

Proformaredovisning

Heimstaden AB (publ) ("Heimstaden" eller "Bolaget") har sedan den 31 december 2018 genomfört ett antal större fastighetstransaktioner och en obligationsemission ("Transaktionerna"). Transaktionerna kommer att påverka bolagets framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende hur resultatet för perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018 kunde ha sett ut om dessa transaktioner genomförts den 1 januari 2018 och proforma balansräkningen och intjäningsförmågan är endast tänkt att beskriva den hypotetiska finansiella ställningen respektive intjäningsförmågan som om Transaktionerna hade genomförts per den 31 december 2018.

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte. Den är inte avsedd att visa den finansiella ställningen eller periodens resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller finansiell ställning eller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt.

Transaktioner som omfattas av proformaredovisningen

De transaktioner som Heimstaden antingen genomfört eller ingått avtal om att genomföra och för vilka proformajusterings gjorts beskrivs översiktligt nedan.

George Vastgoed Holding B.V. samt Woonfonds Holding 1-5 B.V.

Heimstaden har avtalat om att förvärva fastigheter i Nederländerna för 15,6 miljarder SEK (1,4 miljarder EUR). Förvärvet omfattar 6 koncerner med totalt 536 bostadsfastigheter och 9 544 lägenheter. Förvärvet genomförs som bolagstransaktion. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 805 900 kvm varav ca 793 800 kvm bostadsyta och ca 12 100 kvm kommersiell yta. Heimstaden blir genom förvärvet den tredje största privata bostadsfastighetsägaren i Nederländerna. De förvärvade fastigheterna är geografiskt utspridda över Nederländerna med viss koncentration i Randstadsregionen. Hyresintäkterna uppgår årligen till ca 729 mSEK och driftnettot till ca 403 mSEK.

TG Partners III A/S

Heimstaden förvärvar en portfölj med 24 fastigheter belägna i primärt Esbjerg, Aalborg, Aarhus, Svendborg och Köpenhamn (rangordning enligt andel av värde). Portföljen består av totalt ca 116 600 kvm fördelat på 1 375 lägenheter samt ca 50 kommersiella lokaler. Fastigheterna är byggda mellan 1886 och 2008 och innefattar både äldre sekelskifteshus med reglerad bostadshyra (ca 67 900 kvm) och samt relativt nyproducerade fastigheter med marknadshyra (ca 33 000 kvm) samt kommersiella lokaler (ca 15 700 kvm). Överenskommet fastighetsvärde är 2 087 mSEK (1 520 mDKK) och transaktionen genomförs som bolagsaffär. Transaktionen finansieras genom befintlig kassa samt upptagande av nya lån.

Heimstaden

Obligation

Den 26 februari emitterar Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, ett EUR obligationslån under sitt existerande EMTN program. Emissionsbeloppet uppgår till 7 178 mSEK (700 mEUR) med en löptid om 4,5 år. Emissionsbeloppet används till att återbetala bankskuld med kort löptid på och ger ett nettotillskott på 2 941 miljarder mSEK.

Efterställt aktieägarlån från Fredensborg AS

Majoritetsägaren Fredensborg AS ger Heimstaden ett aktieägarlån på 1 025 mSEK (100 mEUR).

Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella informationen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Heimstadens redovisningsprinciper med beaktande av de proformajusteringar som beskrivs nedan.

Den resultat- och balansräkning som ligger till grund för proformainformationen presenteras i Heimstadens bokslutskommuniké för januari – december 2018. Justeringar för Transaktionerna har, i resultaträkningen, gjorts så som samtliga transaktioner var genomförda den 1 januari 2018. Proforma balansräkningen och intjäningsförmågan beskriver den hypotetiska finansiella ställningen respektive intjäningsförmågan som om Transaktionerna hade genomförts per den 31 december 2018.

