



Persbericht

Koninklijke Heijmans N.V.

2023

100 JAAR **DE HAND VAN HEIJMANS**

Inhoudsopgave

Koninklijke Heijmans: goed resultaat 2023; stevig fundament voor de toekomst	3
Ton Hillen, CEO Heijmans	4
Veiligheid	4
Duurzaamheid	4
Outlook 2024	5
Resultaten en ontwikkelingen per segment	6
Financiële resultaten	10
Omzet en onderliggende EBITDA	10
Operationeel resultaat	12
Financiële baten en lasten	12
Resultaat deelnemingen	12
Winstbelastingen	13
Nettoresultaat en beoogd dividend	13
Cashflow	13
Vermogen en financiering	13
Geïnvesteerd vermogen: vaste activa	14
Geïnvesteerd vermogen: werkkapitaal	15
Voorraadpositie vastgoedontwikkeling	16
Financiering: eigen vermogen	17
Financiering: netto rentedragende schulden	18
Orderportefeuille	19
Financiële agenda 2024	19
Over Heijmans	19
Bijlagen	21
1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	21
2. Geconsolideerde balans	22
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	23
4. Orderportefeuille	24
5. Acquisitie Van Wanrooij	24

Koninklijke Heijmans: goed resultaat 2023; stevig fundament voor de toekomst

Kernpunten

- Omzet gestegen naar € 2,1 miljard inclusief vier maanden Van Wanrooij (2022: € 1,8 miljard; autonome groei: 10%)
- Onderliggende EBITDA stijgt van € 126 miljoen naar € 147 miljoen (marge 6,9%, inclusief Van Wanrooij)
- Netto resultaat 2023 op € 60 miljoen; Dividendvoorstel € 0,89 per aandeel (40% pay-out)
- Orderportefeuille gestegen naar € 2,8 miljard (2022: € 2,4 miljard)
- Solvabiliteit blijft na overname Van Wanrooij op robuust niveau van 29% (2022: 29%)
- Netto schuld € 137 miljoen, op schema om in 2026 weer een positieve netto kas positie te behalen
- Verkoop woningen trekt aan vanaf vierde kwartaal 2023; Heijmans Vastgoed verkocht 1.803 woningen in heel 2023 (2022: 1.811)
- Outlook 2024: omzet € 2,5 miljard in zicht met onderliggende EBITDA-marge van minimaal 6,5%

Kerncijfers

	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	2.117	1.812	1.305	949
Onderliggende EBITDA voor release fair value step up Van Wanrooij ¹	158	0	109	0
Onderliggende EBITDA²	147	126	98	60
Netto resultaat	60	60	41	30
Resultaat per aandeel (in €)	2,40	2,56	1,65	1,25
Orderportefeuille	2.757	2.358	2.757	2.358
Netto kas (schuld)	-137	151	-137	151
Solvabiliteit	29%	29%	29%	29%
Aantal FTE	5.316	4.924	5.316	4.924

¹ Naar aanleiding van de overname van Van Wanrooij heeft een herwaardering van de ontwikkelposities naar marktwaarde plaatsgevonden op basis van IFRS 3. Dit heeft geleid tot een 'fair value step-up' per verkrijgingsdatum van € 142 miljoen, die in de toekomst een kostprijsverhogend effect heeft op de betreffende vastgoedposities. Als gevolg van deze kostprijsverhoging verlaagt de gerapporteerde EBITDA van Van Wanrooij ten opzichte van de basis waarop voorafgaand aan de acquisitie binnen Van Wanrooij werd gerapporteerd. Deze kostprijsverhoging, die geen toekomstige cash impact heeft, zal voortaan ook onderdeel uitmaken van de onderliggende EBITDA. De impact van deze kostprijsverhoging in H2 2023 was € 11 miljoen voor Van Wanrooij. Zie voor een verdere toelichting Bijlage 5.

² De onderliggende EBITDA is het operationeel resultaat vóór afschrijvingen inclusief EBITDA joint ventures, exclusief eventuele bijzonder waardeverminderingen vastgoed en / of goodwill, reorganisatiekosten, acquisitiekosten inclusief retentiebonussen en boekresultaten op de (ver)koop van entiteiten.

Disclaimer: Geen accountantscontrole toegepast

Ton Hillen, CEO Heijmans

"Het afgelopen jaar was voor Heijmans in vele opzichten gedenkwaardig. De grootse viering van ons honderdjarige bestaan was een prachtige mijlpaal. Met trots en dankbaarheid hebben we het predicaat Koninklijk mogen toevoegen aan onze bedrijfsnaam. Dat is een kroon op ons werk, en op dat van vele generaties vóór ons. We hebben ons met passie en overtuiging ingespannen om in die 100 jaar de hand van Heijmans door heel het land zichtbaar te maken. Als makers van de gezonde leefomgeving zijn we vastbesloten dat te blijven doen. Daarnaast was de overname van de ontwikkel- en bouwactiviteiten van Van Wanrooij een belangrijke mijlpaal in 2023. De marktomstandigheden waarin we deze acquisitie aankondigden waren best uitdagend, maar met de verder toenemende schaarste op de woningmarkt deden we deze transactie nadrukkelijk met het oog op de (middel)lange termijn. De eerste tekenen van herstel in de woningmarkt zien we reeds sinds het vierde kwartaal van 2023. Bij Heijmans Vastgoed resulteerde dit over heel 2023 in het aantal woningverkoppen van 1.803, wat daarmee op een vergelijkbaar niveau ten opzichte van 2022 is uitgekomen. Over heel 2023 hebben we samen met Van Wanrooij 2.579 woningen verkocht. Daarbij was de groeiende vraag naar grondgebonden woningen in buitenstedelijke locaties echt goed zichtbaar.

Ook in 2023 hadden wij goede en voorspelbare financiële resultaten, ondanks een dip in de woningmarkt die met name bij Vastgoed werd gevoeld. Bouw & Techniek en Infra compenseerden deze terugval in omzet ruimschoots. De toekomst zien we positief tegemoet met een stijgende orderportefeuille, waarbij in 2024 een jaaromzet van € 2,5 miljard in zicht komt. Onze vooruitzichten voor Bouw & Techniek en Infra blijven sterk. Met het reeds ingezette herstel van de woningmarkt, staan we met Vastgoed en Van Wanrooij met een totale grondportefeuille van circa 30.000 woningen uitstekend gesteld voor verdere resultaatsgroei."

Veiligheid

Van oudsher zetten we ons bij Heijmans in om de veiligheid in de bouwsector blijvend te verhogen. Brede bewustwording hierover en een gedeeld gevoel van urgentie hebben de hoogste prioriteit. Op de zogeheten Safety Culture Ladder (SCL) hebben we inmiddels trede 4 (van de 5 in totaal) voor heel Heijmans bereikt, behoudens recent overgenomen bedrijven. Vanzelfsprekend zijn we hier trots op, maar het is niet voldoende. Het verkeersongeval met dodelijke afloop in 2023 op het combinatiewerk Gorinchem - Waardenburg (dijkversterking) heeft ons diep geraakt en ons eens te meer gewezen op de absolute noodzaak om de veiligheid te blijven verhogen. We vestigen daarom alle aandacht op het voorkomen van gevaarlijke situaties, waarbij de gedragscomponent, de aanscherping en de naleving van procedures centraal staat.

Duurzaamheid

We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid uiterst serieus. Verduurzamen speelt daarbinnen een leidende rol en maakt al enkele jaren integraal onderdeel uit van onze strategie en ons handelen. Dat is merkbaar in alle aspecten van ons werk. Ook in 2023 hebben we vooruitgang weten te boeken op de cruciale thema's klimaat, circulariteit, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.

We willen voorop blijven lopen in de 'groene transitie', mede daarom hebben we in 2023 € 12 miljoen geïnvesteerd in Infra gerelateerd elektrisch materieel. We juichen het toe dat er binnen de aanbestedingsprincipes volgens de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) steeds meer aandacht is voor duurzaamheid. Dit is essentieel om de nodige investeringen in duurzaam bouwen ook economisch rendabel te maken. Daarnaast neemt het genereren van data in de gehele keten toe, zeker ook op alle duurzaamheidsaspecten. Die ontwikkeling vinden we bemoedigend en stelt ons mede in staat om onze duurzaamheidsambities te bereiken.

Het is onze ambitie om in 2030 geheel emissieloos te werken, dus zonder uitstoot van CO2 als bedoeld in scope 1 & 2. Dat is een behoorlijke opgave, die we niet alleen kunnen volbrengen. De beschikbaarheid van geëlektrificeerd bouw materieel is bijvoorbeeld nog ondermaats, waarbij ook de netcongestie een remmende factor is om verder te investeren. Wel staan we vooraan in de rij zodra er weer leveringen zijn, en zoeken we naar creatieve oplossingen om zelf materieel om te bouwen, te verduurzamen en op bouwplaatsen van laadcapaciteit te voorzien. Steeds meer klanten stellen terecht duurzaamheidseisen bij het laten uitvoeren van hun projecten.

Binnen onze werkterreinen hebben we direct te maken met de invloed van de mondiale klimaatverandering. Periodes van extreem wateroverschot wisselen af met toenemende droogte en verhitting. Vanzelfsprekend is dit van grote invloed op de bebouwde omgeving en de manier waarop we bouwen. We passen mogelijkheden toe om water op te vangen en op te slaan, zoals in Hart van Zuid in Rotterdam. Hiermee vindt een transformatie plaats van een versteende naar een adaptieve stad. Op dit cruciale terrein zoeken we bij voorkeur de samenwerking op, zie bijvoorbeeld onze recente aansluiting bij de WaterBank.

