "mörka moln på himlen" för oss som bostadsbolag? I ärlighetens namn, inte många. Det som dock oroar mig är den begynnande bristen på byggarbetskraft, vilket riskerar att fördröja eller fördyra nyproduktion av hyresrätter. Jag kan även notera att det ibland är svårt att rekrytera ny personal med rätt utbildning. Har du en son eller dotter eller själv funderar på att omskola dig, välkommen till fastighetsbranschen, en intressant kundorienterad bransch med goda framtidsutsikter. Vi behöver dig och fler nya arbetskamrater.

Patrik Hall, VD Heimstaden

Heimstaden



Lindholm, Köpenhamn

Öresund

I svensk-danska Öresundsregionen bor ca 3,8 miljoner människor. Befolkningens mängd 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. Nyligen startade Pågatågen trafik 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.



Ladan 9, Strängnäs

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 Mälarbanan 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 138 000 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 till Stockholm utvecklar persontrafiken ytterligare.



Björnen 5, Ronneby

Syd

I Småland och Blekinge bor ca 900 000 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 Ljunby utvecklar utbildningar i samverkan med det regionala näringslivet. Blekinge Tekniska Högskola i Karls-

krona och Karlshamn har drygt 7 000 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, Värnamo och Malmö ger fortsatt goda förutsättningar för utvecklingen av södra Sverige.



Gamla Uppsala, Uppsala

Norr

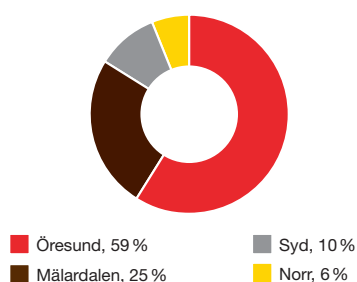
Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 210 000 invånare. 40 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och i mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter. Uppsala är Sveriges näst största järnvägsort räknat på 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

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	14 836	10 010
Hyresintäkter, mkr	395	376
Driftnetto, mkr	201	179
Överskottsgrad, %	50,9	47,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,4
Antal fastigheter	277	231
Area, kvm	723 192	600 794

Hyresintäkter per geografisk marknad



Area per fastighetskategori



Öresund januari-juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	9 817	6 610
Hyresintäkter, mkr	232	178
Driftnetto, mkr	120	94
Överskottsgrad, %	51,8	53,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,2
Antal fastigheter	185	173
Area, kvm	401 149	348 544

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



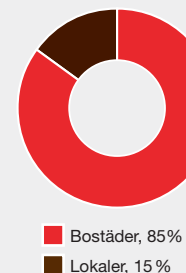
Mälardalen januari-juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	3 047	2 481
Hyresintäkter, mkr	98	174
Driftnetto, mkr	49	74
Överskottsgrad, %	50,1	42,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,7
Antal fastigheter	48	42
Area, kvm	192 605	185 751

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



Syd januari-juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	1 227	198
Hyresintäkter, mkr	40	10
Driftnetto, mkr	19	4
Överskottsgrad, %	48,1	42,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,9	99,3
Antal fastigheter	31	11
Area, kvm	82 592	19 659

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



Norr januari-juni

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	745	721
Hyresintäkter, mkr	25	15
Driftnetto, mkr	12	7
Överskottsgrad, %	50,0	48,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100,0	100,0
Antal fastigheter	13	5
Area, kvm	46 846	46 840

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



Intressebolag

Som en del av affärsstrategin i Heimstaden ingår ett aktivt sam-ägande med andra professionella parter. Under 2013 bildades Nordhalla Fastigheter AB, ett bostadsbolag som samägs med Alecta samt Ericssons och Sandviks Pensionsstiftelser. Under 2015 genomförde Heimstaden en riktad nyemission på 132 mkr och ökade därmed sitt ägande i Nordhalla till 39,9 %. Nordhalla Fastigheter AB utgör den externa förvaltningsportföljen som Heimstaden till fullo förvaltar både tekniskt och ekonomiskt.

