

Delårsrapport januari–september 2017

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 32 803 Mkr (25 898).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 635 Mkr (1 034), vilket motsvarar en värdeökning på 5,1 procent (4,3). Av den orealiserade värdeförändringen avser 834 Mkr en justering till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Orealiserad värdeförändring exklusive justeringen uppgick till 801 Mkr och motsvarar en värdeökning på 2,5 procent. Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (9).
- Intäkterna ökade till 1 500 Mkr (1 092), ökningen motsvarar 37 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var fortsatt hög och uppgick till 99,6 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,7 procent (98,9).
- Driftnettot uppgick till 900 Mkr (636), en ökning med 42 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 6 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 2 483 Mkr (1 638).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 95 Mkr (-143).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 830 Mkr (1 036).
- Under perioden har Willhem förvärvat totalt 3 085 lägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg, till ett totalt fastighetsvärde om 5 197 Mkr.
- Avtal har tecknats om ett fastighetsbyte med Framtiden-koncernen i Göteborg. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare nyproduktion i Helsingborg omfattande 96 lägenheter till ett fastighetsvärde om 229 Mkr.
- Som ett led i att effektivisera förvaltningen har avtal tecknats om försäljning av ett fastighetsbestånd i Lysekil med 295 lägenheter samt en andel kommersiella lokaler.

”

Hittills i år har aktiviteten på fastighetsmarknaden i Sverige varit fortsatt hög.

Även nyproduktionstakten för bostäder är fortsatt hög. Prognosen för innevarande år är att antalet nystartade bostäder kommer att öka till 72 000 stycken, vilket ska jämföras med de 67 000 som startades 2016. Antalet företag som driver utveckling av bostadsprojekt bedömer vi är fler än någonsin. Under hösten har läget på bostadsrättsmarknaden i Stockholmsområdet och i några andra orter förändrats, så att prisfall noteras. Detta genom att utbudet av nyproducerade lägenheter ökat samtidigt som efterfrågan försvagats. Det blir både intressant och viktigt att följa utvecklingen för att se i vilken grad förändringen påverkar resten av fastighetsmarknaden och samhällsekonomin i stort.

Under årets första nio månader tillträdde vi fastigheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg till ett fastighetsvärde om 5 197 Mkr. Fastigheterna innehåller 3 085 lägenheter. Vidare ingick vi avtal om ett fastighetsbyte med den kommunala Framtiden-koncernen i Göteborg. Vi överlåter 140 lägenheter till Framtiden och de överlåter 179 lägenheter till oss. Allt i syfte att effektivisera drift och förvaltning för båda parter. Vi har tecknat avtal om att förvärva 96 nyproducerade hyresrätter som ska uppföras i Helsingborg, fastighetsvärdet uppgick till 229 Mkr. Vi har frånträtt en fastighet i Kungsbäcka innehållande 15 lägenheter och ingått avtal om att sälja samtliga fastigheter, innehållande 295 lägenheter, i Lysekil.

Under året har vi analyserat och utvärderat ett antal olika möjligheter att investera i samhällsfastigheter. Detta kommer vi att fortsätta med i syfte att kunna genomföra investeringar som storleksmässigt ligger i intervallet 500–1 500 Mkr per investering.

Vi har fokus på att utveckla nyproduktionsprojekt på egen mark samt att investera i befintliga byggnader genom att till exempel bygga om outnyttjade ytor till bostäder. När det gäller nyproduktion består den dels av förvärvade nyproduktionsprojekt och dels av nyproduktion- och ombyggnadsprojekt som genomförs i egen regi. Volymen i pågående förvärvade nyproduktionsprojekt uppgick till 730 lägenheter. I egen regi har vi sex projekt med totalt 285 lägenheter i produktion och ytterligare tre projekt med 345 lägenheter, som förbereds för produktion. Utöver det har vi projekt som är i tidig planeringsfas och på idéstadiet. Mycket talar för att vi framöver kommer att prioritera att utveckla projekt i egen regi.