Outlook 2024

Heijmans kijkt met vertrouwen naar de toekomst. Als centraal georganiseerde speler staat Heijmans uitstekend gepositioneerd om oplossingen te bieden voor de infra, bouw- en vastgoedontwikkelingsopgaven van vandaag en morgen. Door deze sterke positionering, in combinatie met gedegen risicomanagement en een gespreid portfolio, verwachten we beter te presteren dan de vooruitzichten voor de markt als geheel. Onze herijkte strategische koers zet nóg sterker in op het zoeken van de verbinding met opdrachtgevers om te komen tot oplossingen voor complexe maatschappelijke thema's.

Wij zijn 2024 gestart met een goed gevulde orderportefeuille, die net als voorgaande jaren groeide en kwalitatief gezien een solide basis biedt om onze rendementscriteria te behalen. In Bouw & Techniek en Infra is sprake van een stijgend aandeel 'recurring business' in beheer en onderhoud. De zichtbaarheid op omzet- en resultaatsontwikkeling voor 2024 is daarmee goed en in beide bedrijfsstromen verwachten we in 2024 verder door te kunnen groeien. Voor Heijmans Vastgoed en Van Wanrooij zijn we eveneens positief, want we hebben vertrouwen in de woningmarkt. Bewijs daarvoor zien we terug in de aantrekkende woningverkoop van de afgelopen vijf maanden, vooral in buitenstedelijke gebieden. Mede dankzij de acquisitie van Van Wanrooij staat Heijmans in de woningmarkt goed gesteld. De aantrekkende woningverkoop zullen naar verwachting met name resulteren in een gezonde groei in omzet en resultaat na 2024.

De omzetgroei zet in 2024 door, mede doordat Van Wanrooij voor het hele jaar meetelt in de cijfers, waarbij de € 2,5 miljard in zicht komt. Wij verwachten voor 2024 een onderliggende EBITDA-marge van minimaal 6,5%. Mede gesteund door Van Wanrooij, waar we in 2024 een onderliggende EBITDA bijdrage verwachten van € 30 tot € 50 miljoen nadat de impact van de purchase price allocation van ongeveer € 20 miljoen is toegerekend. Bij de overname van Van Wanrooij hebben we aangegeven dat we verwachten ultimo 2026 weer een netto kas positie te hebben. In 2024 verwachten wij met een duidelijk positieve kasstroom een goede stap te kunnen maken in die richting. Daarnaast zetten wij voor 2024 in op een solvabiliteit groter dan dertig procent en een leverage ratio (netto schuld/onderliggende EBITDA) die ruim onder de 1,0 blijft.

Resultaten en ontwikkelingen per segment

Heijmans streeft naar onderliggende EBITDA-marges van 4% - 6% voor al haar productieactiviteiten en 6% - 8% voor haar vastgoedontwikkelingsactiviteiten en wist in 2023, evenals in 2022, binnen alle bedrijfsstromen aan deze streefmarges te voldoen. Infra kwam in 2023 zelfs hoger uit. Van Wanrooij opereert historisch gezien op hogere marges en laat ook vanaf 5 september een zeer gezonde marge zien.

Vastgoed

Vastgoed	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	412	570	212	275
Onderliggende EBITDA	27	42	14	22
Onderliggende EBITDA marge	6,6%	7,4%	6,6%	8,0%
Orderportefeuille	452	596	452	596

Vastgoed liet, in lijn met de teruggang in volume in de woningmarkt, een omzetzak zien naar € 412 miljoen (2022: € 570 miljoen). De onderliggende EBITDA daalde van € 42 miljoen naar € 27 miljoen. De projecten rendeerden op een vergelijkbaar niveau als het voorgaande jaar, maar het lagere volume veroorzaakt onderdekking op indirecte kosten waardoor de onderliggende EBITDA-marge daalde van 7,4% naar 6,6%. Er waren twee voornamelijk oorzaken voor de lagere omzet. Enerzijds duurde het – vooral bij grootschalige, binnenstedelijke appartementencomplexen - langer om de gewenste voorverkoop percentages te behalen die nodig zijn om een start bouw besluit te nemen. Anderzijds vertragen projecten als gevolg van steeds langer wordende ruimtelijke ordeningsprocedures, waarbij bezwaarprocedures extra tijd kosten.

Vanaf het vierde kwartaal 2023 trekken de woningverkoop weer aan. Dit geldt met name in het segment voor buitenstedelijke grondgebonden woningen. Binnenstedelijk zijn projecten groter en lastiger faseerbaar, waardoor in dat segment het herstel iets langzamer op gang komt. In 2023 werden uiteindelijk 1.803 woningen verkocht, waarvan 680 aan particulieren en 1.123 aan corporaties en beleggers. Het totaal aantal verkochte woningen bleef hiermee praktisch gelijk ten opzichte van 2022 (1.811 verkochte woningen). Projecten met grondgebonden woningen zoals Blent in Nijmegen, Hulakker in Lunteren en Borg en Buiten in Culemborg droegen hieraan bij.

De krapte op de woningmarkt blijft een gevolg van jarenlang overheidsbeleid met focus op binnenstedelijk bouwen van voornamelijk appartementencomplexen. Dit overheidsbeleid geeft nu een eenzijdig aanbod van veelal grootschalige, binnenstedelijke projecten met lange bouwperiodes en moeilijke business cases. Het vergroten van buitenstedelijke plancapaciteit en het verkorten van ruimtelijke ordeningsprocedures is essentieel om de krapte op de woningmarkt structureel op te lossen. Daarbij is er zeker vraag naar betaalbare woningen, maar over pakweg zeven tot tien jaar hebben de starters van nu behoefte om verder te gaan in hun wooncarrière. Ons pleidooi is daarom om te bouwen voor de starters, maar de doorstroming in de nabije toekomst niet uit het oog te verliezen.

Van Wanrooij

Van Wanrooij (vanaf 5 september)	2023	H2 2023
Omzet	125	125
Onderliggende EBITDA voor release fair value step up	31	31
Onderliggende EBITDA	20	20
Onderliggende EBITDA marge	16,0%	16,0%
Orderportefeuille	149	149

Vanaf 5 september (acquisitiedatum) tot en met het einde van het jaar behaalde Van Wanrooij € 125 miljoen omzet. De onderliggende EBITDA bedroeg in deze periode € 20 miljoen na toerekening van de release van de fair value step up van € 11 miljoen die heeft plaatsgevonden in het kader van de purchase price allocation (zie voor verdere toelichting bijlage 5). In Projectontwikkeling werden in de laatste maanden van het jaar 431 woningen getransporteerd aan kopers. Door het hoge aantal transporten in de laatste maanden – namelijk, meer dan de helft van het hele jaar, was de onderliggende EBITDA over de periode relatief hoog in vergelijking met het hele jaar. Van Wanrooij past gescheiden koop-aannemingsovereenkomsten toe, waardoor er een lagere omzetbasis en overeenkomstig hogere marge geldt dan bij Heijmans Vastgoed. De hoge mate van standaardisatie met als gevolg een hogere productiviteit per medewerker, draagt hier ook aan bij.

In 2023 heeft Van Wanrooij 1.009 woningen (bruto) verkocht versus 1.025 een jaar eerder, bijna volledig in het particuliere segment. In een jaar waarin de woningverkoop met name in de eerste drie kwartalen van het jaar behoorlijk achterbleven bij voorgaande jaren (zie onder meer NVM en CBS rapportages), bleef Van Wanrooij qua verkopen daarmee binnen de gestelde bandbreedte van 1.000 tot 1.500 woningen (bruto). Op 'netto' basis, dat wil zeggen na aftrek van het proportionele deel dat door samenwerkingspartners is gerealiseerd, werden 776 woningen verkocht. Aangezien dit de definitie is die Heijmans Vastgoed hanteert voor de woningverkoop zal deze basis in de toekomst worden gerapporteerd. De beoogde bandbreedte komt in dat geval op 750 tot 1.250 woningen (netto) per jaar.

Voor Van Wanrooij is het primaire afzetkanaal de consumentenmarkt en daar bleven de verkoopcijfers in 2023 op een stabiel niveau. Hoewel ook Van Wanrooij last had van een ongunstiger verkoopklimaat door stijgende kosten en druk op betaalbaarheid, blijven de woningen van Van Wanrooij in buitenstedelijke locaties zeer gewild. De hoofdzakelijk grondgebonden buitenstedelijke ontwikkelingsgebieden zijn beter faseerbaar dan binnenstedelijke projecten, die vaak in hoogbouw worden uitgevoerd. Meer dan 90% van de woningen in 2023 werden gebouwd op basis van het Optio concept. Goede voorbeelden waar het Optio concept zijn waarde laat zien, zijn Landgoed Coudewater ('s-Hertogenbosch) en Huurlingsedam (Wijchen). Beide projecten kenmerken zich door veel variatie in woningsoorten en prijsklassen. Van betaalbare starterswoningen, huurwoningen, ruime rij- en hoekwoningen tot luxe twee-onder-kapwoningen. Van Wanrooij blijft het woningbouwconcept Optio verder vernieuwen, hierdoor blijven woningen betaalbaar en blijft de diversiteit in de plannen gewaarborgd.

Met een werkvoorraad aan grondposities die is toegenomen tot ruim 14.000 woningen (netto), staat Van Wanrooij uitstekend gesteld om te accelereren wanneer het herstel in de woningmarkt zich doorzet en de woningverkoop verder aantrekken. In het vierde kwartaal van 2023 waren hier al de eerste tekenen van zichtbaar, gesteund door dalende rentetarieven en een stijgende loonontwikkeling, waardoor de leencapaciteit voor consumenten werd vergroot. Deze aspecten verhogen de betaalbaarheid voor (aspirant) kopers.

