

Pressmeddelande

1 april 2019

Heimstaden offentliggör preliminär proforma

Heimstaden AB (publ) ("Heimstaden" eller "Bolaget") genomför, med start idag, 1 april 2019, möten med utvalda investerare i syfte att undersöka förutsättningarna för Bolaget att emittera hybridobligationer. Med anledning av dessa möten, och givet att Bolaget nyligen har genomfört ett större förvärv i Nederländerna, överlåtit fastigheter och projekt i Danmark och Sverige till Heimstaden Bostad AB, vilka beskrivs i Bolagets pressmeddelande per 27 mars 2019, samt tillträtt förvärvet av fastigheter från Danmark, vilka beskrivs i Bolagets pressmeddelande per 27 december 2018, (tillsammans "Transaktionerna"), avser Bolaget att vid dessa möten presentera preliminära proforma uppgifter, vilka härmed offentliggörs. Notera att den tilltänkta hybridobligationsemissionen inte utgör del av proforma uppgifterna häri.

PRELIMINÄR PROFORMA BALANS- OCH RESULTATRÄKNING

I syfte att beskriva den finansiella ställningen före och efter Transaktionerna, inklusive den under året genomförda obligationsemissionen i Heimstaden Bostad AB om 700 MEUR under dess utestående EMTN program ("Obligationsemissionen"), presenteras nedan en preliminär proforma balansräkning per 31 december 2018 och en preliminär proforma resultaträkning för perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018. Den preliminära proforma balansräkningen är endast tänkt att beskriva den hypotetiska finansiella ställningen för Heimstaden som om Transaktionerna och Obligationsemissionen hade genomförts per 31 december 2018 och avseende den preliminära proforma resultaträkningen det hypotetiska resultatet om Transaktionerna och Obligationsemissionen hade genomförts den 1 januari 2018.

Preliminär proforma balansräkning för 2018

Den preliminära proforma balansräkningen baseras på Heimstadens Bokslutskommuniké 2018, med tillägg för balansräkningar per 31 december 2018 hänförliga till de fastighetsägande bolagen som omfattas av Transaktionerna, samt Obligationsemissionen. Som led i finansieringen av Transaktionerna har också ett efterställt aktieägarlån om 1 025 MSEK från Heimstadens koncernmoderbolag Fredensborg AS upptagits och inkluderats i proforman. Obligationsemissionen har nettoredovisats,

dvs. inkluderats med avdrag för återbetalade krediter. I den preliminära proforma balansräkningen har valutakurserna som använts i justeringarna justerats till aktuella valutakurser per 31 december 2018.

Balansräkning proforma 31 december 2018

Belopp i mkr	Justering				Proforma
	Heimstaden	Nederländerna	Danmark	Obligation	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	76 249	14 640	2 087	0	92 976
Maskiner och inventarier	22	0	0	0	22
Rantederivat	18	0	0	0	18
Andelar i intressebolag	123	0	0	0	123
Övriga finansiella anläggningstillgångar	286	0	0	0	286
Summa anläggningstillgångar	76 699	14 640	2 087	0	93 426
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	680	0	0	0	680
Övriga kortfristiga fordringar	1 132	9	3	0	1 144
Likvida medel	4 775	-4 077	-718	2 941	2 922
Summa omsättningstillgångar	6 588	-4 067	-715	2 941	4 746
SUMMA TILLGÅNGAR	83 286	10 573	1 371	2 941	98 172
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital1	33 936	0	0	0	33 936
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	38 195	8 973	1 236	5 941	54 345
Aktieägarlån	0	1 025	0	0	1 025
Rantederivat	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	2 218	476	69	0	2 763
Summa långfristiga skulder	40 413	10 475	1 305	5 941	58 134
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	7 492	0	0	-3 000	4 492
Övriga kortfristiga skulder	1 446	98	66	0	1 610
Summa kortfristiga skulder	8 938	98	66	-3 000	6 102
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	83 286	10 573	1 371	2 941	98 172

Preliminär proforma resultaträkning för 2018

Den preliminära proforma resultaträkningen baseras på Heimstadens Bokslutskommuniké 2018, vilken justerats för resultaträkningar för 2018 hänförliga till de fastighetsägande bolagen som omfattas av Transaktionerna samt Obligationsemissionen. Transaktionernas historiska utfall för 2018 har därvid justerats gällande finansiella kostnader för att spegla den räntenivå och kapitalstruktur som Heimstaden har avtalat i samband med tillträde av Transaktionerna. För Obligationsemissionen har aktuell räntekostnad använts vid justering. Ränta om 2,0 % har belastat aktieägarlånet till

Heimstaden från dess koncernmoderbolag Fredensborg AS. I den preliminära proforma resultaträkningen har snittvalutakurser för 2018 använts i justeringarna.