På de delmarknader där vi äger bostadsfastigheter är efterfrågan mycket stabil. Vi har i stort sett inga vakanser i löpande förvaltning. Detsamma gäller nyproducerade lägenheter och lägenheter som är renoverade enligt vårt koncept Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst. Inom ramen för konceptet Willhemlyftet pågår

ett kontinuerligt utvecklingsarbete. Vår nya modell för lager och logistik införs successivt på våra orter. Målet är att genomföra cirka 1 000 Willhemlyft under året.

Resultatet för perioden stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 42 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet ökat. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 6 procent, vilket visar på en förbättrad effektivitet. Den realiserade värdeutvecklingen var 1 635 Mkr, varav 834 Mkr avser en förändring av redovisningen av förvaltningsfastigheternas värde i balansräkningen. Resterande värdeförändring om 801 Mkr motsvarar en ökning på 2,5 procent.

Vi är aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Med vår rating A-, som uppdaterades i slutet av förra året av Standard & Poor's, erhåller vi en förmånlig finansiering. I september genomförde vi en obligationsemission om 1 miljard i NOK till en tioårig fast ränta. Av vår totala finansiering på 20 739 Mkr (17 125) utgjordes 4 705 Mkr (4 570) av certifikat, 12 326 Mkr (8 850) av obligationer och resterande 3 708 Mkr (3 705) utgjordes av bankfinansiering.

Under våren genomförde vi vår årliga kundattitydundersökning (NKI). Till vår stora glädje ökade serviceindex i NKI-undersökningen påtagligt till 77 procent (74). Detta som ett resultat av det strukturerade kundfokusarbete som genomförts under ett par års tid.

Under hösten 2016 strukturerade vi om vår organisation till följd av vår kraftiga expansion. Arbetet med att bemanna organisationen har fortsatt under året och är nu i princip klar.

Vi arbetar med våra fyra fokusområden *service*, *fastighetsutveckling*, *hållbarhet* och *digitalisering*. Inom fokusområdena drivs flera nyskapande projekt och aktiviteter som ska bidra till vår ambition att branschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

Parallellt pågår vårt arbete med kompetensutveckling inom Willhem Akademin.

Hittills har Willhems verksamhet utvecklats bra under 2017.



Mikael Granath
Verkställande direktör

VISION

”En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende – alla vill hem.”

”Willhem äger, förvaltar och utvecklar bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgästerna.”

AFFÄRS- IDÉ

VÄRDE- GRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- *Värdeskapande*
- *Affärsmässiga*
- *Kundfokuserade*
- *Nyskapande*
- *Ansvarsfulla*

EKONOMI

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen.

KUNDER

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi är bäst på service.

MEDARBETARE

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, våra medarbetare rekommenderar oss till andra.

FASTIGHET

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta och attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

ÖVER- GRIPANDE MÅL

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 514 fastigheter (454) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som utgörs av Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 32 803 Mkr (25 898). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 864 834 kvm, varav 91 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,7 procent (98,9).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 635 Mkr (1 034), vilket motsvarar en värdeökning på 5,1 procent (4,3). Av den orealiserade värdeförändringen avser 834 Mkr en justering till följd av ändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell

ställning. Fastigheterna redovisas från tredje kvartalet 2017 till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning, utan avdrag för uppskjuten skatt. Orealiserad värdeförändring exklusive justering uppgick till 801 Mkr och motsvarar en värdeökning på 2,5 procent. Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (9). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 949 Mkr (322). Av investeringarna avser 530 Mkr (322) investeringar i befintliga fastigheter och 419 Mkr (-) avser nyproduktion.