Resultaträkning proforma 1 januari 2018 - 31 december 2018

	Heimstaden	Proformajusteringar										NOT	Proforma
		George Västgöds Holding B.V.	Woonfonds Holding 1 B.V.	Woonfonds Nederland 2 B.V.	Woonfonds Holding 3 B.V.	Woonfonds Holding 4 B.V.	Woonfonds Holding 5 B.V.	TG Partners III A/S	Förvärelserade justeringar	Aktiegarlän räntekostnad	Obligationsemission räntekostnadsökning		
Belopp i mkr	3 393	126	124	217	57	134	71	136	-	-	-	-	4 258
Hyrerintäkter	-1 582	-46	-59	-97	-31	-63	-30	-53	-	-	-	-	-1 962
Fastighetskostnader	1 810	80	65	121	26	71	41	83	-	-	-	-	2 296
Driftbörda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Central administration	-107	-2	-3	-4	-2	-3	-4	-	-	-	-	-	-125
Övriga rörelseintäkter	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Övriga rörelsekostnader	-42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-42
Resultat från andelar i intressebolag	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
Resultat före finansiella poster	1 692	78	62	117	23	68	36	83	-	-	-	-	2 159
Finansiella intäkter	53	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	54
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-806	-40	-49	-106	-29	-54	-33	-35	131	-	-	-63	-1 083
Finansiella kostnader - Aktiegarlän	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-	-	-21
Övriga finansiella intäkter	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	989	38	13	11	-5	14	3	49	131	-21	-63	-	1 160
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 744	252	326	530	127	300	379	63	-	-	-	-	4 720
Värdeförändring räntederivat	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
Resultat före skatt	3 745	290	339	541	121	314	362	112	131	-21	-63	-	5 891
Aktuell skatt	-145	-21	-21	-26	-5	-16	-5	-24	-	-	-	-	-263
Uppskjuten skatt	-396	-11	-25	-44	-12	-35	-76	-	-	-	-	-	-599
Periodens resultat	3 204	258	293	471	105	263	302	87	131	-21	-63	-	5 029
Övrigt totalresultat	-255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-255
Totalresultat	2 949	258	293	471	105	263	302	87	131	-21	-63	-	4 775

Justeringar av resultaträkningen

Förvärvsrelaterade justeringar

- A. Redovisade kostnader avseende räntebärande skulder har reducerats med 131 msek på årsbasis i syfte att spegla de förväntade finansiella kostnaderna efter förvärvet av den Nederländska portföljen. Heimstadens externa finansiering av förvärvet utgörs av ett banklån på 8 973 mSEK (875 miljoner EUR med en förväntad ränta på ca 2 %).

Obligationsemission räntekostnadsökning

- B. Obligationsemissionen ger ett nettotillskott av kapital på ca 2 941 mSEK (förväntad ränta ca 2,2 %), efter inlösen av befintliga lån. Den högre lånevolymen bedöms öka Heimstadens kostnader för räntebärande skulder med 63 mSEK årligen.

Aktieägarlån räntekostnad

- C. Majoritetsägaren Fredensborg AS ger Heimstaden ett aktieägarlån uppgående till 1 025 mSEK (100 mEUR till en ränta på ca 2 %), vilket bedöms ge ökade finansiella kostnader med 21 mSEK årligen.

Heimstaden

Balansräkning proforma 31 december 2018

Proforma justeringar														
Belopp i mkr	Heimstaden	George Vastgoed Holding B.V.	Woonfonds Holding 1 B.V.	Woonfonds Nederland 2 B.V.	Woonfonds Holding 3 B.V.	Woonfonds Holding 4 B.V.	Woonfonds Holding 5 B.V.	TG Partners III AS	Obligationsemission	Inlösen av lån	Aktiegarlån	Förvärsrelaterade justeringar	NOT	Proforma
TILLGÅNGAR														
Anläggningstillgångar	76 249	2 542	2 339	4 528	1 074	2 559	2 529	2 087	-	-	-	-930	H	92 976
Förvaltningsfastigheter	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22
Maskiner och inventarer	18	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-1	I	18
Pantederivat	123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123
Andelar i intressebolag	286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	286
Övriga finansiella anläggningstillgångar	76 699	2 542	2 339	4 528	1 074	2 559	2 529	2 087	-	-	-	-931	-	93 426
Summa anläggningstillgångar														
Omsättningstillgångar														
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	680
Övriga kortfristiga fordringar	1 132	1	3	1	0	2	1	3	-	-	-	-	-	1 144
Likvida medel	4 775	8	57	17	5	6	10	5	7 178	-4 237	1 025	-5 928	A, C, F, J	2 922
Summa omsättningstillgångar	6 588	9	61	18	5	8	12	8	7 178	-4 237	1 025	-5 928	-	4 746
SUMMA TILLGÅNGAR	83 286	2 551	2 400	4 546	1 079	2 567	2 540	2 094	7 178	-4 237	1 025	-6 858	-	96 172
EGET KAPITAL OCH SKULDER														
Eget kapital I	33 936	1 157	991	1 761	314	862	533	440	-	-	-	-6 058	K	33 936
Långfristiga skulder														
Räntebärande skulder	38 195	1 016	931	1 857	447	1 240	1 651	1 519	7 178	-1 237	-	1 550	B, D, L	54 345
Aktiegarlån	-	179	278	582	243	312	269	-	-	-	1 025	-1 863	G, M	1 025
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	2 218	180	184	327	66	132	75	69	-	-	-	-487	N	2 763
Summa långfristiga skulder	40 413	1 374	1 392	2 766	756	1 684	1 995	1 588	7 178	-1 237	1 025	-800	-	58 134
Kortfristiga skulder														
Räntebärande skulder	7 492	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 000	-	-	E	4 492
Övriga kortfristiga skulder	1 446	20	16	19	9	22	12	66	-	-	-	-	-	1 610
Summa kortfristiga skulder	8 938	20	16	19	9	22	12	66	-	-3 000	-	-	-	6 102
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	83 286	2 551	2 400	4 546	1 079	2 567	2 540	2 094	7 178	-4 237	1 025	-6 858	-	96 172