Bouw & Techniek

Bouw & Techniek	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	1.076	933	566	504
Onderliggende EBITDA	46	38	25	21
Onderliggende EBITDA marge	4,3%	4,1%	4,4%	4,2%
Orderportefeuille	1.481	1.227	1.481	1.227

De omzet steeg in Bouw & Techniek van € 933 miljoen naar € 1.076 miljoen. Gedreven door het hogere volume steeg de onderliggende EBITDA van € 38 naar € 46 miljoen. De marge was met 4,3% licht hoger dan het voorgaande jaar. Deze marge is inclusief de opstartkosten van de houtskeletbouwwoningfabriek in Heerenveen, die in oktober werd geopend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woningen is duurzaamheid en betaalbaarheid door industrieel en modulair te produceren. Het Heijmans Horizon concept heeft veel keuzemogelijkheden en variatie. Tegelijkertijd bouwen en ontwikkelen we natuurinclusief en klimaatadaptief. Op die manier dragen we bij aan een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Na opening van de houtskeletbouwwoningfabriek, werden de eerste woningen hiervan eind 2023 voor een woonstichting in Eindhoven geplaatst en de eerste koopwoningen zijn inmiddels verkocht in Culemborg.

De toename van de omzet binnen Bouw & Techniek werd vooral gerealiseerd binnen Services. Vooral het aandeel recurring business, voortkomend uit bestaande, langdurige relaties, stemt tot tevredenheid. Royal FloraHolland (RFH) is de meest recente partner met wie in dit kader een contract voor de langere termijn is afgesloten.

Daarnaast was er een sterke groei bij Utilitaire Projecten. Heijmans heeft opdracht gekregen voor de renovatie en uitbreiding van een gemeentelijk monument naar een nieuw Rijkskantoor in het stationsgebied in Arnhem. Dit betreft een voormalig postkantoor wat onderdak gaat bieden aan de Belastingdienst, het Rijksvastgoedbedrijf en Dienst Uitvoering Onderwijs. De opdracht inclusief onderhoud heeft een totale contractwaarde van ruim € 55 miljoen. Daarnaast is de definitieve gunning ontvangen voor het uitwerken van het technische ontwerp van de nieuwbouw van de faculteit Technische Natuurwetenschappen op de TU Delft. De ontwerpfase is het afgelopen jaar gestart, waarna in de loop van 2024 wordt begonnen met de sloop van het huidige perceel. Het totale project heeft een omzetwaarde van circa € 65 miljoen voor Heijmans.

Ondanks een lager aandeel bouwprojecten vanuit Heijmans Vastgoed, bleef het omzetdeel voor het (ver)bouwen van woningen op een gelijk niveau. Dit kwam door meer renovatieopdrachten vanuit woningcorporaties die afgelopen jaar door het wegvallen van de verhuurdersheffing weer investeren in nieuwbouwprojecten en het verduurzamen van bestaande woningen. In totaal kwam dit neer op circa 2.000 woningen die werden verduurzaamd. In 2023 zijn de plannen uitgewerkt voor het bouwen van 264 huurappartementen (156 sociale en 108 midden huurwoningen en circa 1.500 m² aan maatschappelijke bedrijfsruimtes en werkplekken) in Leidsche Rijn Centrum. De bouwwerkzaamheden voor het project Bloei030 in Utrecht zijn recent gestart. De omzetwaarde van het project is € 55 miljoen. Het afgelopen jaar is een overeenkomst ondertekend met woningbouwcorporatie Woonkracht10 voor de realisatie van 137 nieuwbouwwoningen en -appartementen in de wijk Kraaihoek in het centrum van Papendrecht. De waarde van dit contract is € 26 miljoen.

Infra

Infra	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	800	661	419	353
Onderliggende EBITDA (inclusief Wintrack II)	66	55	43	21
Onderliggende EBITDA (exclusief Wintrack II)	53	36	29	21
Onderliggende EBITDA marge (exclusief Wintrack II)	6,6%	5,4%	6,9%	5,9%
Orderportefeuille	1.011	1.007	1.011	1.007

De omzet steeg met 21% van € 661 miljoen naar € 800 miljoen. Deze sterke stijging zit voornamelijk in een hoger volume bij energie infrastructuur, assetmanagement en het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Het orderboek van Infra blijft boven de € 1 miljard. Met het eindvonnis van de Raad van Arbitrage in hoger beroep rondom het Wintrack II-project is het dossier positief geëindigd voor Heijmans. Hiermee valt de overgebleven voorziening vrij, wat een positief effect had op de onderliggende EBITDA van € 14 miljoen. De onderliggende EBITDA van Infra steeg van € 55 miljoen naar € 66 miljoen en kwam daarmee (geschoond voor de impact van de vrijval van de Wintrack II-voorziening) uit op een uitstekende marge van 6,6%.

Voor de energietransitie staat Infra gesteld, getuige onder meer het partnerschap met TenneT in de EU 303 aanbesteding voor het aanpassen van hoogspanningsstations in Nederland. Afgelopen jaar werd de aanpassing van hoogspanningsstation Krimpen opgeleverd met de maximaal haalbare klanttevredenheid. Andere projecten behorende bij dit partnerschap zijn nog in uitvoering.

Aan het eind van 2023 werd het onderhoud aan de snelwegen van Zuid-Holland aan Heijmans gegund. Ook wordt het Variabel Onderhoud aan de rijkswegen in Oost-Nederland aan Heijmans gegund. Dit betreft een vierjarige raamovereenkomst met een waarde van circa € 125 miljoen. Eerder dit jaar werden ook andere onderhoudswerken binnengehaald, zoals gedeelten van de A2 en A12 in Midden-Nederland. In samenwerking met een partner is gestart met de vervanging en renovatie van de Spijkenisserbrug en de Brug over de Noord ook bekend als de Alblasserdamsebrug. In 2023 zijn Heijmans en GMB als bouwcombinatie Waddenkwartier aan de slag gegaan met de versterking van het Groningse deel van de Lauwersmeerdijk. De realisatiefase vertegenwoordigt een waarde van circa € 90 miljoen, waarbij het Heijmans-aandeel 75% bedraagt.

Het thema water zal voor de toekomst ook voor Infra meer en meer van belang worden. Met projecten als de Médoclaan in Maastricht waar regenwater wordt opgeslagen en in Rotterdam Hart van Zuid waar regenwater na lokale zuivering uiteindelijk wordt hergebruikt voor het reinigen van gebouwen en gebruik in fontein, laat Infra zien hier nu al op in te spelen.

Financiële resultaten

Totaal incl. Van Wanrooij	2023	Van Wanrooij	Heijmans	2022
Omzet	2.117	125	1.992	1.812
Onderliggende EBITDA voor release fair value step up	158	31	127	126
Onderliggende EBITDA	147	20	127	126
Onderliggende EBITDA marge	6,9%	16,0%	6,4%	7,0%
Woning verkopen (netto)	2.579	776	1.803	1.811

Omzet en onderliggende EBITDA

In 2023 steeg de omzet met bijna 17% van € 1.812 miljoen naar € 2.117 miljoen. Op autonome basis, zonder de impact van de overname van Van Wanrooij, was sprake van een stijging met 10%. Bij Bouw & Techniek en Infra was sprake van forse groei. De daling bij Heijmans Vastgoed hield verband met de landelijke terugval in woningverkopen, die vanaf medio 2022 zichtbaar was en die gepaard ging met een snelle stijging van de (hypotheek)rentes. Wel was te zien dat de woningverkopen sinds het vierde kwartaal van 2023 weer aantrokken, ingegeven door een lichte daling van rentestanden in combinatie met loonstijgingen. De omzet van Van Wanrooij vanaf 5 september ontwikkelde zich, gedreven door 431 netto woningtransporten, goed en bedroeg € 125 miljoen.

Infra slaagde erin om in te spelen op het zwaardere accent dat de Rijksoverheid legt op vervanging en renovatie van het bestaande wegennet, evenals het hoogwaterbeschermingsprogramma en de energietransitie. Bij Bouw & Techniek lieten zowel Services als Utilitaire Projecten een mooie groei qua volume zien. Woningbouw wist, ondanks het lagere volume dat kwam via Vastgoed, het totale volume op niveau te houden door opdrachten voor corporaties en beleggers uit te voeren. Met name voor woningbouwcorporaties steeg de omzet, het betrof nieuwbouw, onderhouds- en renovatie opdrachten.

Heijmans streeft naar onderliggende EBITDA-marges van 4% - 6% voor al haar bouwactiviteiten en 6% - 8% voor haar vastgoedontwikkelingsactiviteiten en wist in 2023, evenals in 2022, binnen alle bedrijfsstromen aan deze streefmarges te voldoen. Infra kwam zelfs hoger uit door een combinatie van volumegroei en sterke projectresultaten, ook indien de vrijval van de Wintrack II voorziening buiten beschouwing wordt gelaten. Het Wintrack II-dossier is met het eindvonnis van de Raad van Arbitrage in hoger beroep beëindigd voor Heijmans. De uitspraak van het dossier is positief voor Heijmans, waarmee de voorzichtigheidshalve genomen voorziening vrijvalt.

De onderliggende EBITDA steeg in 2023 van € 126 miljoen naar € 147 miljoen. Bouw & Techniek en Infra lieten een stijging van de onderliggende EBITDA zien, bij Vastgoed daalde de onderliggende EBITDA in lijn met de lagere omzet van € 42 miljoen naar € 27 miljoen. Van Wanrooij droeg vanaf 5 september € 20 miljoen bij. De purchase price allocation in het kader van de acquisitie heeft ertoe geleid dat alle ontwikkelposities geherwaardeerd zijn naar marktwaarde. Deze herwaardering leidt onder IFRS tot een hogere kostprijs verkopen voor de gronden in projectontwikkeling. De impact van deze 'non cash fair value adjustment' (opwaardering) van de gronden bedroeg € 11 miljoen vanaf 5 september tot en met het eind van het jaar. Voor een nadere toelichting op de impact van de purchase price allocation wordt verwezen naar Bijlage 5.