Under perioden har Willhem förvärvat totalt 3 085 hyreslägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg. I samband med tillträdet av Eskilstuna har ett nytt resultatområde bildats, Mälardalen, som förutom Eskilstuna innefattar Västerås. Under perioden har 4 mindre fastigheter i Göteborg med 15 lägenheter avyttrats till ett fastighetsvärde om 42 Mkr. Willhems nyproduktion består dels av förvärvade projekt där produktionen per september uppgår till 730 lägenheter. I egen regi pågår nyproduktion av 285 lägenheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Mkr | 2017 jan-sept | 2016 jan-sept | 2016 jan-dec |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN | 25 898 | 18 203 | 18 203 |
| + Förvärv (inkl. förvärvskostnader) | 5 197 | 5 361 | 5 654 |
| + Investeringar | 949 | 322 | 550 |
| + Orealiserade värdeförändringar | 801 | 1 034 | 1 566 |
| - Försäljning | -42 | -75 | -75 |
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT | 32 803 | 24 845 | 25 898 |
| Avdrag uppskjuten skatt | - | -610 | -610 |
| REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN | 32 803 | 24 235 | 25 288 |

FASTIGHETSBESTÅND

| | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Area lokaler, kvm | Area total, kvm | Ekonomisk uthyrningsgrad total, % |
|--------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Halmstad | 40 | 2 570 | 160 477 | 7 857 | 168 334 | 99 |
| Helsingborg | 64 | 2 009 | 143 517 | 11 892 | 155 409 | 99 |
| Linköping | 30 | 3 413 | 237 551 | 30 611 | 268 162 | 98 |
| Malmö | 37 | 1 966 | 125 944 | 14 233 | 140 177 | 99 |
| SUMMA Region Syd | 171 | 9 958 | 667 489 | 64 593 | 732 082 | 99 |
| Borås | 158 | 3 345 | 217 290 | 25 108 | 242 398 | 99 |
| Göteborg | 24 | 3 607 | 240 625 | 13 702 | 254 327 | 99 |
| Skövde | 15 | 821 | 56 831 | 1 203 | 58 034 | 99 |
| Trollhättan | 38 | 995 | 62 295 | 20 617 | 82 912 | 97 |
| SUMMA Region Väst | 235 | 8 768 | 577 041 | 60 630 | 637 671 | 99 |
| Jönköping | 18 | 1 083 | 54 029 | 3 278 | 57 307 | 99 |
| Karlstad | 50 | 2 357 | 142 440 | 16 991 | 159 431 | 98 |
| Mälardalen | 11 | 1 310 | 85 144 | 17 116 | 102 260 | 98 |
| Stockholm | 29 | 2 562 | 166 454 | 9 629 | 176 083 | 100 |
| SUMMA Region Öst | 108 | 7 312 | 448 067 | 47 014 | 495 081 | 99 |
| TOTALT | 514 | 26 038 | 1 692 597 | 172 237 | 1 864 834 | 99 |



FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER ÅRET

| Kvartal | Fastighet | Segment | Område | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Area total, kvm |
|---------|-------------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|-----------------|
| FÖRVÄRV | | | | | | |
| Q1 | Biet 5 | Region Syd | Halmstad | 203 | 12 450 | 16 041 |
| Q1 | Domherren 6 | Region Syd | Halmstad | 3 | 198 | 198 |
| Q1 | Domherren 7 | Region Syd | Halmstad | 3 | 198 | 198 |
| Q1 | Fasanen 28 | Region Syd | Halmstad | 37 | 2 815 | 2 815 |
| Q1 | Flundran 8 | Region Syd | Halmstad | 36 | 3 058 | 3 238 |
| Q1 | Giganten 6 | Region Syd | Halmstad | 107 | 6 482 | 7 094 |
| Q1 | Giganten 7 | Region Syd | Halmstad | 91 | 5 369 | 6 169 |
| Q1 | Gripen 7-11 | Region Syd | Halmstad | 106 | 5 700 | 5 937 |
| Q1 | Gullriset 8 | Region Syd | Halmstad | 102 | 6 561 | 6 654 |
| Q1 | Hästmöllan 19 | Region Syd | Halmstad | 4 | 373 | 429 |
| Q1 | Jubilaren 2 | Region Syd | Halmstad | 122 | 7 927 | 8 366 |
| Q1 | Jungmannen 1 | Region Syd | Halmstad | 19 | 1 232 | 1 406 |
| Q1 | Klockan 2 | Region Syd | Halmstad | 20 | 1 504 | 1 504 |
| Q1 | Krigaren 3 | Region Syd | Halmstad | 10 | 629 | 654 |
| Q1 | Kronofogden 3 | Region Syd | Halmstad | 4 | 300 | 300 |
| Q1 | Krusbäret 1 | Region Syd | Halmstad | 164 | 6 040 | 6 040 |
| Q1 | Linden 6 | Region Syd | Halmstad | 38 | 2 420 | 2 420 |
| Q1 | Löjan 7 | Region Syd | Halmstad | 14 | 955 | 955 |
| Q1 | Lövsmygen 8 | Region Syd | Halmstad | 8 | 497 | 497 |
| Q1 | Makrillen 6 | Region Syd | Halmstad | 19 | 1 529 | 1 704 |
| Q1 | Vindbryggan 13 | Region Syd | Halmstad | 26 | 1 851 | 1 851 |
| Q1 | Vindbryggan 4 | Region Syd | Halmstad | 26 | 1 864 | 1 879 |
| Q1 | Vildvinet 1 | Region Syd | Helsingborg | 182 | 11 241 | 13 643 |
| Q1 | Flundran 1 | Region Öst | Mälardalen | 175 | 10 102 | 10 811 |
| Q1 | Navigatören 5 | Region Öst | Mälardalen | 80 | 5 472 | 5 537 |
| Q1 | Nyfors 1:30 | Region Öst | Mälardalen | 285 | 17 393 | 18 659 |
| Q1 | Visheten 9 | Region Öst | Mälardalen | 39 | 3 172 | 4 608 |
| Q1 | Vårblomman 4 | Region Öst | Mälardalen | 24 | 1 607 | 2 877 |
| Q3 | Adolfsberg Västra 2 & 8 | Region Syd | Helsingborg | 248 | 17 689 | 18 082 |
| Q3 | Amerika Norra 52 | Region Syd | Helsingborg | 20 | 1 739 | 2 096 |
| Q3 | Amerika Södra 1 | Region Syd | Helsingborg | 54 | 3 496 | 3 636 |
| Q3 | Belgien Norra 23 | Region Syd | Helsingborg | 29 | 2 288 | 2 412 |
| Q3 | Flugan 5 | Region Syd | Helsingborg | 13 | 842 | 862 |
| Q3 | Getingen 11, 12, 16, 18 | Region Syd | Helsingborg | 136 | 10 013 | 10 679 |
| Q3 | Granholmen 164 & 170 | Region Syd | Helsingborg | 2 | 217 | 217 |
| Q3 | Gräshoppan 5 | Region Syd | Helsingborg | 141 | 9 097 | 9 529 |
| Q3 | Gunhild 1 & 2 | Region Syd | Helsingborg | 208 | 16 236 | 16 802 |
| Q3 | Hattmakaren 4 | Region Syd | Helsingborg | 8 | 548 | 548 |
| Q3 | Hattmakaren 5 | Region Syd | Helsingborg | 8 | 556 | 611 |
| Q3 | Malen 30 | Region Syd | Helsingborg | 10 | 908 | 908 |
| Q3 | Myggan 1 | Region Syd | Helsingborg | 24 | 2 223 | 2 223 |

(FORTS. PÅ SID 6)

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER ÅRET

(FORTS. FRÅN SID 5)

| | | | | | | |
|---------------|--------------------------------|------------|-------------|--------------|----------------|----------------|
| Q3 | Myggan 2 | Region Syd | Helsingborg | 9 | 684 | 684 |
| Q3 | Myggan 7 | Region Syd | Helsingborg | 9 | 746 | 746 |
| Q3 | Myggan 9 | Region Syd | Helsingborg | 38 | 2 435 | 2 649 |
| Q3 | Myran 2 | Region Syd | Helsingborg | 38 | 2 591 | 2 764 |
| Q3 | Skinfaxe 2, 14, 20, 21, 22, 33 | Region Syd | Helsingborg | 7 | 481 | 481 |
| Q3 | Snäckan 19 & 20 | Region Syd | Helsingborg | 107 | 8 228 | 8 507 |
| Q3 | Älvan 7 | Region Syd | Helsingborg | 29 | 2 961 | 2 961 |
| SUMMA FÖRVÄRV | | | | 3 085 | 202 916 | 219 880 |