Justeringar av balansräkningen

Obligationsemission

- A. Obligationsemissionen ger ett tillskott av likvida medel på 7 178 mSEK (700 mEUR).
- B. Räntebärande skulder ökar med 7 178 mSEK (700 mEUR).

Inlösen av lån

I samband med obligationsemissionen löses lån uppgående 4 237 mSEK.

- C. Likvida medel minskar med 4 237 mSEK.
- D. Långfristiga räntebärande skulder minskar med 1 237 mSEK.
- E. Kortfristiga räntebärande skulder minskar med 3 000 mSEK.

Aktieägarlån

Majoritetsägaren Fredensborg AS ger Heimstaden ett aktieägarlån på 1 025 mSEK (100 mEUR).

- F. Likvida medel ökar med 1 025 mSEK.
- G. Aktieägarlån ökar med 1 025 mSEK.

Förvärvsrelaterade justeringar

- H. Det redovisade marknadsvärdet för de nederländska förvaltningsfastigheterna per den 31 december 2018 reduceras med 930 mSEK för att reflektera de fastigheter som omfattas av förvärvsavtalet.
- I. Räntederivat ingår ej i förvärven och reduceras med 1 msek.
- J. Den del av förvärven som ska finansieras av Heimstadens befintliga kassa uppgår till 5 928 msek och därför reduceras likvida medel med motsvarande belopp.
- K. Eget kapital i de förvärvade bolagen elimineras, totalt 6 058 mSEK.
- L. Räntebärande skulder ökas med 1 550 mSEK för att reflektera den nyupptagna finansieringen efter förvärven.
- M. Aktieägarlån justeras med 1 863 mSEK för att spegla den förväntade finansieringen efter genomförda förvärv.
- N. Den redovisade uppskjutna skatteskulden, som avser orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter, justeras ned med 487 mSEK för att spegla förvärvsavtalet.

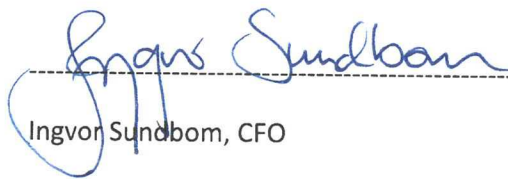
Finansiella nyckeltal före och efter Transaktionerna

I syfte att beskriva de finansiella effekterna av Transaktionerna presenteras nedan utvalda finansiella nyckeltal utifrån ovanstående proforma intjäningsförmåga och 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%

Heimstaden AB (publ)

Malmö, 2019-05-06



Ingvar Sundbom, CFO

Till styrelsen i Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 1-7, vilken är daterad 6 maj 2019. Proformaredovisningen har upprättats endast för att införlivas via hänvisning i Heimstaden AB (publ) prospekt daterat 6 maj 2019 och med det syfte som anges nedan.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur det nyligen genomförda förvärvet av fastighetsbestånd i Nederländerna samt det nyligen genomförda tillträdet av fastigheter i Danmark skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Heimstaden AB (publ) per den 31 december 2018 och koncernresultaträkningen för Heimstaden AB (publ) räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

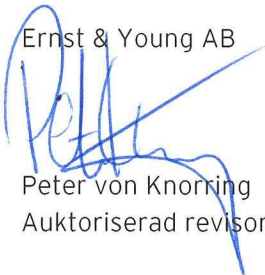
Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. [1-6] och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 1-7 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Norrköping den 6 maj 2019

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor