



HEIMSTADEN DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS

2016



heimstaden

Perioden i korthet

Januari – Mars 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 186 mkr (187)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,1)
- Driftnettot uppgick totalt till 80 mkr (83)
- Finansnettot förbättrades till -26 mkr (-45)
- Förvaltningsresultatet ökade till 83 mkr (36)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 139 mkr (207)
- Värdeförändring i derivat uppgick till -9 mkr (-29)
- Periodens resultat ökade till 184 mkr (174)

Belopp i mkr	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	186	187	719
Fastighetskostnader	-106	-104	-372
Driftnetto	80	83	347
Resultat från andel i intresseföretag	35	3	211
Övrigt	-5	-4	-21
Finansnetto	-26	-45	-146
Förvaltningsresultat	83	36	391
Värdeförändringar	130	178	1 150
Skatt	-28	-39	176
Periodens resultat	184	174	1 718
Övrigt totalresultat	-4	0	0
Totalresultat	180	174	1 718
Överskottsgrad, %	42,9	44,2	48,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,1	99,6
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,3	1,7	3,3
Belåningsgrad (LTV), %	55	56	54

Framsidesbild: Lindholm, Köpenhamn

Bakgrundsbild: Kirsebærsparken, Köpenhamn

Fortsatt expansion både på nya och befintliga orter



Vintern är passerad för denna gång och våren är fullt i antågande. Vi har lagt bakom oss det, för oss som bostadsbolag, driftskostnadsmässigt dyraste kvartalet. Ett kvartal som präglats av en mycket kall januari månad i södra Sverige och den sedvanliga snöröjningen och halkbekämpningen. Genom vårt kontinuerliga arbete med energieffektiviseringar och driftoptimering har vi, trots ett kallare klimat, kunnat minska vår normalårskorrigerade förbrukning med 2 % under Q1, vilket bådar gott för framtiden.

Vi har nu, både för Heimstaden och vårt samägda bolag Nordhalla Fastigheter, helt övergått till nyttjandet av "grön" el. Detta känns självklart för oss i vårt bidrag till en mer hållbar framtid. Som ytterligare ett led i vårt hållbarhetsarbete, startar vi även upp vårt första solcellsprojekt på en av våra fastigheter i Malmö.

Vår expansion i Danmark fortsätter och i mars tillträdde vi 436 ägarlägenheter i centrala Köpenhamn. I dagarna tillträder vi ytterligare en bostadsportfölj om 303 ägarlägenheter, vilken vi förvärvat av Danica Ejendomsselskap. Med 867 lägenheter äger vi nu en mycket attraktiv portfölj i en huvudstad och i landet med "världens lyckligaste människor".

Första kvartalet har även präglats av fortsatt sjunkande avkastningskrav och stigande fastighetspriser. Nu i april avyttrade vi en

av våra fastigheter, en 40-tals fastighet i Malmö, till en nybildad bostadsrättsförening. Försäljningspriset var drygt 32 000 kr/kvm, vilket är en ny toppnivå för denna typ av fastighet.

Nyproduktion är fortsatt aktuellt och i januari var det inflyttning i vår nyproducerade fastighet Vidar i centrala Malmö. I skrivande stund pågår även inflyttning i samägda, och av oss förvaltade, Nordhalla Fastigheters två nyproducerade hus i centrala Vetlanda. Bygglov har inlämnats för vindsproduktion i Malmö, förtätning i Lund och Ystad, alla i kommuner med kraftig bostadsbrist.

I samägda Nordhalla Fastigheter har vi även avtalat och tillträtt ytterligare ett fastighetsbestånd i Skellefteå, med 204 lägenheter samt byggbar mark vid Skellefteå älv. Vi kommer här, för Nordhallas räkning, att uppföra både hyresrätter och bostadsrätter.