Eliminaties en holding

De intercompany eliminaties worden op holding niveau gecorrigeerd. Het betreft hoofdzakelijk de woningen die door Heijmans Vastgoed verkocht zijn en door Woningbouw worden gebouwd. Op holding niveau resteert ieder jaar een saldo dat bestaat uit niet-doorbelaste kosten aan de sectoren. Het saldo van deze kosten steeg in 2023 van -/- € 9 miljoen naar -/- € 12 miljoen. In deze stijging zitten onder meer de tweemaal toegekende bijdragen aan lagere inkomens als tegemoetkoming van gestegen energielasten. Tevens zitten in deze post de eenmalige kosten die te maken hebben met de festiviteiten rondom het 100-jarige bestaan van Heijmans.

	2023	2022	H2 2023	H2 2022
Omzet	2.117	1.812	1.305	949
Vastgoed	27	42	14	22
Bouw & Techniek	46	38	25	21
Infra (exclusief Wintrack II)	53	36	29	21
Wintrack II	14	19	14	0
Van Wanrooij	31	0	31	0
Van Wanrooij release fair value step up	-11	0	-11	0
Concern	-12	-9	-4	-4
Onderliggende EBITDA	147	126	98	60
<i>Onderliggende EBITDA (excl. Van Wanrooij)</i>	<i>127</i>		<i>78</i>	
Correctie EBITDA joint ventures	-5	-9	-3	-7
Afwaardering vastgoed- en grondposities	0	-4	0	0
Acquisitiekosten	-9	0	-6	0
Retentiebonussen	-3	0	-3	0
Herstructureringskosten	-3	-3	-2	-2
EBITDA	127	110	84	51
<i>EBITDA (excl. Van Wanrooij)</i>	<i>110</i>		<i>67</i>	
Afschrijving/amortisatie	-46	-39	-26	-21
Operationeel resultaat (EBIT)	81	71	58	30
Operationeel resultaat (EBIT) (excl. Van Wanrooij)	67		43	
Financiële baten en lasten	-3	-4	-3	-2
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	3	7	1	6
Resultaat voor belastingen	81	74	56	34
Winstbelastingen	-21	-14	-15	-4
Resultaat na belastingen	60	60	41	30
<i>Resultaat na belastingen (excl. Van Wanrooij)</i>	<i>50</i>		<i>32</i>	

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat (EBIT) over 2023 komt uit op € 81 miljoen (2022: € 71 miljoen). In 2023 waren er € 12 miljoen aan transactiekosten in verband met de Van Wanrooij overname, bestaande uit advieskosten, overige transactiekosten inclusief overdrachtsbelasting, een eenmalige retentiebonus voor het personeel en de kosten die verband houden met de purchase price allocation in de jaarrekening. Het operationeel resultaat wordt ook mede beïnvloed door € 3 miljoen aan herstructureringskosten als gevolg van met name kwalitatieve aanpassingen aan de organisatie (2022: € 3 miljoen).

Ten opzichte van 2022 stegen de afschrijvingen van € 39 miljoen naar € 46 miljoen. De hogere afschrijvingen houden voor ongeveer de helft verband met toegenomen investeringen in elektrisch materieel en de houtskeletbouwwooningsfabriek en voor de andere helft met de overname van Van Wanrooij. Binnen Van Wanrooij houden de afschrijvingen hoofzakelijk verband met leases (kantoren en auto's) en met de amortisatie van de orderportefeuille van Bouw die tot waardering is gekomen als gevolg van de Purchase Price Allocation (zie bijlage 5).

Financiële baten en lasten

Het saldo van financiële baten en lasten in 2023 was € 3 miljoen negatief (2022: € 4 miljoen negatief). Ten opzichte van het jaar ervoor waren er drie belangrijke mutaties. Ten eerste was er voorafgaand aan de overname van Van Wanrooij sprake van een netto kaspositie. In de eerste 8 maanden van het jaar werd er in dat kader € 100 miljoen geplaatst op een depositorekening. Doordat de korte rentes sinds de zomer van 2022 hard opliepen, leidde dit tot een renteopbrengst van afgerond 3% op jaarbasis, waardoor de interestinkomsten stegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Ten tweede, als direct gevolg van de overname van Van Wanrooij, werden er vanaf 5 september weer trekkingen gedaan onder de gesyndiceerde bankfaciliteit. Hierdoor stegen de rentekosten. De gesyndiceerde bankfaciliteit bestaat uit een Term Loan en een revolverende lening die beiden variabel (3-maands euribor respectievelijk 1-maands euribor) gefinancierd zijn. Het van toepassing zijnde rentetarief op de opgenomen bedragen, inclusief de rentemarge, bedroeg ruim 6%. Tot slot waren er geen rentekosten meer verschuldigd op de cumulatief preferente aandelen, aangezien deze in de loop van 2022 volledig werden afgelost en ingetrokken.

De rentelasten bestaan voorts uit (een beperkt aantal) projectfinancieringen, geactiveerde fees in verband met herfinancieringskosten, kosten voor het beschikbaar houden van krediet (bereidstellingskosten) en uit de rentelast voor leaseverplichtingen die het gevolg zijn van het toepassen van IFRS 16 'Leases'. De rentebaten relateren – naast de ontvangsten op de depositorekening zoals hiervoor beschreven – aan verstrekte leningen en de gekapitaliseerde rente van grondposities.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat in joint ventures is met € 3 miljoen in 2023 lager dan het jaar ervoor. Deze post bevat geen specifieke bijzonderheden, de terugval is met name het gevolg van een lager volume in de samenwerkingsverbanden die niet proportioneel meegeconsolideerd worden. Met de overname van Van Wanrooij zijn enkele joint ventures toegevoegd. De resultaatsbijdrage van deze joint ventures is neerwaarts beïnvloed doordat een deel van de fair value step up van de voorraadpositie in joint ventures zit.

Winstbelastingen

De winst voor belasting lag met € 81 miljoen hoger dan het voorgaande jaar (2022: € 74 miljoen). De belastingdruk was in 2023 met 26,4% hoger dan een jaar eerder (2022: 18,5%) en ook licht hoger dan het nominaal tarief van 25,8%. De stijging werd hoofdzakelijk veroorzaakt door twee factoren. Enerzijds waren er in vergelijking met vorig jaar maar beperkt ongewaardeerde fiscaal verrekenbare verliezen beschikbaar die alsnog tot waardering konden worden gebracht. Vorig jaar was de netto-impact hiervan € 5 miljoen. Anderzijds was een deel van de transactiekosten die gemaakt zijn in het kader van de Van Wanrooij acquisitie niet aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting. Naar verwachting zal de effectieve belastingdruk het komende jaar in lijn liggen met het nominale tarief.

Nettoresultaat en beoogd dividend

Het nettoresultaat over geheel 2023 komt uit op € 60 miljoen en is hiermee gelijk aan 2022. Heijmans stelt voor om over verslaggevingsjaar 2023 € 0,89 aan dividend per aandeel beschikbaar te stellen in de vorm van keuzedividend. Dit dividendvoorstel is in lijn met het dividendbeleid van Heijmans waarin een jaarlijkse payout ratio van 40% van het nettoresultaat wordt beoogd.

Cashflow

De kasstroom werd in 2023 voor een groot deel beïnvloed door investeringen. Zowel in de vorm van materiele vaste activa (zoals de investeringen in elektrificatie en de houtskeletbouwwooningsfabriek), als met name in de vorm van de acquisitie van Van Wanrooij. De totale investeringskasstroom (investeringen inclusief acquisities minus afschrijvingen) was € 314 miljoen negatief. De operationele kasstroom was wel sterk, gedreven door een prima netto resultaatontwikkeling gecorrigeerd voor het cash dividend en een lichte verbetering van het werkkapitaal. Het werkkapitaal (Van Wanrooij vanwege de vergelijking buiten beschouwing gelaten) bleef op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar. Tegenover hogere voorraden in Vastgoed en lagere crediteuren stond een substantieel betere voorfinanciering (onderhanden werk positie credit).

Door de combinatie van de investeringskasstroom en de operationele kasstroom muteerde de netto schuld naar € 137 miljoen (2022: 151 netto kas). Naast beperkte mutaties op projectfinancieringen en leases ging het met name om een daling van de liquide middelen met € 197 miljoen en een opname van de Term Loan van € 75 miljoen. Aan het eind van het jaar werd de revolving credit facility niet gebruikt.

Vermogen en financiering

De verkorte balans per 31 december op basis van geïnvesteerd vermogen is als volgt weer te geven:

Verkorte balans	2023	2022
(x € 1 miljoen)		
Vaste activa	538	338
Werkkapitaal	80	-116
Geïnvesteed vermogen	618	222
Eigen vermogen	384	317
Niet financiële verplichtingen	97	56
Netto rentedragende schulden	137	-151
Financiering	618	222

De solvabiliteit bleef ultimo 2023 op een stabiel niveau van 29% (2022: 29%), ondanks de forse impact van de acquisitie van Van Wanrooij op de balans. Het balanstotaal van Heijmans steeg met een lager bedrag dan de acquisitieprijs, doordat ongeveer de helft van de acquisitieprijs werd betaald uit vrij beschikbare kasmiddelen. Verder werd de balans iets langer, doordat de materiele vaste activa stegen als gevolg van de investeringen in de houtskeletbouwwooningsfabriek en de elektrificering van het materieel. De gestegen omzet leidde tot iets hogere werkkapitaalposten. Aangezien de voorraad ontwikkelposities in vastgoed (Heijmans Vastgoed en Van Wanrooij) onderdeel uitmaakt van het werkkapitaal en de voorraad ontwikkelposities substantieel steeg als gevolg van de Van Wanrooij acquisitie, werd het totale werkkapitaal (activa en passiva zijde gesaldeerd) positief in plaats van negatief. Geschoond voor de voorraadpositie bleef er sprake van een negatief werkkapitaal, doordat de meeste activiteiten in de bouwsector voorgefinancierd zijn.

Daarnaast steeg het eigen vermogen door een combinatie van winstinhouding (nettowinst minus cash dividend over het verslaggevingsjaar 2022) en het feit dat een deel van de acquisitie (€ 23,5 miljoen) werd betaald door de uitgifte van 2,3 miljoen aandelen aan de verkoper tegen een uitgifteprijs van € 10,214 per aandeel.

Geïnvesteed vermogen: vaste activa

De samenstelling van de vaste activa op hoofdlijnen is als volgt:

x € 1 miljoen	2023	2022
Materiële vaste activa	115	73
Gebruiksrechten geleasde activa	90	72
Immateriële activa	176	82
Overige vaste activa	157	111
Boekwaarde vaste activa	538	338

Binnen de vaste activa was sprake van een toename met € 42 miljoen van de materiële vaste activa. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door Infra en de Holding. Bij Infra is sprake van een hoger investeringsniveau (afgezet tegen het niveau van afschrijvingen/desinvesteringen) in zwaar materieel. Bij de Holding betreft dit investeringen in de houtskeletbouwwooningsfabriek in Heerenveen, waarvan de activa zijn ondergebracht bij het facilitair bedrijf van Heijmans en waar Bouw & Techniek de woningen produceert. De impact van de overname van Van Wanrooij op de vaste activa was € 13 miljoen. Bij de overige bedrijfsstromen zijn slechts beperkte wijzigingen in materiële vaste activa.

De stijging van de gebruiksrechten van geleasede activa was met name het gevolg van de elektrificering van het wagenpark gecombineerd met een hoger aantal leaseauto's, alsmede de overname van Van Wanrooij. De totale post geleasede activa bij Van Wanrooij is € 9 miljoen en bestaat voornamelijk uit de huur van het hoofdkantoor en leaseauto's van het personeel.

De stijging van de immateriële activa is primair het gevolg van de goodwill die samenhangt met de overname van Van Wanrooij. Zie voor een toelichting bijlage 5.

De overige vaste activa stegen van € 111 miljoen naar € 157 miljoen. Deze post bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfsgebouwen en terreinen, machines, installaties, groot materieel en overige vaste bedrijfsmiddelen. In het verslagjaar bedroegen de investeringen € 44 miljoen (2022: € 26 miljoen). Deze investeringen zaten voornamelijk in het elektrificeren van het materieel. Binnen de overige vaste activa was verder een lichte stijging zichtbaar binnen de deelnemingen. Het betreft met name een stijging in de nettovermogenswaarde van AsphaltNu.

Geïnvesteed vermogen: werkkapitaal

Het werkkapitaal kwam ultimo 2023 uit op € 80 miljoen (2022: -/€ 116 miljoen). De mutatie werd primair verklaard door de overname van Van Wanrooij, waarmee de voorraadpositie significant werd uitgebreid. De voorraadpositie is in het kader van de Purchase Price Allocation op marktwaarde gewaardeerd hetgeen tot een opwaardering heeft geleid. Per 31 december 2023 is de totale voorraadpositie op de balans van Van Wanrooij € 207 miljoen. Binnen Heijmans Vastgoed bleef de voorraad op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar.

Indien de stijgende voorraad buiten beschouwing wordt gelaten daalde het werkkapitaal met € 20 miljoen. Aan de passiefzijde was sprake van een substantiële verbetering van de voorfinanciering (onderhanden werk debet en credit gesaldeerd), die deels teniet werd gedaan door een lagere crediteurenpositie. Per saldo blijft Heijmans voorgefinancierd. De stijging in het absolute niveau van voorfinanciering hield grotendeels verband met het stijgende volume in de grotere projecten bij Bouw & Techniek en Infra.

De samenstelling van het werkkapitaal was op hoofdlijnen als volgt:

x € 1 miljoen	2023	2022
Strategische grondposities	159	79
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	208	80
Overige voorraden	22	14
Onderhanden werken	-165	-126
Handels- en overige kortlopende vorderingen	229	239
Handels- en overige kortlopende schulden (incl. leaseverplichting kort)	-373	-402
Werkkapitaal	80	-116

Hoewel het werkkapitaal gedurende het jaar behoorlijke fluctuaties vertoont, is Heijmans er de afgelopen jaren in geslaagd om haar activiteiten en de daarmee samenhangende impact op het werkkapitaal minder seizoenafhankelijk te maken. De werkkapitaalbehoefte is in hoge mate project-specifiek en gerelateerd aan betaalschema's van opdrachtgevers. De seizoensinvloeden in de bouwsector worden doorgaans verklaard door hogere activiteitsniveaus in het tweede en vierde kwartaal (met name door lagere productie tijdens de wintermaanden en zomermaanden), alsmede een verhoogd niveau van notariële transporten en afwikkeling van meerwerken voor balansdata. Hogere werkkapitaalvereisten gedurende het jaar leiden tot een hoger kapitaalbeslag dat, indien nodig, door Heijmans wordt ingevuld door gebruik te maken van een 'Revolving Credit Facility'. Ook na de acquisitie van Van Wanrooij blijft de ruimte op deze faciliteit hoog; ultimo 2023 werd alleen de Term Loan (€ 75 miljoen) gebruikt.

Voorraadpositie vastgoedontwikkeling

Binnen de vastgoedactiviteiten wordt het werkkapitaalbeslag voor een groot deel bepaald door de voorraadpositie, inclusief de gronden in ontwikkeling (woningen in voorbereiding en in aanbouw). Deze post nam in 2023 substantieel toe door de acquisitie van Van Wanrooij.

De geconsolideerde voorraadpositie steeg van € 159 miljoen naar € 367 miljoen. Per saldo een stijging van € 208 miljoen, waarvan € 207 miljoen voor rekening komt van Van Wanrooij. De posities van Van Wanrooij zijn per 5 september op marktwaarde gewaardeerd en richting eind december beperkt gemuteerd.

x € 1 miljoen	2023	2022
Strategische grondposities	159	79
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	208	80
Voorraadpositie vastgoed in balans (excl OHW)	367	159
Onvoorwaardelijke verplichtingen	34	30
Voorwaardelijke verplichtingen (incl. joint ventures)	247	61
Ontwikkelclaims en -rechten	131	140
Totaal aan niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	412	231
Totaal aan voorraad inclusief niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen	779	390

Binnen de strategische grondposities van Vastgoed is sprake van een stijging met € 80 miljoen naar € 159 miljoen, waarvan € 68 miljoen wordt verklaard door Van Wanrooij. De stijging binnen Heijmans Vastgoed houdt verband met enkele nieuwe posities die zijn verworven. De woningen in voorbereiding en in aanbouw stegen met € 128 miljoen naar € 208 miljoen, waarvan € 139 miljoen wordt verklaard door Van Wanrooij. Per saldo was bij Heijmans Vastgoed sprake van een daling, die verband hield met het lagere bouwvolume. De voorraad 'opgeleverd en onverkocht' bedroeg ultimo 2023 negen woningen en drie units (2022: twaalf appartementen).

De werkvoorraad van Heijmans Vastgoed bestaat naast eigendomsposities ook uit ontwikkelrechten, die kwalificeren als 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'. Binnen deze categorie stijgen de onvoorwaardelijke verplichtingen in 2023 met € 4 miljoen tot € 34 miljoen met name als gevolg van een positie bij Van Wanrooij. Van Wanrooij werkt veel met voorwaardelijke verplichtingen - vaak gekoppeld aan bestemmingsprocedures - waardoor de voorwaardelijke verplichtingen substantieel stegen van € 61 miljoen naar € 247 miljoen. Bij de voorwaardelijke verplichtingen van Heijmans Vastgoed geldt veelal dat gronden pas afgenomen hoeven te worden als een bepaald voorverkooppercentage is behaald. Aanvullend op de voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen heeft Heijmans ook nog ontwikkelrechten en -claims. Deze positie daalde in 2023 van € 140 miljoen naar € 131 miljoen. Dit zijn posities waar Heijmans het ontwikkelrecht heeft zonder dat het de grondposities op haar balans heeft staan. Binnen Van Wanrooij is eveneens sprake van bouwclaims, echter, in het kader van de purchase price allocation zijn deze reeds tot waardering gebracht als onderdeel van de strategische grondposities en woningen in voorbereiding en in aanbouw. Voor Heijmans Vastgoed geldt dus een afwijkende benadering, omdat deze posities niet geherwaardeerd mogen worden.

Financiering: eigen vermogen

Het eigen vermogen is in het verslagjaar met € 67 miljoen toegenomen van € 317 miljoen tot € 384 miljoen. De nettowinst bleef, net als in 2022, stabiel op € 60 miljoen. Daarnaast nam het eigen vermogen met € 12 miljoen af als gevolg van de uitkering van dividend (bruto) in de vorm van cashdividend over het verslaggevingsjaar 2022. Het resterende deel van de dividendbetaling ter hoogte van € 11 miljoen vond plaats in de vorm van stockdividend via de uitgifte van 972.934 (certificaten van) aandelen. De toename in het eigen vermogen is verder te verklaren doordat op 5 september 2023 het eigen vermogen verhoogde met € 23,5 miljoen in verband met de uitgifte van 2.300.000 (certificaten van) gewone aandelen als deel van de betaling van de koopsom inzake de overname van Van Wanrooij tegen de in de koopovereenkomst vastgestelde uitgifteprijs van € 10,214 per aandeel. Ook was sprake van een verandering in pensioenwaarderingen ter hoogte van +/- € 5 miljoen die rechtstreeks in het eigen vermogen wordt geboekt. Deze mutatie komt voort uit de jaarlijkse herberekening van de actuariële verplichtingen en houdt verband met een gewijzigde rekenrente en de omvang en demografische verwachtingen van het deelnemersbestand.