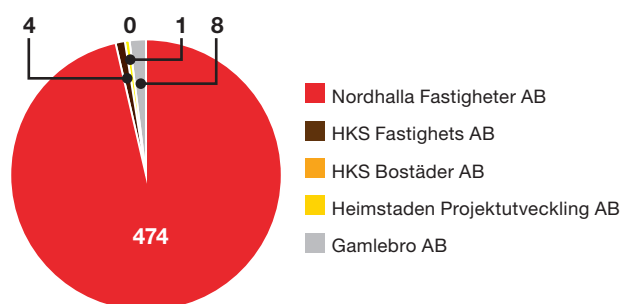
HKS Fastighets AB / HKS Bostäder AB innehåller inga fastigheter och är under avveckling. Under perioden har 21 mkr erhållits emot som utdelning ifrån dessa bolag.

Under 2015 startades Heimstaden Projektutveckling AB upp och delägs till 50 procent med Aptare Fastighets AB.

I slutet av 2015 förvärvades 40 procent ägarandel i Gamlebro AB av Ståhl Invest i Norrköping. Bolaget äger och utvecklar ett par fastigheter i centrala Norrköping.

Under perioden avyttrade Heimstaden aktierna i CORHEI Fastighets AB till Castellum, vilket gav en resultateffekt på 29 mkr.

Kapitalandelens värde, mkr



Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-12-31
Ingående balans	1 008	159
Årets investering	2	655
Årets avyttring	-525	-17
Utdelning	-21	-
Resultatandel	23	211
Utgående balans	487	1 008

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

Aktieägarlån till intressebolag

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-12-31
Ingående balans	576	325
Lämnade lån	10	270
Återbetalning lån	-	-18
Utgående balans	586	576

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	39,9%	474
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,0%	4
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,0%	-
Heimstaden Projektutveckling AB	559001-2430	Malmö	10 000	50,0%	1
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	400	40,0%	8
					487

Specifikation över hyresintäkter och resultat januari–juni 2016 samt tillgångar och skulder per 2016-06-30, mkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Resultatandel	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	264	63	26	6 405	5 238 ¹⁾
HKS Fastighets AB	-	0	0	10	0
HKS Bostäder AB	-	-	0	-	-
Heimstaden Projektutveckling AB	1	-2	-1	3	1
Gamlebro AB	1	-2	-1	91	85

¹⁾ Inklusive aktieägarlån

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 intressebolaget Nordhalla gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. Sammanslaget förvaltar Heimstaden en fastighetsportfölj (direkt/indirekt ägande) om totalt 21 098 mkr i fastighetsvärde exkl. avtalade förvärv.

Den 4 januari 2016

avtalade Heimstaden om att förvärva 436 ägarlägenheter i Köpenhamn av Niam om totalt 44 396 kvm. Fastigheterna tillträdde den 1 mars 2016.

Den 23 februari 2016

avtalade Nordhalla om att förvärva 204 lägenheter i Skellefteå av Skebo om totalt 13 407 kvm. Fastigheterna tillträdde den 31 mars 2016 och förvaltas fullt ut av Heimstaden.

Den 8 mars 2016

avtalade Heimstaden om att förvärva 303 ägarlägenheter i Köpenhamn av Danica Ejendomsselskap ApS om totalt 29 000 kvm. Fastigheterna tillträdde den 1 maj 2016.

Den 14 april 2016

avtalade Heimstaden om att avyttra fastigheten Ängdala 1 om 57 lägenheter och totalt ca 4 200 kvm till en bostadsrättsförening. Fastigheten frånträdde på avtalsdagen.

Den 20 april 2016

avtalade Nordhalla om att förvärva 1 278 lägenheter i Luleå av Lulebo om totalt 77 172 kvm. Tillträde är planerat till den 1 september 2016. Beståndet kommer därefter att förvaltas av Heimstaden.