Fortsatt har vi även i Nordhalla avtalat om förvärv av 1 278 lägenheter i Luleå. Förvärvet sker från Luleå kommuns allmännyttiga bostadsbolag Lulebo. Tillträde kommer att ske senast 1 september 2016. I förvärvet får vi också möjlighet att tillföra Luleå minst 500 nyproducerade lägenheter under en 10 års period.

I mars avyttrade vi våra kvarvarande andelar i CORHEI Fastighets AB till Castellum. Heimstaden och Castellum fortsätter dock samarbetet om att bygga "blandstad" i framförallt Norrköping och Linköping.

Vad händer då i Q2? En hel del vill jag påstå, både väntade saker och några positiva överraskningar. Berätta mer. Ja gärna, men det verkar som att bläcket håller på att ta slita

Patrik Hall, VD Heimstaden

Våra hyresgästers trygghet och säkerhet är viktigt för oss. Vi som fastighetsägare kan bidra med saker som gör skillnad och därför installerar vi just nu brandfiltar i samtliga lägenheter för våra hyresgästers trygghet om olyckan skulle vara framme.

Heimstaden



Lindholm, Köpenhamn

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.



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 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 till 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 Ljunby 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

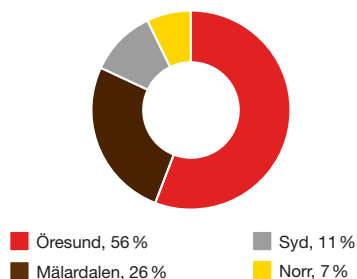
Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 207 000 invånare. 45 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och i mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter. Uppsala är Sveriges näst största järnvägsort räknat på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

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	13 039	8 634
Hyresintäkter, mkr	186	187
Driftnetto, mkr	80	83
Överskottsgrad, %	42,9	44,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,1
Antal fastigheter	266	224
Area, kvm	671 634	538 372

Hyresintäkter per geografisk marknad



Area per fastighetskategori



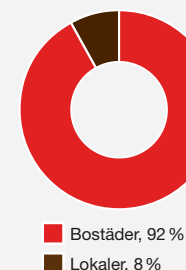
Öresund januari-mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	8 426	4 958
Hyresintäkter, mkr	105	77
Driftnetto, mkr	46	36
Överskottsgrad, %	44,1	46,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,4
Antal fastigheter	181	161
Area, kvm	368 863	278 232

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



Mälardalen januari-mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	2 944	3 039
Hyresintäkter, mkr	49	98
Driftnetto, mkr	19	42
Överskottsgrad, %	38,3	42,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,6
Antal fastigheter	48	55
Area, kvm	192 605	216 617

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



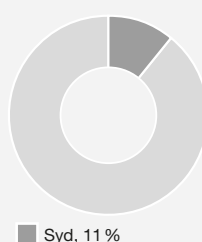
Area per fastighetskategori



Syd januari-mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	932	197
Hyresintäkter, mkr	20	5
Driftnetto, mkr	9	2
Överskottsgrad, %	47,0	48,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	97,5
Antal fastigheter	24	7
Area, kvm	63 320	19 659

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per fastighetskategori



Norr januari-mars

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	737	440
Hyresintäkter, mkr	12	7
Driftnetto, mkr	6	3
Överskottsgrad, %	44,4	39,9
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,8	100,0
Antal fastigheter	13	1
Area, kvm	46 846	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 parter. Under 2013 bildades Nordhalla Fastigheter AB, ett bostadsbolag som samägs med Alecta samt Ericsons och Sandviks Pensionsstiftelser. Under 2015 genomförde Heimstaden en riktad nyemission på 132 mkr och utökade därmed sitt ägande i Nordhalla till 39,9 %. Nordhalla Fastigheter AB utgör den externa förvaltningsportföljen som Heimstaden till fullo förvaltar både tekniskt och ekonomiskt.