Resultaträkning proforma 1 januari 2018 - 31 december 2018

Belopp i mkr	Justering				Proforma
	Heimstaden	Nederländerna	Danmark	Obligation	
Hysesintäkter	3 393	729	136	-	4 258
Fastighetskostnader	-1 582	-326	-53	-	-1 962
Driftnetto	1 810	403	83	-	2 296
Central administration	-107	-18	-	-	-125
Övriga rörelseintäkter	10	-	-	-	10
Övriga rörelsekostnader	-42	-	-	-	-42
Resultat från andelar i intressebolag	20	-	-	-	20
Resultat före finansiella poster	1 692	384	83	-	2 159
Finansiella intäkter	53	-	1	-	54
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-806	-179	-35	-63	-1 083
Finansiella kostnader - Aktieägarlån	0	-21	-	-	-21
Övriga finansiella intäkter	50	-	-	-	50
Övriga finansiella kostnader	-	0	-	-	0
Förvaltningsresultat	989	184	49	-63	1 160
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 744	1 913	63	-	4 720
Värdeförändring räntederivat	11	-	-	-	11
Resultat före skatt	3 745	2 098	112	-63	5 891
Aktuell skatt	-145	-94	-24	-	-263
Uppskjuten skatt	-396	-203	-	-	-599
Periodens resultat	3 204	1 801	87	-63	5 029
Övrigt totalresultat	-255	-	-	-	-255
Totalresultat	2 949	1 801	87	-63	4 775

PRELIMINÄR PROFORMA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan redovisas preliminär proforma intjäningsförmåga på årsbasis för Heimstaden efter Transaktionerna samt Obligationsemissionen per 31 december 2018.

Det är viktigt att notera att preliminär proforma intjäningsförmåga inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller kommande tolv månader. Den preliminära proforma intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av framtida hyror, vakanser och marknadsräntor. I den preliminära proforma intjäningsförmågan har vidare värdeförändringar av fastigheter och finansiella instrument, vilka påverkar Heimstadens resultaträkning, inte beaktats.

Den preliminära proforma intjäningsförmågan baseras på intjäningsförmågan i Heimstadens Bokslutskommuniké 2018. Denna intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 december 2018 samt dess finansiering och baseras på fastighetsbeståndets, per 31 december 2018, kontrakterade hyresintäkter,

aktuella fastighets-, samt administrationskostnader. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå på balansdagen inklusive effekt av derivatinstrument.

I den preliminära proforma intjäningsförmågan har historisk data för Transaktionerna lagts till intjäningsförmågan i Heimstadens bokslutskommuniké 2018. Den historiska informationen är justerad med förväntad utveckling av Transaktionernas operationella drift givet Heimstadens aktuella förvaltningsmodell, avtalad kapitalstruktur vid förvärvstillfället samt ägarspecifika interntransaktioner. Den preliminära proforma intjäningsförmågan har även justerats med aktuell marknadsmässig räntekostnad för Obligationsemissionen.

Intjäningsförmåga 31 december 2018		
Belopp i mkr	Bokslutskommuniké 2018	Proforma
Hysesintäkter	3 910	4 805
Fastighetskostnader	-1 648	-1 953
Driftnetto	2 263	2 852
Central administration	-154	-174
Övriga rörelseintäkter	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Andel i intressebolags resultat	-	-
Resultat före finansiella poster	2 109	2 678
Finansiella intäkter	12	12
Finansiella kostnader - Räntor efterställda aktieägarlån	0	-21
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-822	-1 115
Förvaltningsresultat	1 298	1 554
Förvaltningsresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	691	920
Innehav utan bestämmande inflytande	607	634
Nyckeltal		
Överskottsgrad, %	57,9	59,4
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6	2,4

FINANSIELLA NYCKELTAL FÖRE OCH EFTER TRANSAKTIONERNA

I syfte att beskriva de finansiella effekterna av Transaktionerna, samt Obligationsemissionen, presenteras nedan utvalda finansiella nyckeltal utifrån ovanstående preliminär proforma intjäningsförmåga och preliminär proforma balansräkning för 2018.

	<u>Utfall 2018</u>	<u>Proforma 2018</u>
Nettobelåningsgrad	53,7%	61,2%
Räntetäckningsgrad	2,2	2,4
Soliditet	40,7%	34,6%

För ytterligare information, kontakta:

Ingvor Sundbom, CFO

+46 707 88 66 50

ingvor.sundbom@heimstaden.com

Adam Lindh, Finanschef

+46 708 83 96 74

adam.lindh@heimstaden.com

Heimstaden är ett ledande fastighetsbolag i Nordeuropa med fokus på att förvärva, förädla, utveckla och förvalta bostäder och lokaler. Genom våra värderingar omtanke, nytänkande och autentiska, skapar vi värden för våra ägare och omtänksamma boenden för våra hyresgäster. Heimstaden har ca 39 000 lägenheter och ett fastighetsvärde om ca 76 mdkr värde. Heimstadens preferensaktie är noterad på Nasdaq First North Premier. Huvudkontoret är placerat i Malmö. Certified Adviser är Erik Penser Bank aktiebolag, 08-463 83 00 samt certifiedadviser@penser.se. För mer information se www.heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 1 april 2019 kl. 08:00 CET.