Den 1 juni 2016

avtalade Heimstaden om att förvärva 2 fastigheter om 50 lägenheter och 5 lokaler i Malmö. Total yta är 6 227 kvm. Fastigheterna tillträdde på avtalsdagen.

Den 30 juni 2016

avtalade Heimstaden om att förvärva 10 fastigheter i Värnamo om 174 lägenheter och 35 kommersiella lokaler. Total yta är 19 300 kvm. Fastigheterna tillträdde på avtalsdagen.

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



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Belopp i mkr	2016 3 mån apr–jun	2015 3 mån apr–jun	2016 6 mån jan–jun	2015 6 mån jan–jun	2015 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	209	189	395	376	719
Fastighetskostnader	-88	-92	-194	-197	-372
Driftnetto	121	97	201	179	347
Central administration	-12	-11	-20	-18	-33
Övriga rörelseintäkter	19	22	36	35	66
Övriga rörelsekostnader	-15	-25	-30	-35	-54
Resultat från andelar i intressebolag	19	29	54	32	211
Resultat före finansiella poster	133	112	242	194	537
Finansiella intäkter	9	7	19	12	26
Finansiella kostnader	-37	-47	-73	-98	-172
Förvaltningsresultat	105	72	188	108	391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	231	443	370	650	1 122
Värdeförändring räntederivat	-7	44	-17	15	28
Resultat före skatt	328	560	541	773	1 541
Aktuell skatt	0	-16	0	-16	-29
Uppskjuten skatt	-43	315	-72	276	205
Periodens resultat	285	859	469	1 034	1 718
Övrigt totalresultat	24	0	20	0	0
Totalresultat	309	859	489	1 034	1 718

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 395 mkr (376), en ökning med 5 procent jämfört med föregående period. Tillväxten är ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner som bidrar med en nettoökning, intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt effekt av avslutade hyresförhandlingar. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten per kvm till 1 187 kr (1 076) primärt en följd av en större satsning i Köpenhamn.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög nivå på 99,7 procent (99,4) för perioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader uppgick till 194 mkr (197). Ett ökat fokus på befintliga fastigheter i kombination med en effektiv förvaltning håller fastighetskostnaderna i linje med föregående år.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 201 mkr (179), vilket motsvarar en överskottsgrad om 50,9 procent (47,7). Förbättringen är primärt en följd av ett förändrat fastighetsinnehav med större andel i Köpenhamn, men också beroende av en effektiv förvaltning, tillfälliga tidsförskjutningar mellan kvartal av reparationsarbeten samt av genomförda hyresförhandlingar.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -20 mkr (-18).

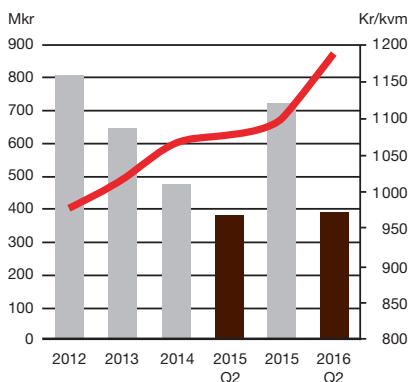
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Posterna avser väsentligen förvaltningsarvoden från intressebolag med tillhörande förvaltningskostnad.

FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-50	-40	-117	-107	-224
Reparation och underhåll	-19	-23	-39	-41	-81
Fastighetsadministration	-14	-22	-29	-35	-48
Fastighetsskatt	-4	-6	-8	-12	-17
Tomträttsavgäld	0	0	-1	0	-1
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-1
Summa fastighetskostnader	-88	-92	-194	-197	-372

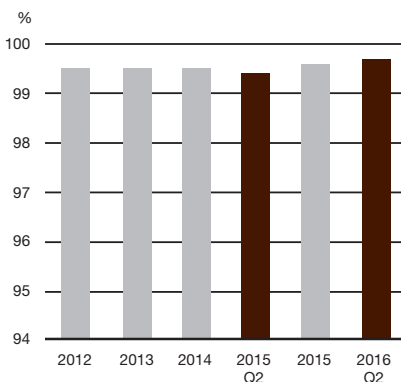
Hyresintäkter



■ Hyresintäkter, mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Helår avser januari-december, 12 mån
Q2 avser januari-juni, 6 mån