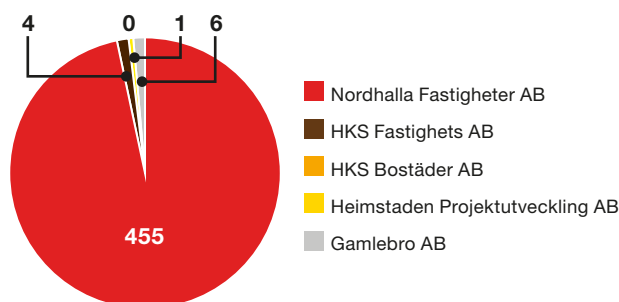
HKS Fastighets AB / HKS Bostäder AB innehåller inga fastigheter och är under avveckling. Under perioden har 21 mkr erhållits emot som utdelning ifrån dessa bolag.

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	2016-03-31	2015-12-31
Ingående balans	1 008	159
Årets investering	-	655
Årets avyttring	-525	-17
Utdelning	-21	-
Resultatandel	6	211
Utgående balans	466	1 008

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

Aktieägarlån till intressebolag

Belopp i mkr	2016-03-31	2015-12-31
Ingående balans	576	325
Lämnade lån	6	270
Återbetalning lån	-	-18
Utgående balans	582	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	455
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	6
					466

Specifikation över hyresintäkter och resultat januari–mars 2016 samt tillgångar och skulder per 2016-03-31, mkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Resultatandel	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	133	15	6	6 284	5 166
HKS Fastighets AB	-	0	0	10	0
HKS Bostäder AB	-	-	0	-	-
Heimstaden Projektutveckling AB	0	-1	0	4	1
Gamlebro AB	-	-	0	64	62

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 19 196 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 tillträdades 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 tillträdades 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. Tillträde är planerat till 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 frånträdades 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.

- 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 jan–mars	2015 3 mån jan–mars	2015 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	186	187	719
Fastighetskostnader	-106	-104	-372
Driftnetto	80	83	347
Central administration	-8	-7	-33
Övriga rörelseintäkter	17	13	66
Övriga rörelsekostnader	-15	-10	-54
Resultat från andelar i intressebolag	35	3	211
Resultat före finansiella poster	109	81	537
Finansiella intäkter	9	5	26
Finansiella kostnader	-36	-51	-173
Förvaltningsresultat	83	36	390
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	139	207	1 122
Värdoförändring räntederivat	-9	-29	29
Resultat före skatt	213	214	1 541
Aktuell skatt	0	0	-29
Uppskjuten skatt	-28	-39	205
Periodens resultat	184	174	1 718
Övrigt totalresultat	-4	0	0
Totalresultat	180	174	1 718

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 186 mkr (187). Jämförelseperioden innehåller intäkter ifrån det kommersiella fastighetsbeståndet som avyttrades till Castellum i Q2 2015. Detta vägs upp i den aktuella perioden av de förvärv som är gjorda, framförallt de danska fastigheterna som har en högre hyresnivå än det svenska beståndet.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en stabil hög nivå på 99,6 procent (99,1) för perioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -106 mkr (-104). En högre satsning på befintliga fastigheter har medfört en ökning av kostnader för reparation och underhåll. Samtidigt har det danska beståndet medfört en högre förvaltningskostnad då den utförs externt.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 80 mkr (83). Överskottsgraden ligger på 42,9 procent (44,2). Den lägre överskottsgraden är hänförd till ökade driftskostnader. Årets första kvartal är normalt den period som har lägst överskottsgrad som följd av årstidsrelaterade säsongkostnader.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -8 mkr (-7).

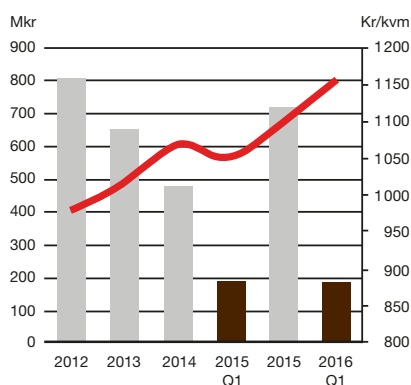
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Posterna avser väsentligen förvaltningsarvoden från intressebolag med tillhörande förvaltningskostnad.

FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
Driftkostnader	-67	-67	-224
Reparation och underhåll	-20	-18	-81
Fastighetsadministration	-16	-13	-48
Fastighetsskatt	-4	-6	-17
Tomträttsavgäld	0	0	-1
Avskrivningar	0	0	-1
Summa fastighetskostnader	-106	-104	-372

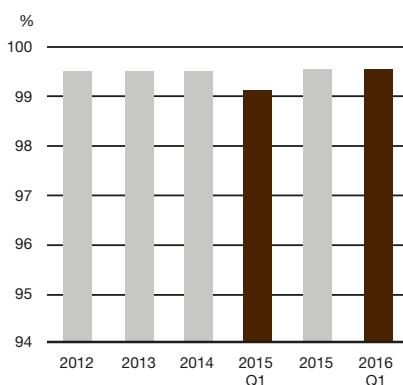
Hyresintäkter



■ Hyresintäkter, mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Helår avser Januari-December, 12 mån
Q1 avser Januari-Mars, 3 mån

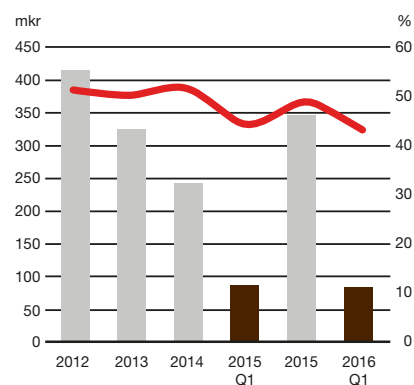
Uthyrningsgrad (Bostäder)



■ Uthyrningsgrad, %

Helår avser Januari-December, 12 mån
Q1 avser Januari-Mars, 3 mån

Överskottsgrad



■ Driftnetto, mkr
— Överskottsgrad, %

Helår avser Januari-December, 12 mån
Q1 avser Januari-Mars, 3 mån

FINANSNETTO

Finansiella intäkter under perioden var 9 mkr (5) och finansiella kostnader var -36 mkr (-51). Det förbättrade finansnettot förklaras dels av att jämförelseperioden påverkades negativt av en derivatportfölj hänförlig till köpet av CORHEI vid årsskiftet 2014/2015 och dels av fallande marknadsräntor. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har minskat till 1,72 procent (2,29). Ca 81 procent (81) 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 38 mkr (42) vid en ränteuppgång, 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.

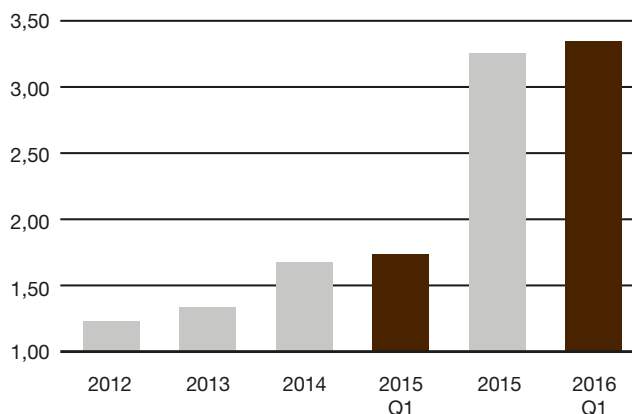
FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 83 mkr (36). Ökningen förklaras främst av effekten från försäljningen av CORHEI fastighets AB under mars månad samt av lägre finansieringskostnader.