De samenstelling van de wijzigingen in het eigen vermogen is op hoofdlijnen als volgt weer te geven:

Wijzigingen eigen vermogen	31 december	31 december
(x € 1 miljoen)	2023	2022
Stand per 31 december voorgaand jaar	317	268
Resultaat na belastingen	60	60
Veranderingen in pensioenwaarderingen	-5	0
Belastingeffect resultaten verwerkt in eigen vermogen	1	0
Dividenduitkering	-23	-21
Uitgifte aandelen	34	10
In consolidatie Van Wanrooij	0	0
Stand per 31 december	384	317

Financiering: netto rentedragende schulden

Als gevolg van de overname van Van Wanrooij muteerde de netto kas positie van € 151 miljoen ultimo 2022 naar een netto schuld positie van € 137 miljoen ultimo 2023. Op deze verhoogde schuld is tijdig geanticipeerd door met het oog op en direct voorafgaand aan de acquisitie van Van Wanrooij de gesyndiceerde bankfinanciering uit te breiden en te verlengen. De oorspronkelijke financiering van € 117,5 miljoen was gecommiteerd tot en met eind 2025. De nieuwe financiering is met € 140 miljoen uitgebreid tot € 257,5 miljoen en loopt tot 1 september 2028 en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Term Loan ter hoogte van € 80 miljoen die lineair afgelost wordt in 4 jaar en waarvan ultimo 2023 € 75 miljoen resteert.
- Revolving credit facility ter hoogte van € 177,5 miljoen, waarvan € 30 miljoen in de vorm van een rekening courant faciliteit.

Bij de herfinanciering in 2023 zijn er geen wijzigingen overeen gekomen in het zekerhedenpakket dat is verstrekt aan financiers. Deze zekerheden zijn vastgelegd in pandaktes, waarbij een zogenaamde intercreditor agreement regelt in welke situaties en op welke wijze zekerheden uitgewonnen kunnen worden. Zo lang Heijmans blijft voldoen aan de bancaire convenanten, waaronder de financiële convenanten, zijn deze situaties niet aan de orde.

De gevestigde zekerheden bestaan uit de verpanding van de debiteuren, de bankrekeningen en eventuele verzekeringsbaten. Dit criterium geldt uitsluitend voor zover Heijmans 100% eigenaar is van de betreffende vennootschappen en gemeten naar omzet dient tenminste 95% van de omzet vertegenwoordigd te zijn door de dochtervennootschappen die de financiering mede ondertekenen (de zogenaamde 'guarantor cover'). Tot slot hebben de financiers op enkele historische grondposities met een boekwaarde ultimo 2023 van € 42 miljoen hypothecaire zekerheden gevestigd. Deze zekerheden vallen vrij naarmate de grondposities tot ontwikkeling komen.

Behoudens enkele projectfinancieringen en leases maakte Heijmans ultimo 2023 geen gebruik van van de revolving credit facility en was de uitstaande som op de Term Loan € 75 miljoen. De leases hadden ultimo 2023 een impact van € 90 miljoen op de netto kas positie en de projectfinancieringen (deels in Heijmans Vastgoed en deels in Van Wanrooij) € 12 miljoen.

Orderportefeuille

De orderportefeuille voor geheel Heijmans nam in 2023 toe met € 400 miljoen van € 2,4 miljard naar € 2,8 miljard (waarvan 149 miljoen door van toevoeging van Van Wanrooij). Binnen Infra bleef het orderboek stabiel op een sterk niveau boven € 1 miljard. Bij Vastgoed was een daling te zien in de orderportefeuille doordat bij een aantal projecten start bouw werd uitgesteld. Oorzaken hiervoor waren het niet bereiken van minimale voorverkooppercentages in enkele binnenstedelijke projecten, alsmede de vertraging in ruimtelijke ordening procedures en bij de afgiften van vergunningen/ bezwaarprocedures bij de Raad van State. Binnen Bouw & Techniek steeg de orderportefeuille met 25% van € 1,2 miljard naar € 1,5 miljard. Het onderdeel Woningbouw, dat traditioneel het merendeel van de omzet via Vastgoed genereert, had een hoge order intake van derden (met name woningbouwcorporaties) waardoor de totale orderportefeuille op een goed niveau bleef. De stijging bij Bouw & Techniek was met name zichtbaar bij Utilitaire Projecten en Services. Met de overname van Van Wanrooij neemt de orderportefeuille aan het eind van het jaar toe met € 149 miljoen. Van Wanrooij heeft over het algemeen wat kleinere, kort cyclische werken met een gescheiden koop-aannemingsovereenkomst ten opzichte van Heijmans Vastgoed en woningbouw. Op basis van de voortgang in woningverkoop is er sprake van een hogere werkvoorraad, die pas bij het behalen van 70% voorverkoop opgenomen wordt in de orderportefeuille.

Met de huidige stand van het orderboek zijn alle bedrijfsstromen goed bezet voor 2024 zijn en is sprake van een goede spreiding van de uitvoeringscapaciteit en van het soort projecten. Daarmee is een stijging van de omzet in 2024 aannemelijk en komt een omzet van € 2,5 miljard in zicht. In alle bedrijfsstromen is sprake van veel middelgrote (€ 10 miljoen tot € 40 miljoen) toevoegingen aan het orderboek die bijdroegen aan een goede spreiding. In 2023 werden vijf grotere nieuwe werken geacquireerd in de range tot € 70 miljoen. Het betreft drie projecten in Vastgoed / Woningbouw, één utilitair renovatieproject en één dijkversterkingsproject in Infra.

Financiële agenda 2024

Datum	Evenement	Tijdstip
1 maart 2024	Publicatie jaarcijfers 2023	voorbeurs
30 april 2024	Algemene Vergadering van Aandeelhouders	14.00 uur
3 mei 2024	Ex-dividend	voorbeurs
7 mei 2024	Trading update Q1	voorbeurs
22 mei 2024	Capital Markets Day	
26 juli 2024	Publicatie halfjaarcijfers 2024	voorbeurs
31 oktober 2024	Trading update Q3	voorbeurs

Over Heijmans

Koninklijke Heijmans (AEX:HEIJM.NL) is een toonaangevend Nederlands beursgenoteerde onderneming met activiteiten in Vastgoed, Bouw & Techniek en Infra. In 1923 startte Jan Heijmans het bedrijf als stratenmaker. In honderd jaar tijd is Heijmans uitgegroeid tot een gebiedsontwikkelaar en bouwbedrijf met meer dan 5.000 medewerkers. Zij zorgen er voor dat mensen prettig kunnen wonen, werken en verbinden. Heijmans werkt elke dag aan complexe bouwopgaven en maatschappelijke uitdagingen die impact hebben op de toekomst van Nederland. Als duurzame aanvoerder zet Heijmans daarin een stap vooruit door zich in te zetten voor de gezonde leefomgeving. Zodat mensen fijn kunnen leven en we rekening houden met dier en natuur.

De gepubliceerde resultaten over 2023 zullen door de Raad van Bestuur vandaag, 1 maart 2024, worden toegelicht tijdens een persconferentie en analistenbijeenkomst. De agenda voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 30 april aanstaande is vanaf 19 maart op de website te vinden. Heijmans publiceert op uiterlijk 8 maart haar jaarverslag en jaarrekening 2023. Dit persbericht is ook in de Engelse taal verschenen. In geval van enige discrepantie tussen dit originele persbericht en de Engelstalige versie van dit persbericht, prevaleert de Nederlandstalige versie. Op de financiële overzichten opgenomen in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden. Dit persbericht bevat informatie die kan gelden als voorwetenschap als bedoeld in art. 7(1) EU Verordening Marktmisbruik.

Bijlagen

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Disclaimer: Geen accountantscontrole toegepast

	2023	2022
Omzet	2.117	1.812
Kostprijs verkopen	-1.828	-1.578
Bruto omzet resultaat	289	234
Overige bedrijfsopbrengsten	2	2
Verkoopkosten	-40	-39
Beheerkosten	-179	-140
Overige bedrijfskosten	9	14
Winst verkoop deelnemingen		
Operationeel resultaat	81	71
Financiële baten	6	2
Financiële lasten	-9	-6
Resultaat joint ventures en geassocieerde deelnemingen	3	7
Resultaat vóór belastingen	81	74
Winstbelastingen	-21	-14
Resultaat na belastingen	60	60

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA	31 december 2023	31 december 2022
Vaste activa		
Materiële vaste activa	115	73
Gebruiksrechten geleasde activa	90	72
Immateriële activa	176	82
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	101	73
Overige vaste activa	56	38
Totaal vaste activa	538	338
Vlottende activa		
Strategische grondposities	159	79
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	208	80
Overige voorraden	22	14
Onderhanden werken	139	96
Handels- en overige vorderingen	229	239
Liquide middelen	40	237
Totaal vlottende activa	798	745
Totaal activa	1.336	1.083
PASSIVA	31 december 2023	31 december 2022
Eigen vermogen	384	317
Langlopende verplichtingen		
Rentedragende leningen en overige langlopende financieringsverplichtingen	65	12
Leaseverplichtingen	62	51
Niet rentedragende verplichtingen	97	56
Totaal langlopende verplichtingen	225	119
Kortlopende verplichtingen		
Rentedragende leningen en overige kortlopende financieringsverplichtingen	22	2
Leaseverplichtingen	27	22
Handels- en overige schulden	347	365
Onderhanden werk	305	221
Voorzieningen	20	38
Overige kortlopende verplichtingen	6	0
Totaal kortlopende verplichtingen	727	648
Totaal passiva	1.336	1.083
Solvabiliteit	29%	29%