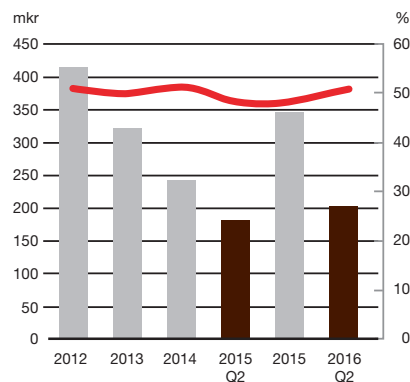
Uthyrningsgrad (Bostäder)



■ Uthyrningsgrad, %

Helår avser januari-december, 12 mån
Q2 avser januari-juni, 6 mån

Överskottsgrad



■ Driftnetto, mkr
— Överskottsgrad, %

Helår avser januari-december, 12 mån
Q2 avser januari-juni, 6 mån

FINANSNETTO

Finansiella intäkter under perioden var 19 mkr (12) och finansiella kostnader var -73 mkr (-89). Det förbättrade finansnettot förklaras dels av att jämförelseperioden påverkades negativt av en derivatportfölj hänförlig till det för tidpunkten ägda bolaget CORHEI Fastighets AB (f.d Ståhls) och dels av fallande marknadsräntor. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har minskat till 1,59 procent (1,91). Ca 74 procent (77) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (stibor, cibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader på årsbasis med ca 42 mkr (52) vid en räntepiggång, och minskar med ca 15 mkr vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ.

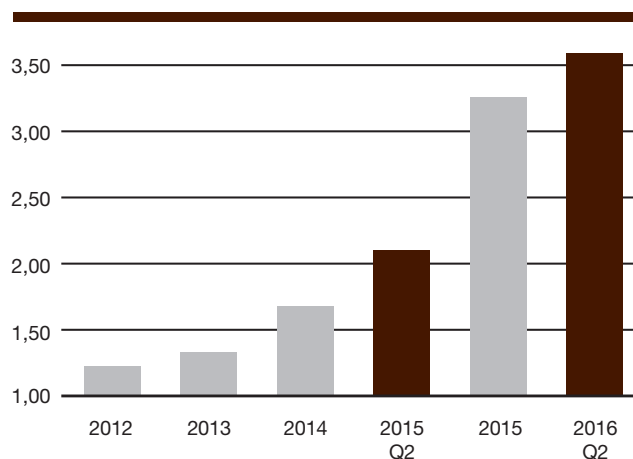
FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 188 mkr (108). Förbättringen är dels en följd av att Heimstaden sålt resterande 50 % av aktierna i CORHEI Fastighets AB till Castellum i början av mars månad med bidragande positiv resultat effekt och dels ett förbättrat driftsöverskott samt dels beroende av lägre finanskostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till -17 mkr (15) och är främst en effekt av lägre långa marknadsräntor. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -91 mkr (-88). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 2 101 mkr (1 830) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 mkr (600) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)



FINANSIELLA RISKER

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-06-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	139
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	24 (2046)
Begränsning enskild långgivare (procent)	maximalt 50	17
Ränterisk		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,9
Räntesäkring (procent)	minst 25	25
Kreditrisk		
Soliditet (procent)	minst 25	38
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Enligt resp covenant	4,2

2016-06-30

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	9 275	98,9	1,1	6 963	74,2	1,2
1-2	102	1,1	1,2	876	9,3	4,0
2-3	0	-	-	447	4,8	2,3
3-4	0	-	-	250	2,7	2,0
4-5	0	-	-	364	3,9	2,1
5 år efter balansdag	0	-	-	478	5,1	2,2
Totalt	9 377	100,0	1,1	9 377	100,0	1,6

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,23 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,90 år



Folke 3 och 1, Malmö

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 juni 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 359 mkr. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,04 procent, att jämföra med 4,16 procent vid utgången av 2015.

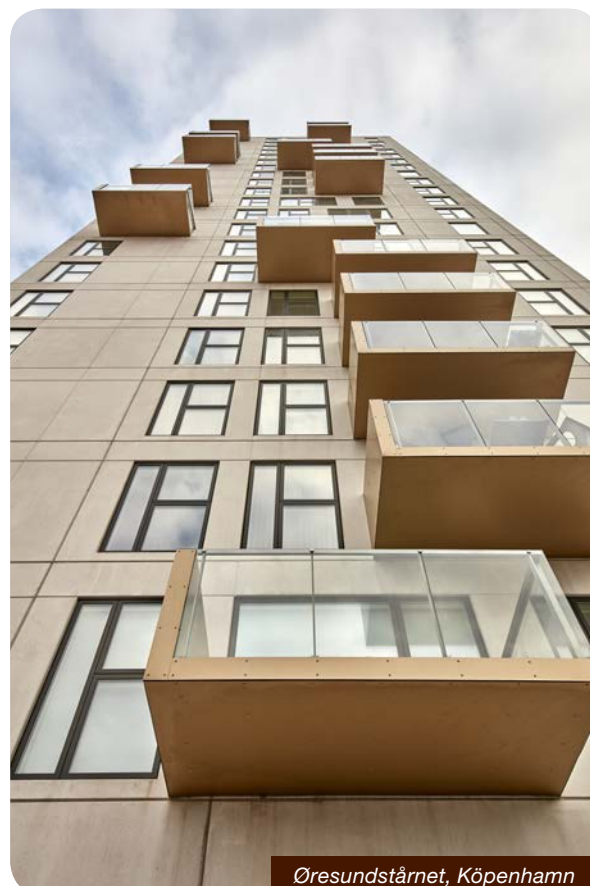
Under perioden har Heimstaden avyttrat en fastighet i Malmö samt en ägarlägenhet i Köpenhamn. Transaktionerna har genererat en vinst på 11 mkr.

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2015 Q4	4,16 %	3,84 % – 5,92 %
2016 Q2	4,04 %	3,25 % – 6,06 %

SKATT

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om 0 mkr (0) även uppskjuten skatt om -72 mkr (276). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Periodens låga skattekostnad förklaras primärt av utnyttjade underskottsavdrag.



Øresundstårnet, Köpenhamn

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 836	10 010	11 143
Maskiner och inventarier	5	5	5
Andelar i intressebolag	487	681	1 008
Övriga finansiella anläggningstillgångar	599	346	584
Summa anläggningstillgångar	15 927	11 042	12 740
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	55	61	47
Likvida medel	647	1 485	783
Summa omsättningstillgångar	702	1 546	830
Tillgångar som innehas för försäljning	0	0	0
SUMMA TILLGÅNGAR	16 630	12 588	13 570
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 260	5 205	5 864
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 241	5 529	6 487
Räntederivat	91	88	74
Uppskjuten skatteskuld	670	524	597
Summa långfristiga skulder	9 002	6 141	7 158
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 137	1 075	335
Övriga kortfristiga skulder	231	167	212
Summa kortfristiga skulder	1 368	1 242	548
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	0	0	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	16 630	12 588	13 570

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	66		3 414	3 480
Utdelning, stamaktier			-50	-50
Nyemission, preferensaktier	12	729		740
Periodens totalresultat			1 034	1 034
Eget kapital 2015-06-30	78	729	4 398	5 204
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			684	684
Eget kapital 2015-12-31	78	729	5 058	5 864
Utdelning, stamaktier			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			489	489
Eget kapital 2016-06-30	78	729	5 454	6 260



Heimstaden, Malmö

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 30 juni 2016 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 14 836 mkr, jämfört med 11 143 mkr vid årsskiftet 2015-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 359 mkr (533) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter. 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 sidorna 40-41 i Heimstadens årsredovisning för 2015.