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 -9 mkr (-29). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -83 mkr (-105). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 1 480 mkr (1 230) köpta, samt 100 mkr (0) köpta räntegolv. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 mkr (0) 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 2016-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	118
Låneförfall (procent, i enskilt år)	maximalt 40	17 (2020)
Begränsning enskild långgivare (procent)	maximalt 50	19
Ränterisk		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,8
Räntesäkring (procent)	minst 25	27
Kreditrisk		
Soliditet (procent)	minst 25	39
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Enligt resp covenant	3,8

2016-03-31	Räntebindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾			
	År	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
	0-1	8 304	98,8	1,1	6 824	81,2	1,2
	1-2	100	1,2	1,2	735	8,8	5,3
	2-3	-	-	-	95	1,1	5,8
	3-4	-	-	-	250	3,0	2,1
	4-5	-	-	-	250	3,0	2,4
	5 år efter balansdag	-	-	-	250	3,0	2,6
	Totalt	8 404	100,0	1,2	8 404	100,0	1,7

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,26 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,76 år



VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 mars 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats internt baserat på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 139 mkr. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,08 procent, att jämföra med 4,20 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av Q1 2015. Under perioden har inga avyttringar gjorts varpå ingen realiserad värdeförändring föreligger.

Direktavkastningskrav

År	Genomsnitt	Intervall
2015 Q1	4,20 %	2,18 % – 6,41 %
2016 Q1	4,08 %	3,25 % – 6,07 %

SKATT

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om 0 mkr (0) även uppskjuten skatt om -28 mkr (-39). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 039	8 634	11 143
Maskiner och inventarier	5	8	5
Andelar i intressebolag	466	170	1 008
Övriga finansiella anläggningstillgångar	595	366	584
Summa anläggningstillgångar	14 106	9 178	12 740
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	38	63	47
Likvida medel	1 215	197	783
Summa omsättningstillgångar	1 253	259	830
Tillgångar som innehas för försäljning	0	2 339	0
SUMMA TILLGÅNGAR	15 358	11 777	13 570
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 033	3 654	5 864
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 857	4 363	6 822
Räntederivat	83	105	74
Uppskjuten skatteskuld	626	753	597
Summa långfristiga skulder	8 566	5 221	7 493
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	548	1 141	0
Övriga kortfristiga skulder	212	224	212
Summa kortfristiga skulder	760	1 364	212
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	0	1 537	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	15 358	11 777	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
Periodens totalresultat			174	174
Eget kapital 2015-03-31	66		3 588	3 654
Utdelning, stamaktier			-50	-50
Nyemission, preferensaktier	12	729		740
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			1 543	1 543
Eget kapital 2015-12-31	78	729	5 058	5 864
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			180	180
Eget kapital 2016-03-31	78	729	5 226	6 033



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 mars 2016 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 13 039 mkr, jämfört med 11 143 mkr vid årsskiftet 2015-12-31. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 139 mkr (207) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs förvärv och investeringar. 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 för-

ändring avser avyttring av andelarna i CORHEI Fastighets AB för 525 mkr, utdelning från HKS om 21 mkr samt resultatandelar på 6 mkr. Avyttringen av CORHEI gav en resultat effekt på 29 mkr.

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 6 mkr (36) tillskjutits till Gamlebro som aktieägarlån, varpå total utlåning till intressebolag uppgår till 582 mkr (361) per 31 mars 2016.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr

Belopp i mkr	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2015-12-31	11 143
Försäljningar under perioden	0
Förvärv under perioden	1 733
Investeringar under perioden	20
Valutaförändring	4
Marknadsvärde efter transaktioner	12 900
Orealiserad värdeförändring	139
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2016-03-31	13 039

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 8 404 mkr (5 503). Varav 88 procent är säkerställda med pantbrev i fastigheter och 12 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 1 883 mkr, till 7 190 (5 307). Sedan årsskiftet har koncernens upplåning ökat med 1 583 mkr primärt relaterat till förvärv av bostäder i Köpenhamn, Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 1 000 mkr (1 000) obligationer, 3 484 mkr (1 669) avser finansiering baserad på realkreditobligationer och resterande del 3 920 mkr (2 835) avser traditionella banklån. Icke dragna, men bekräftade, krediter i bank uppgår per bokslutsdagen till 452 mkr (314).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 9,8 år (5,91). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 17 procent (19) och förfaller under 2020 (2019). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 0,76 år (0,69).