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	2023	2022
Operationeel resultaat	81	71
Boekverlies activa aangehouden voor verkoop	0	0
Boekwinst op verkoop vaste activa	0	-1
Boekwinst op verkoop aandeel in joint ventures	0	0
Afschrijvingen materiële vaste activa	12	12
Afschrijvingen gebruiksrechten geleasede activa	29	24
Amortisatie immateriële activa	5	5
Aanpassing waardering vastgoed- en grondposities exclusief joint ventures	0	0
Mutatie werkkapitaal en langlopende voorzieningen	-29	13
Operationeel resultaat na aanpassingen	98	124
Betaalde rente	-9	-7
Ontvangen rente	6	1
Betaalde winstbelastingen	-9	-8
Kasstroom uit operationele activiteiten	86	110
Investeringskasstroom		
Investerings in materiële vaste activa	-44	-22
Investerings in immateriële vaste activa	-1	-2
Verkoop van materiële vaste activa	2	1
Verkoop van immateriële vaste activa	0	0
Bedrijfscombinaties	-262	-16
Saldo kapitaalverstrekkingen/terugbetalingen en dividendontvangsten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-8	11
Saldo leningen verstrekt aan en afgelost door joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-1	12
Investeringskasstroom	-314	-16
Financieringskasstroom		
Leasebetalingen	-29	-24
Opgenomen rentedragende leningen	191	3
Afgeloste rentedragende leningen	-118	-35
Dividend in contanten	-13	-10
Financieringskasstroom	31	-66
Mutatie liquide middelen	-197	27
Saldo liquide middelen 1 januari	237	210
Saldo liquide middelen 31 december	40	237

4. Orderportefeuille

in € mln.	31 december 2023	30 juni 2023	31 december 2022
Vastgoed	452	523	596
Bouw & Techniek	1.481	1.515	1.227
Infra	1.011	1.010	1.007
Van Wanrooij	149	0	0
Eliminatie	-336	-407	-472
Totaal	2.757	2.641	2.358

5. Acquisitie Van Wanrooij

Op 5 september 2023 heeft de Groep 100% van het aandelenkapitaal in de ten behoeve van de transactie opgerichte vennootschap Van Wanrooij Bouwontwikkeling B.V. verworven. Deze vennootschap houdt rechtstreeks 100% van de aandelen in Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., Van Wanrooij Commandiet B.V., Van Wanrooij Grondbank B.V., Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., Bouwmaterialenhandel Bevers B.V. en Van Wanrooij Timmerfabriek B.V. (hierna: Van Wanrooij). Van Wanrooij is een succesvol familiebedrijf in de ontwikkeling en bouw van met name grondgebonden woningen. Met deze transactie versterkt de Groep haar marktpositie in bouw- en vastgoedontwikkeling in Nederland. De strategische rationale achter de transactie is een directe verbetering van de mix (meer grondgebonden woningen) en omvang werkvoorraad (het aantal te ontwikkelen woningen in de de toekomst stijgt met circa 14.000 woningen).

In het kader van de overname dient conform IFRS een purchase price allocation (PPA) te worden uitgevoerd, waarbij de totale transactiesom dient te worden toegewezen aan de overgenomen activa en passiva. Deze worden daarbij verantwoord op basis van marktwaarde (fair value accounting). Het verschil tussen de betaalde prijs en de netto vermogenswaarde van de activa en passiva op basis van marktwaarde wordt verantwoord als goodwill. De transactiesom voor 100% van de aandelen bedraagt een totaal van € 296,8 miljoen, hetgeen betaald is in de vorm van 2,3 miljoen aandelen die samen een transactieprijs hebben van € 23,5 miljoen en een cash vergoeding van € 273,4 miljoen. Zoals toegestaan onder IFRS 3 'Business Combinations' is de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa en passiva op voorlopige basis gepresenteerd. De voorlopige reële waarden bepalingen zijn uitgevoerd door een onafhankelijke professionele deskundige.

Details van de koopsom, de verworven netto activa en de goodwill zijn als volgt:

x € mln	Boekwaarde voor overname	Reële waarde aanpassingen	Opgenomen waarde bij overname
Materiële vaste activa	13	0	13
Gebruiksrechten geleasede activa	9	0	9
Immateriële vaste activa	0	6	6
Waarborgsommen	25	0	25
Voorraad	94	122	216
Uitgestelde belastingen	3	0	3
Onderhanden werken per saldo	1	0	1
Joint ventures en geassocieerde deelnemingen	7	14	21
Handels- en overige vorderingen	21	0	21
Liquide middelen	9	0	9
Voorzieningen	-5	-11	-16
Leaseverplichtingen	-9	0	-9
Uitgestelde belastingverplichtingen	-2	-33	-35
Winstbelastingsschulden	-3	0	-3
Handelsschulden en overige verplichtingen	-56	0	-56
Saldo van identificeerbare activa en verplichtingen	107	98	205
Goodwill			91
Koopsom			296
Nog te betalen koopsom bij behalen 'earn out'			0
Betaald in certificaten			-25
Totale koopsom in contanten			271
Verworven kasmiddelen			-9
Netto-uitstroom van kasmiddelen			262

De reële waarde aanpassing van de voorzieningen ziet toe op bepaalde risico's die verband houden met ontwikkelposities verkregen in de periode voorafgaand aan de transactiedatum. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 6.24 overige voorzieningen.

Voor de bepaling van de marktwaarde voor de totale voorraad ontwikkelposities heeft een waardering van ongeveer 200 individuele posities plaatsgevonden. Een positie kan bestaan uit kosten en opbrengsten die geboekt zijn onder de voorraden, de waarborgsommen (indien er betalingen zijn afgestort voor grondposities waarvan het eigendom nog niet is verkregen), het onderhanden werk, en eventueel de overige schulden (indien woningen getransporteerd zijn maar er door Projectontwikkeling nog kosten te maken zijn). Deze balansposten gezamenlijk, met een boekwaarde van € 117 miljoen per 5 september 2023, hebben geleid tot een marktwaarde van de posities van € 259 miljoen. Er is dus sprake van een totale opwaardering van de voorraadpositie (hierna: 'fair value step up') van € 142 miljoen, verdeeld over meegeconsolideerde posities en niet-meegeconsolideerde posities (joint ventures). De onderstaande tabel geeft een specificatie hoe dit bedrag is opgebouwd uit zowel 'on balance' als 'off balance' posten. De reële waarde aanpassing van de joint ventures van € 14 miljoen, die op netto vermogenswaarde zijn gepresenteerd, is na toerekening van de uitgestelde belastingverplichting binnen de joint ventures (€ 5 miljoen). Het bruto bedrag plus de reële waarde aanpassing van de voorraad telt samen op tot € 142 miljoen.

Toelichting ontwikkelposities	Van boekwaarde naar marktwaarde					Balans		
	per 5-9		Δ van 5-9 tot 31-12		Boekwaarde			Toelichting
	Boekwaarde voor overname	Reële waarde aanpassing	Waarde bij overname 5-9-2023	Netto investering nieuwe posities				
Waarborgsommen	25	0	25	-1	0	24	6.14	
Voorraad	94	123	216	1	-10	207	6.16	
OHW / Overige schulden	-7	0	-7					
Bruto waarde ontwikkelportfolio (on-balance)	111	123	234					
Vorraden / waarborgsommen in Joint Ventures (off-balance)	6	19	25	-6	-2	18	6.13	
Bruto waarde ontwikkelportfolio (on- & off-balance)	117	142	259					

De verwerking van de overname van Van Wanrooij en de gedetailleerde toerekening van de verkrijgingsprijs aan de afzonderlijke activa en passiva zijn gebaseerd op een beoordeling van hun reële waarde op basis van de uitgangspunten zoals die per 5 september 2023 (overnamedatum) golden. De marktwaardes die toegekend zijn aan de activa en passiva hebben een voorlopige status. Dit is het gevolg van de beperkte tijd tussen overnamedatum en de datum van opmaken van de jaarrekening. IFRS biedt in dit geval de mogelijkheid om de gehanteerde uitgangspunten binnen een jaar na de overnamedatum nader te onderzoeken en eventueel aan te passen. Een mogelijke herziening kan effect hebben op de balans en winst- en verliesrekening en zal in boekjaar 2024 definitief worden vastgesteld.

In het kader van het PPA proces hebben reële waarde aanpassingen plaatsgevonden. Allereerst is de orderportefeuille van Van Wanrooij Bouw gewaardeerd op basis van de vervangingskosten methode. De toegekende waarde van € 6,4 miljoen wordt in 1 jaar na de overnamedatum lineair geamortiseerd. Er zijn geen overige immateriële activa geïdentificeerd, anders dan de orderportefeuille en de goodwill. Daarnaast heeft een fair value step up van de voorraadpositie plaatsgevonden naar marktwaarde. Alle posities zijn in het kader van de PPA afzonderlijk gewaardeerd, waarbij voor een deel gebruik is gemaakt van externe taxaties. Van Wanrooij beschikt over grondposities waarop in potentie circa 14.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Gemeten naar het totaal aantal woningen per jaar dat Van Wanrooij ontwikkelt beschikt men daarmee over een ontwikkelvoorraad van ongeveer 15 jaar. Binnen de voorraadpositie bevinden zich dan ook posities in verschillende stadia: gronden in aanbouw, gronden in verkoop, opstalontwikkelingen en meer strategische gronden (vaak nog met een huidige bestemming als agrarische grond). Er kan sprake zijn van onder meer posities in eigendom, bouwclaims en ontwikkelrechten. Als gebruikelijk in vastgoedontwikkeling werkt Van Wanrooij in veel gevallen met aanbetalen en nabetalen. Deze nabetalen zijn niet uit de balans blijkende verplichtingen en zijn in de meeste gevallen voorwaardelijk gekoppeld aan een definitieve bestemmingsplanwijziging.

De voorraadpositie is over een langere periode verkregen (deels in tijden dat de huizenprijzen aanzienlijk lager waren dan op het moment van de acquisitie) en Van Wanrooij maakt binnen de sector een bovengemiddeld rendement per woning. Dit heeft bij de bepaling van de marktwaarde tot gevolg gehad dat er een aanzienlijke fair value step up ten opzichte van de boekwaarde van de voorraad heeft plaatsgevonden ter hoogte van € 142 miljoen (waarvan deels in niet-meegeconsolideerde joint ventures) tot in totaal € 259 miljoen. Deze fair value step up heeft tot gevolg dat vanaf de acquisitiedatum boekhoudkundig rekening dient te worden gehouden met een hogere verkrijgingsprijs van de gronden. Anders gezegd, er is sprake van een kostprijsverhoging als gevolg van de fair value step up die de toekomstige brutowinst (EBITDA) met € 142 miljoen zal verlagen. De impact hiervan op de toekomstige winstgevendheid van Van Wanrooij is hoog in de eerste jaren en neemt af naarmate de tijd vordert. Dit heeft meerdere redenen. 1) In de eerste jaren na de

acquisitie zullen (nagenoeg) alle woningtransporten aan kopers (hetgeen de basis voor omzetting in projectontwikkeling is) voortkomen uit de overgenomen voorraadpositie. 2) De posities die in de eerste jaren tot grondtransporten zullen leiden zijn (nagenoeg) volledig vergund en deels al verkocht. Het kasstroomprofiel ligt daarmee al grotendeels vast. Vanwege dit lagere risicoprofiel is er voor de waardebeoordeling een lagere disconteringsfactor aan toegekend. 3) De combinatie van een hogere disconteringsfactor en een langere doorlooptijd leidt ertoe dat bij posities die verder in de toekomst tot ontwikkeling komen een lagere netto contante waarde tot stand komt.

De totale ontwikkelvoorraad van Van Wanrooij van ongeveer 14.000 woningen bestaat uit ongeveer 200 (deel)projecten, waarvoor afzonderlijke waarderingen hebben plaatsgevonden. De fair value step up dient conform IFRS op positieniveau plaats te vinden en zal in de toekomst in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking komen naarmate de woningen in de projecten worden getransporteerd aan kopers. Waar de totale boekwaarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van de fair value step up naar marktwaarde meer dan verdubbeld is, is op individueel positieniveau sprake van grote afwijkingen variërend van beperkte afwaarderingen tot significante opwaarderingen. Hierdoor kan de uiteindelijke fair value step up sterk verschillen per project, afhankelijk van wanneer welke projecten getransporteerd worden. De 431 woningen die tussen 5 september 2023 en 31 december 2023 werden getransporteerd werden leidden samen tot een release van de fair value step up van € 11,3 miljoen, ofwel ruim € 26.000 per woning. Daarbij is inbegrepen de proportionele consolidatie van niet-meegeconsolideerde joint ventures, immers, ruim € 2 miljoen van de fair value step up release is toerekenbaar aan joint ventures. Deze € 11,3 miljoen gaat ten laste van de onderliggende EBITDA die Van Wanrooij voor de toepassing van de PPA gerapporteerd zou hebben van € 31 miljoen. De release van de fair value step up leidt er daarmee toe dat ruim 1/3 van de oorspronkelijke (pre PPA) EBITDA erodeert. Vanwege het boekhoudkundige karakter zonder toekomstige cash impact zal de release van de fair value voor de berekening van de financiële convenanten worden toegevoegd voor de berekening van de 'Consolidated EBITDA'.

Voor 2024 zal de fair value step up naar verwachting € 20.000 tot € 26.000 per getransporteerde woning zijn. Dit bedrag zal in de jaren daarna als hiervoor toegelicht gradueel afnemen tot nihil nadat de laatste woning uit de bestaande voorraadpositie is getransporteerd aan een koper. Afhankelijk van het aantal te transporteren woningen is de totale neerwaartse impact op de (onderliggende) EBITDA daarmee in 2024 daarmee € 15 miljoen tot € 25 miljoen.

In het eerste jaar na de acquisitie (waarvan 4 maanden in 2023 en 8 maanden in 2024) komen daar als bijzondere lasten de impact van de afschrijving van de orderportefeuille van Bouw (€ 6,4 miljoen) bovenop, alsmede de toerekening van een eenmalige retentieregeling met het personeel ter hoogte van maximaal € 7 miljoen.

Aangezien de fair value step up van de voorraadpositie als ook de identificatie van de orderportefeuille van bouw in de balans voor fiscale doeleinden niet plaatsvindt, verschijnt in de openingsbalans van Van Wanrooij een belastinglatentie. De totale belastinglatentie is € 38 miljoen, zijnde het nominaal tarief van 25,8% vermenigvuldigd met de waarde van de orderportefeuille van Bouw en de totale fair value step up van de voorraadpositie. € 5 miljoen van dit bedrag wordt gevormd op het niveau van joint ventures die gewaardeerd zijn tegen netto vermogenswaarde, waardoor dit deel niet zichtbaar is in de balans.

De goodwill van € 90,8 miljoen is uiteindelijk het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa en passiva op het moment van aankoop. Op de goodwill wordt in de toekomst niet afgeschreven. Wel dient jaarlijks getoetst te worden of tegenover de goodwill nog voldoende verdienpotentieel bestaat. Deze toets vindt plaats op het niveau van (de 'cash generating unit') Van Wanrooij dat zelfstandig zal worden voortgezet binnen Heijmans. De goodwill wordt verklaard door het feit dat de Groep met deze overname een stabiel winstpotentieel verwacht van zowel de bouwgerelateerde activiteiten (Bouw, Bevers en de Timmerfabriek) als Projectontwikkeling. Goodwill is niet aftrekbaar voor fiscale doeleinden.

Begrippenlijst

CO₂-emissies

Uitstoot aan CO₂ (koolstofdioxide), gemeten over een bepaalde periode.

Energietransitie

De overgang van fossiele brandstoffen (aardgas, steenkolen, olie) naar duurzame energie (wind, zon, biomassa en water). Doelen en maatregelen om die te bereiken zijn vastgelegd in het Klimaatakkoord.

Gemiddeld geïnvesteerd vermogen

Het gemiddeld geïnvesteerd vermogen is de maatstaf die wordt gebruikt om de efficiëntie van het gebruik van kapitaal te meten. Het vertegenwoordigt het gemiddelde bedrag aan kapitaal dat gedurende een bepaalde periode is geïnvesteerd in activa die worden gebruikt om inkomsten te genereren. Deze is als volgt opgebouwd:

	2023	2022
Vaste activa	339	343
Werkkapitaal	-116	-77
Beginsaldo van geïnvesteerd vermogen	223	266
Vaste activa	538	339
Werkkapitaal	80	-116
Eindsaldo van geïnvesteerd vermogen	618	223
Gemiddeld Geïnvesteerd Vermogen	421	245

Heijmans Horizon

Houtskeletbouwwooning die Heijmans bouwt in de eigen fabriek in Heerenveen.

Klimaatadaptie

Klimaatadaptatie gaat de effecten van klimaatverandering tegen en kan een bijdrage leveren aan een klimaatbestendig Nederland. De adaptatie is mogelijk door het aanleggen van klimaatbuffers.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een aanpak, op maat voor het gebied waar gebouwd wordt, om het invullen van de bouwopgave te combineren met het versterken van de natuur. Met als doel een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.

Netto Schuld / Netto Kas

Netto schuld / Netto Kas is de maatstaf die wordt gebruikt om de financiële gezondheid te beoordelen. Het wordt berekend door de totale schulden te verminderen met het totale liquide middelen en equivalenten. Afhankelijk van het saldo spreken we van een Netto schuld danwel een Netto Kas. Deze maatstaf is als volgt bepaald:

		2023	2022
Langlopende verplichtingen	+/+	65.484	12.136
Kortlopende verplichtingen	+/+	21.823	1.824
Liquide middelen	-/-	40.384	237.012
Verplichtingen operationele leases/huren kort	+/+	27.458	21.557
Verplichtingen operationele leases/huren	+/+	62.435	50.633
Netto Schuld / Netto Kas		136.816	-150.862

Onderliggende EBITDA

De onderliggende EBITDA is het operationeel resultaat vóór afschrijvingen inclusief EBITDA joint ventures, exclusief eventuele bijzonder waardeverminderingen vastgoed en / of goodwill, reorganisatiekosten, acquisitiekosten inclusief retentiebonussen en boekresultaten op de (ver)koop van entiteiten. De onderliggende EBITDA als zodanig gedefinieerd vormt tevens de basis van de berekening van de convenanten aan de bankgroep. Deze is als volgt opgebouwd:

		2023	2022
EBITDA		126.938	109.714
EBITDA joint ventures	-/-	-5.368	-8.672
Afwaarderingen grondposities/ vastgoed	-/-	0	-4.100
Reorganisatiekosten	-/-	-2.986	-1.555
Acquisitiekosten/ boekresultaat investeringen	-/-	-9.410	-2.411
Rententiebbonussen	-/-	-2.400	0
Onderliggende EBITDA		147.102	126.452

Onderliggende EBITDA Marge

Onderliggende EBITDA marge doelt op de berekende onderliggende EBITDA gedeeld door de opbrengsten.

	2023	2022
Onderliggende EBITDA	147.102	126.452
Opbrengsten	2.117.317	1.812.208
Onderliggende EBITDA Marge	7%	7%

Orderportefeuille

De orderportefeuille bestaat uit het totaal van het nog niet uitgevoerde deel van het onderhanden werk en de nog in uitvoering te nemen projecten per balansdatum. De orderportefeuille zoals vermeld in de jaarrekening bedraagt € 2,6 miljard en is lager als gevolg van uitsluiting van de Joint Ventures.

Solvabiliteit

Solvabiliteit is de financiële term die de mate waarin een bedrijf in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen.

	2023	2022
Eigen Vermogen	383.657	317.019
Totaal Vermogen	1.335.598	1.083.390
Solvabiliteitsratio	28,7%	29,3%

Voor meer informatie / niet voor publicatie:

Pers

Martijn van de Koolwijk

Woordvoerder

+31 (0)6 41 25 55 08

mkoolwijk@heijmans.nl

Analisten

Guido Peters

Investor Relations

+31 73 543 52 17

gpeters@heijmans.nl