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. CORHEI Fastighets AB tillkom som intressebolagsandel under 2015 med 505 mkr genom att Heimstaden avyttrade 50 procent av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum koncernen. Under perioden har

Heimstadens andelar avyttrats till Castellum. Periodens förändring avser avyttring av andelarna i CORHEI Fastighets AB för 555 mkr, utdelning från HKS om 21 mkr samt resultatandelar på 23 mkr. Avyttringen av CORHEI gav en resultat effekt på 29 mkr.

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser främst aktieägarlån till intressebolag. I perioden har 10 mkr (36) tillskjutits till Gamlebro som aktieägarlån, varpå total utlåning till intressebolag uppgår till 586 mkr (342) per 30 juni 2016.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2015-12-31	11 143
Försäljningar under perioden	-130
Förvärv under perioden	3 356
Investeringar under perioden	48
Valutaförändring	59
Marknadsvärde efter transaktioner	14 476
Orealiserad värdeförändring	359
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2016-06-30	14 836

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 9 377 mkr (6 604). Varav 89 procent är säkerställda med pantbrev i fastigheter och 11 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 3 611 mkr, till 8 730 (5 119). Sedan årsskiftet har koncernens upplåning ökat med 2 555 mkr primärt relaterat till förvärv av bostäder i Köpenhamn, Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 1 000 mkr (1 000) obligationer, 4 345 mkr (2 045) avser finansiering baserad på realkreditobligationer och resterande del 4 032 mkr (3 559) avser traditionella banklån. Icke dragna, men bekräftade, krediter i bank uppgår per bokslutsdagen till 452 mkr (206).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 11,5 år (6,31). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 24 procent (19) och förfaller under 2046 (2019). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 0,9 år (0,82).

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 2016 till 670 mkr (524) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 260 mkr (5 205). Förändringen i perioden hänförs till resultat och utdelning. Under perioden har 23 mkr lämnats i utdelning på preferensaktier och 70 mkr har lämnats på stamaktier. Soliditeten uppgick till 38 procent (41).

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2015-12-31	6 822
Återbetalning lån	-278
Nyupplåning	2 793
Valutakursförändring	40
Räntebärande lån 2016-06-30	9 377

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	Andel, %
0-1 år	1 137	12,1	1,1	0
1-2 år	417	4,4	1,3	0
2-3 år	1 194	12,7	1,0	452
3-4 år	1 349	14,4	2,4	0
4-5 år	1 439	15,3	0,8	0
5 år efter balansdag	3 843	41,0	0,7	0
Totalt	9 377	100,0	1,1	452

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 11,5 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 000	0	11
Realkreditlån	4 345	0	46
Banklån	4 032	452	43
Totalt	9 377	452	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2015-12-31	-74
Orealiserad värdeförändring	-17
Marknadsvärde derivat 2016-06-30	-91

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	188	9,0	3,1
1-2 år	Betalar fast	573	27,3	4,0
2-3 år	Betalar fast	247	11,8	1,8
3-4 år	Betalar fast	250	11,9	0,8
4-5 år	Betalar fast	364	17,3	0,8
5 år efter balansdag	Betalar fast	478	22,8	0,9
Summa köpta swappar		2 101	100,1	2,0
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
Summa sålda swappar		0	0	0,0