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 31 mars 2016 till 626 mkr (753) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 033 mkr (3 654). Förändringen i perioden hänförs till resultat och utdelning. Under perioden har 12 mkr lämnats i utdelning på preferensaktier. Soliditeten uppgår till 39 procent (31).

Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2015-12-31	6 822
Återbetalning lån	-184
Nyupplåning	1 764
Valutakursförändring	2
Räntebärande lån 2016-03-31	8 404

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöften		
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal%	Andel, %	
0-1 år	548	6,5	1,1	0	0,0
1-2 år	672	8,0	1,2	0	0,0
2-3 år	1 293	15,4	1,1	300	66,4
3-4 år	1 361	16,2	2,6	152	33,6
4-5 år	1 548	18,4	0,8	0	0,0
5 år efter balansdag	2 982	35,5	0,8	0	0,0
Totalt	8 404	100,0	1,2	452	100,0

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 9,8 år

Finansieringskälla, mkr

	Kredit	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Obligationer	1 000	0	12
Realkreditlån	3 484	0	41
Banklån	3 920	452	47
Totalt	8 404	452	100

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2015-12-31	-74
Orealiserad värdeförändring	-9
Marknadsvärde derivat 2016-03-31	-83

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall		
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1 år	Betalar fast	0	0,0	0,0
1-2 år	Betalar fast	635	42,9	4,5
2-3 år	Betalar fast	95	6,4	4,5
3-4 år	Betalar fast	250	16,9	0,8
4-5 år	Betalar fast	250	16,9	1,0
5 år efter balansdag	Betalar fast	250	16,9	1,2
Summa köpta swappar		1 480	100	2,7
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 jan–mars	2015 3 mån jan–mars	2015 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	213	214	1 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;			
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-139	-207	-1 122
– Värdeförändring derivatinstrument	9	29	-28
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-34	-3	-210
Betald skatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49	33	182
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	9	2	-4
Förändring av bostadsrättsandelar	0	1	6
Förändring av kortfristiga skulder	0	-9	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58	28	180
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 753	-365	-3 790
Övriga investeringar	-14	-4	2
Försäljning av fastigheter	0	0	3 625
Förvärv av andelar i intressebolag	0	-8	-150
Försäljning andelar i intressebolag	555	0	13
Förändring lån till intressebolag	-6	-36	-252
Utdelning från intressebolag	21	0	0
Förändring av övriga finansiella tillgångar	0	0	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 196	-413	-553
Finansieringsverksamheten			
Lämnade lån till moderbolaget	0	0	0
Nyemission	0	0	738
Utdelning	-12	0	-73
Förändring räntebärande skulder	1 583	213	396
Lösen räntederivat	0	0	-274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 571	213	787
Periodens kassaflöde	432	-172	414
Likvida medel vid periodens början	783	369	369
Likvida medel vid periodens slut	1 215	197	783

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 49 mkr (33). Ökningen förklaras främst av lägre finansieringskostnader. Efter en förändring av rörelsekapitalet på 9 mkr (-6) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 58 mkr (28).

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 196 mkr (-413). Det utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter om -1 764 mkr (-369), där merparten är hänförligt till förvärvet av fastigheter i Köpenhamn om -1 753 mkr. Det utgörs också av förändringar av lån och andelar i intressebolag om 571 mkr (-44) där merparten om 555 mkr är hänförd till försäljningen av CORHEI Fastighets AB.

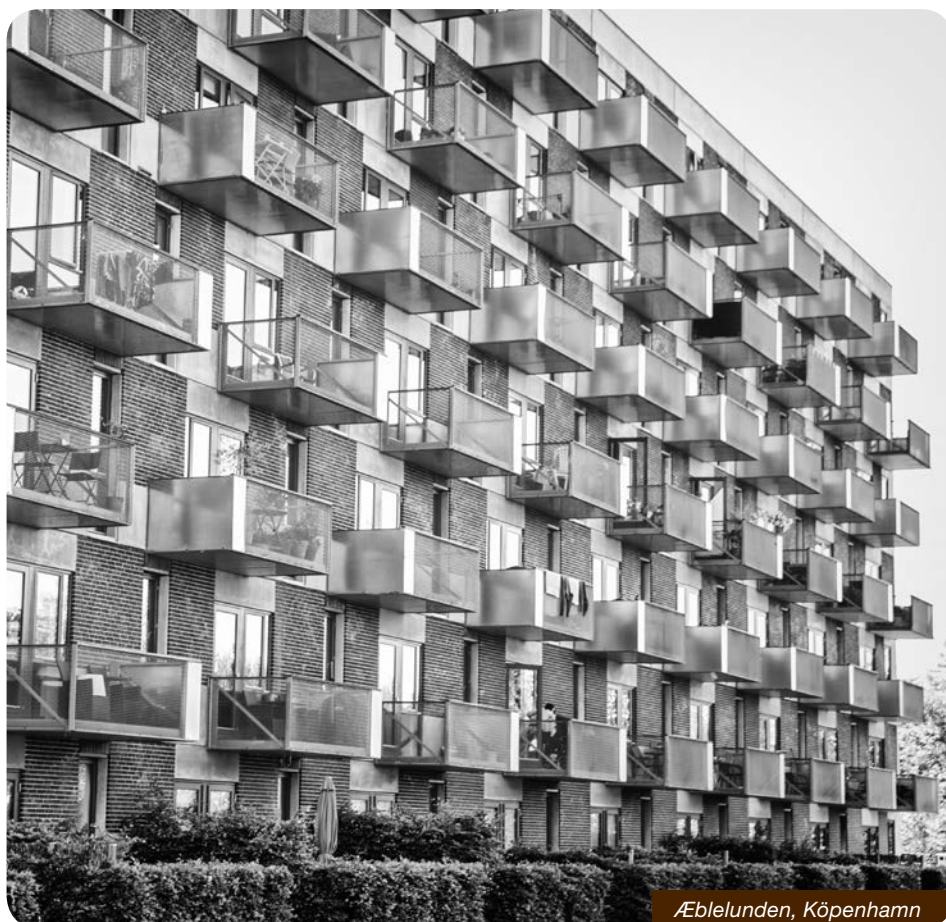
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 571 mkr (213). Varav 1 583 mkr är förändring av räntebärande skulder, där 1 305 mkr är hänfödda till förvärvet i Köpenhamn och -12 mkr är utdelning.

Kassaflödet uppgick till 432 mkr (-172) och likvida medel ökade till 1 215 mkr (197) vid utgången av perioden.

Fastighetstransaktioner

Typ	Fastighet	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	Paket (9 st)	Köpenhamn	Öresund	1 733
Summa förvärv				1 733



**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT,
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars
Övriga rörelseintäkter	3	1
Central administration	-10	-6
Rörelseresultat	-7	-5
Avskrivningar	0	0
Utdelning från intressebolag	0	0
Utdelning	0	0
Nedskrivning	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0
Resultat före finansiella poster	-7	-5
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-18	-16
Förvaltningsresultat	-25	-21
Koncernbidrag	0	0
Resultat före skatt	-25	-21
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Periodens resultat	-25	-21
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat	-25	-21

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING,
MODERBOLAGET**

Belopp i mkr	2016-03-31	2015-03-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	3	4
Andelar i koncernbolag	1 769	4 221
Andelar i intressebolag	0	13
Uppskjuten skattefordran	3	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 776	4 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Koncerninterna fordringar	3 112	1 599
Övriga kortfristiga fordringar	9	15
Likvida medel	1 024	1
Summa omsättningstillgångar	4 144	1 615
SUMMA TILLGÅNGAR	5 920	5 854
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 747	311
Långfristiga skulder		
Obligation	1 000	1 000
Koncerninterna skulder	687	3 968
Summa långfristiga skulder	1 687	4 968
Kortfristiga skulder		
Koncerninterna skulder	1 464	556
Övriga kortfristiga skulder	22	19
Summa kortfristiga skulder	1 486	575
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 920	5 854

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	66		266	332
Periodens totalresultat			-21	-21
Eget kapital 2015-03-31	66	0	245	311
Utdelning, stamaktier			-50	-50
Nyemission, preferensaktier	12	729		740
Utdelning, preferensaktier			-23	-23
Periodens totalresultat			1 806	1 806
Eget kapital 2015-12-31	78	729	1 978	2 784
Utdelning, preferensaktier			-12	-12
Periodens totalresultat			-25	-25
Eget kapital 2016-03-31	78	729	1 941	2 747



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 8 mars avtalade Heimstaden om att förvärva 303 ägarlägenheter i Köpenhamn om totalt ca 29 000 kvm. Säljare är Danica Ejendomsselskap ApS och köpeskillingen uppgår till 980 mDKK. Tillträde är planerat till den 1 maj 2016.

Den 14 april 2016 avtalade Heimstaden om att avyttra fastigheten Ängdala 1 om totalt 57 lägenheter uppgående till ca 4 200 kvm till en bostadsrättsförening. Fastigheten frånträdde på avtalsdagen.



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 29 april 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 jan–mars	2015 3 mån jan–mars	2015 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hysesintäkter, mkr	186	187	719
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,1	99,6
Överskottsgrad, %	42,9	44,2	48,2
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 753	365	3 790
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	3 625
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	13 039	8 634	11 143
Antal fastigheter på balansdagen	266	224	257
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	671 634	538 372	627 238
Antal bostadslägenheter på balansdagen	8 112	6 744	7 676
Andel bostadsyta på balansdagen, %	87	88	86
Finansiella uppgifter			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	58	28	180
Förvaltningsresultat, mkr	83	36	391
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,3	1,7	3,3
Soliditet, %	39,3	31,0	43,2
Belåningsgrad (LTV), %	55,1	56,2	54,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	2,3	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	0,8	0,7	0,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,8	5,9	6,3
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	31,8	6,2	33,0
Eget kapital på balansdagen, Mkr	6 033	3 654	5 864
Substansvärde på balansdagen, Mkr	6 658	4 408	6 462
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	6 742	4 513	6 536
DEBT/EBITDA, ggr	12,0	16,4	12,4
Data per aktie¹⁾			
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	13	264	176
Eget kapital per stamaktie, kr	389	5 535	377
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	0	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	660 200	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	0	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	660 200	9 629 876
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	0	1 354 880

¹⁾ Före och efter eventuell utspädningseffekt.

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

Delårsrapport jan-juni, 2016, publiceras 19 augusti 2016.

Delårsrapport jan-sep 2016, publiceras 28 oktober 2016.

Bokslutskommuniké jan-dec 2016, publiceras 17 februari 2017.

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 29 april 2016 klockan 12:00.



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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 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 31 mars 2016 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter. Då det avtalade förvärvet av 303 ägarlägenheter i Köpenhamn per den 8 mars 2016 tillträds först den 1 maj är således inte detta förvärv med i intjäningsförmågan.

Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterliggare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten Andel i intressebolags resultat.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 31 MARS 2016

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	802
Fastighetskostnader	-377
Driftnetto	425
Central administration	-42
Övriga rörelseintäkter	66
Övriga rörelsekostnader	-59
Andel i intressebolags resultat	36
Resultat före finansiella poster	426
Finansiella intäkter	37
Finansiella kostnader	-147
Förvaltningsresultat	315
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	53,0
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,1



Ladan 9, Strängnäs