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – KONCERNEN

Belopp i mkr	2016 3 mån apr–jun	2015 3 mån apr–jun	2016 6 mån jan–jun	2015 6 mån jan–jun	2015 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	328	560	541	773	1 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;					
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-231	-443	-370	-650	-1 122
– Värdeförändring derivatinstrument	7	-44	17	-15	-28
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-19	-28	-53	-31	-210
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86	43	135	77	182
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-17	-20	-8	-18	-4
Förändring av bostadsrättsandelar	0	4	0	6	6
Förändring av kortfristiga skulder	19	-40	19	-49	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88	-12	146	16	180
Investeringsverksamheten					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 683	-1 849	-3 436	-2 215	-3 790
Övriga investeringar	-1	0	-1	-4	2
Försäljning av fastigheter	135	3 236	135	3 236	3 625
Förvärv av andelar i intressebolag	-2	-499	-2	-507	-150
Försäljning andelar i intressebolag	0	13	555	13	13
Förändring lån till intressebolag	-4	18	-10	-18	-252
Utdelning från intressebolag	0	0	21	0	0
Förändring av övriga finansiella tillgångar	9	2	-5	2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 547	921	-2 744	508	-553
Finansieringsverksamheten					
Lämnade lån till moderbolaget	0	-50	0	-50	0
Nyemission	0	738	0	738	738
Utdelning	-82	0	-93	0	-73
Förändring räntebärande skulder	973	-35	2 555	178	396
Lösen räntederivat	0	-274	0	-274	-274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	891	379	2 462	592	787
Periodens kassaflöde	-568	1 288	-136	1 116	414
Likvida medel vid periodens början	1 215	197	783	369	369
Likvida medel vid periodens slut	647	1 485	647	1 485	783

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 135 mkr (77). Förbättringen är en följd av en effektiv förvaltning och ett förändrat fastighetsinnehav som ökat driftöverskottet samt lägre finansieringskostnader. Efter en förändring av rörelsekapitalet på 11 mkr (-61) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 146 mkr (16).

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 744 mkr (508). En stor del utgörs av förvärv, avyttringar och investeringar i fastigheter om netto -3 301 mkr (-1 021), där merparten är hänförligt till förvärv i Köpenhamn. Resterande del berör i all huvudsakförändring av lån och innehav i intressebolag. I perioden har Heimstaden sålt resterande 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f.d Ståhls) till Castellum för 555 mkr.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 462 mkr (592). Varav 2 555 mkr utgörs av förändring i räntebärande skulder som en effekt av förvärven i Köpenhamn och -93 mkr utgörs av utdelningar.

Kassaflödet uppgick till -136 mkr (1 116) och likvida medel uppgick till 647 mkr (1 485) vid utgången av perioden.

Fastighetstransaktioner

Typ	Datum för tillträde	Fastighet	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	16-03-01	Paket (9 st)	Köpenhamn	Öresund	1 733
Förvärv	16-05-01	Paket (3 st)	Köpenhamn	Öresund	1 245
Förvärv	16-06-01	Paket (2 st)	Malmö	Öresund	110
Förvärv	16-06-30	Paket (10 st)	Värnamo	Syd	268
Summa förvärv					3 356
Försäljning	16-04-14	Ängdala 1	Malmö	Öresund	135
Summa försäljning					135



**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT,
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun
Övriga rörelseintäkter	7	3
Central administration	-25	-18
Rörelseresultat	-18	-15
Avskrivningar	0	0
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning	0	0
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-488
Resultat före finansiella poster	-18	-503
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-35	-36
Förvaltningsresultat	-53	-539
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-53	-539
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-53	-539
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-53	-539

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING,
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	3	4
Andelar i koncernbolag	2 177	2 921
Andelar i intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	2 184	2 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	2 909	2 069
Övriga kortfristiga fordringar	8	33
Likvida medel	388	1 101
Summa omsättningstillgångar	3 305	3 204
SUMMA TILLGÅNGAR	5 488	6 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 637	484
Långfristiga skulder		
Obligation	1 000	1 000
Koncerninterna skulder	509	3 636
Summa långfristiga skulder	1 509	4 636
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	1 315	992
Övriga kortfristiga skulder	26	20
Summa kortfristiga skulder	1 342	1 012
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 488	6 132

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	66		266	332
Utdelning, stamaktier			-50	-50
Nyemission, preferensaktier	12	729		740
Periodens totalresultat			-539	-539
Eget kapital 2015-06-30	78	729	-323	484
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			2 324	2 324
Eget kapital 2015-12-31	78	729	1 978	2 784
Utdelning, stamaktier			-70	-70
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			-53	-53
Eget kapital 2016-06-30	78	729	1 831	2 637



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 2015, på sidorna 48-49.

Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

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

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 2015 sidorna 65-67.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Heimstadens relationer med närstående framgår av not 31 i Heimstadens årsredovisning för 2015. Utöver löpande arvoden ifrån intressebolaget Nordhalla, gällande avtalad förvaltning, har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 1 juli avtalade Heimstaden AB och Nordhalla Fastigheter AB tillsammans med Alecta, Sandvik och Ericssons pensionsstiftelser om en sammanslagning av Heimstadens svenska fastighetsportfölj med Nordhallas. Heimstaden kommer efter sammanslagningen att ha en ägarandel om 65% i Nordhalla som är under föreslagen namnändring till Heimstaden Bostad AB. Tillträde är planerat till den 31 augusti.

Nordhalla Fastigheter AB (kommande Heimstaden Bostad AB) har 2016-08-15 tecknat en avsiktsförklaring med kommunala växjöbostäder gällande förvärv av ett fastighetsbestånd om ca 1 000 lägenheter med en yta om ca 60 000 kvm.



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 19 augusti 2016

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

	2016 3 mån apr–jun	2015 3 mån apr–jun	2016 6 mån jan–jun	2015 6 mån jan–jun	2015 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	209	189	395	376	719
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,4	99,7	99,4	99,6
Överskottsgrad, %	57,9	51,2	50,9	47,7	48,2
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 683	1 849	3 436	2 215	3 790
Fastighetsförsäljningar, mkr	135	3 236	135	3 236	3 625
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	14 836	10 010	14 836	10 010	11 143
Antal fastigheter på balansdagen	277	231	277	231	257
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	723 192	600 794	723 192	600 794	627 238
Antal bostadslägenheter på balansdagen	8 566	7 470	8 566	7 470	7 676
Andel bostadsyta på balansdagen, %	87	89	87	89	86
Finansiella uppgifter					
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	88	-12	146	16	180
Förvaltningsresultat, mkr	105	72	188	108	391
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,8	2,5	3,6	2,1	3,3
Soliditet, %	37,6	41,4	37,6	41,4	43,2
Belåningsgrad (LTV), %	58,8	51,1	58,8	51,1	54,2
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,9	1,6	1,9	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	0,9	0,8	0,9	0,8	0,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	11,5	6,3	11,5	6,3	6,3
Räntebilitet på eget kapital före skatt, %	22,8	22,2	22,8	22,2	33,0
Eget kapital på balansdagen, Mkr	6 260	5 205	6 260	5 205	5 864
Substansvärde på balansdagen, Mkr	6 930	5 730	6 930	5 730	6 462
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	7 021	5 817	7 021	5 817	6 536
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m)	13	16	13	16	12
Data per aktie¹⁾					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	23	75	36	170	176
Eget kapital per stamaktie, kr	407	327	407	327	376
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	11 274 185	13 204 000	5 996 513	9 629 876
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	695 398	2 343 750	349 620	1 354 880

¹⁾ Före och efter eventuell utspädningseffekt.

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.

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

Delårsrapport jan-sep 2016, publiceras 28 oktober 2016.

Bokslutskommuniké jan-dec 2016, publiceras 17 februari 2017.

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

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 augusti 2016 kl. 08:00 CET.

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



heimstaden

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

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

www.heimstaden.com

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2016. 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 2016 och dess finansiering varvid aktuell 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, ej heller i posten Andel i intressebolags resultat.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 30 JUNI 2016

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	888
Fastighetskostnader	-408
Driftnetto	480
Central administration	-42
Övriga rörelseintäkter	66
Övriga rörelsekostnader	-59
Andel i intressebolags resultat	37
Resultat före finansiella poster	482
Finansiella intäkter	37
Finansiella kostnader	-149
Förvaltningsresultat	370
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	54,0
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,5



Åkandehusene, Köpenhamn