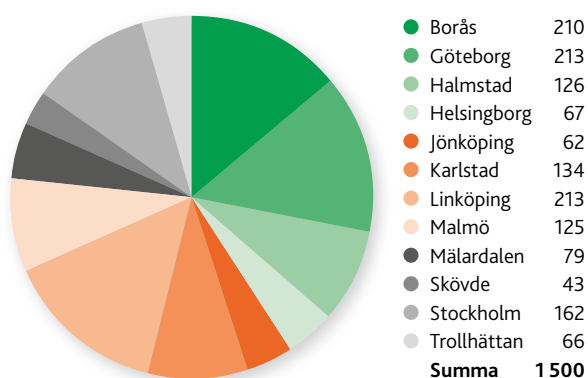
| <i>Kvartal</i> | <i>Fastighet</i> | <i>Segment</i> | <i>Område</i> | <i>Antal lägenheter</i> | <i>Area bostäder, kvm</i> | <i>Area total, kvm</i> |
|--------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| FÖRSÄLJNING | | | | | | |
| Q2 | Alania 7 - 10 | Region Väst | Göteborg | 15 | 1 320 | 2 312 |
| SUMMA FÖRSÄLJNING | | | | 15 | 1 320 | 2 312 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

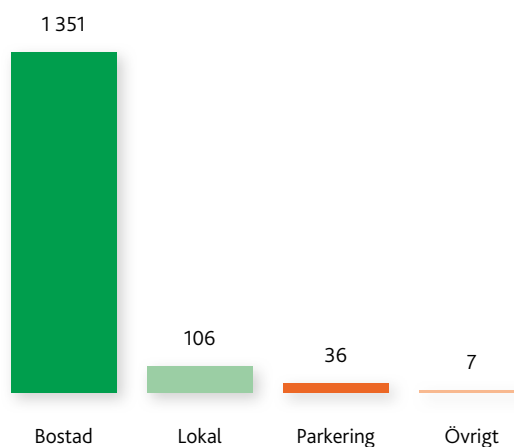
| Belopp i Mkr | 2017 juli-sept | 2016 juli-sept | 2017 jan-sept | 2016 jan-sept | 2016 jan-dec |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 517 | 367 | 1 500 | 1 092 | 1 546 |
| Driftkostnader | -100 | -75 | -370 | -285 | -421 |
| Reparationer och underhåll | -37 | -25 | -103 | -79 | -115 |
| Fastighetsadministration | -27 | -20 | -87 | -62 | -88 |
| Fastighetsskatt och tomträttsavgäld | -14 | -11 | -40 | -30 | -42 |
| SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER | -178 | -131 | -600 | -456 | -666 |
| DRIFTNETTO | 339 | 236 | 900 | 636 | 880 |
| Central administration | -17 | -12 | -53 | -41 | -57 |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade | 992 | 703 | 1 635 | 1 034 | 1 566 |
| Värdeförändring fastigheter, realiserade | - | - | 1 | 9 | 9 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 314 | 927 | 2 483 | 1 638 | 2 398 |
| Finansnetto | -82 | -66 | -246 | -174 | -244 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 8 | 0 | 95 | -143 | -21 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | -74 | -66 | -151 | -317 | -265 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 1 240 | 861 | 2 332 | 1 321 | 2 133 |
| Skatt | -269 | -189 | -502 | -285 | -441 |
| PERIODENS RESULTAT | 971 | 672 | 1 830 | 1 036 | 1 692 |

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, Mkr



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, Mkr



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 1 500 Mkr (1 092), en ökning med 37 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 4 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,7 procent (98,9).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 600 Mkr (456), en ökning med 32 procent, vilket är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd. I jämförbart fastighetsbestånd var kostnaderna drygt en procent lägre. Driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 900 kr (636), vilket motsvarar en ökning med 42 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 6 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 53 Mkr (41). Ökningen av central administration är hänförligt till ökningen av fastighetsbeståndet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 635 Mkr (1 034), vilket motsvarar en värdeökning på 5,1 procent (4,3). Av den orealiserade värdeförändringen avser 834 Mkr en justering till följd av ändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Fastigheterna redovisas från tredje kvartalet 2017 till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning, utan avdrag för uppskjuten skatt. Orealiserad värdeförändring exklusive justering uppgick till 801 Mkr och motsvarar en värdeökning på 2,5 procent. Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr (9).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -246 Mkr (-174) och består främst av räntekostnader för lån. Ökningen beror på högre upplåning främst i samband med förvärv. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,4 procent (1,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,4).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 95 Mkr (-143) och beror på förändring i marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -502 Mkr (-285), varav aktuell skatt 14 Mkr (-). Uppskjuten skatt uppgick till -488 Mkr (-285) och är främst hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 2 483 Mkr (1 638). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 252 Mkr till 847 Mkr jämfört med 595 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 830 Mkr (1 036).

TREDJE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 517 Mkr (367), en ökning med 41 procent. Den stora ökningen beror på förändringen av fastighetsbeståndet sen föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick till 178 Mkr (131). Driftnettot ökade med 44 procent och uppgick till 339 Mkr (236). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i andra kvartalet med drygt 8 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 992 Mkr (703). Rörelseresultatet uppgick till 1 314 Mkr (927).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr | 2017-09-30 | 2016-09-30 | 2016-12-31 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 32 803 | 24 235 | 25 288 |
| Inventarier | 6 | 3 | 3 |
| Långfristiga fordringar | - | 93 | 132 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 32 809 | 24 331 | 25 423 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 284 | 47 | 31 |
| Likvida medel | 936 | 483 | 2 649 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 220 | 530 | 2 680 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 34 029 | 24 861 | 28 103 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG | | | |
| Eget kapital | 10 908 | 8 422 | 9 078 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 10 908 | 8 422 | 9 078 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 20 369 | 13 285 | 15 861 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 571 | 929 | 1 084 |
| Derivatinstrument | 270 | 488 | 370 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 22 210 | 14 702 | 17 315 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 370 | 1 340 | 1 264 |
| Derivatinstrument | 11 | 9 | 6 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 530 | 388 | 440 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 911 | 1 737 | 1 710 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 34 029 | 24 861 | 28 103 |

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2017 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 32 803 Mkr (25 898). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 635 Mkr (1 034), vilket motsvarar en värdeökning på 5,1 procent (4,3). Av den orealiserade värdeförändringen avser 834 Mkr en justering till följd av ändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Fastigheterna redovisas från tredje kvartalet 2017 till verkligt värde i koncernens rapport över finansiell ställning, utan avdrag för uppskjuten skatt. Orealiserad värdeförändring exklusive justering uppgick till 801 Mkr och motsvarar en värdeökning på 2,5 procent. Realiserad värdeökning uppgick till 1 Mkr (9).

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värderingen sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 949 Mkr (322). Av investeringarna avser 530 Mkr (322) investeringar i befintliga fastigheter och 419 Mkr (-) avser nyproduktion.

Under perioden har totalt 3 085 lägenheter förvärvats i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg till ett fastighetsvärde om 5 197 Mkr. Fyra mindre fastigheter i Göteborg med 15 lägenheter har avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 42 Mkr (75).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

| Belopp i Mkr | Total portfölj | |
|--------------|----------------|------------|
| | Volym | Ränta, % |
| Inom 1 år* | 6 788 | 1,9 |
| 1-2 år | 1 500 | 1,3 |
| 2-3 år | 1 900 | 1,1 |
| 3-4 år | 1 500 | 1,9 |
| 4-5 år | 1 050 | 1,7 |
| 5-6 år | 1 700 | 1,4 |
| > 6 år | 6 315 | 1,1 |
| SUMMA | 20 753 | 1,5 |

KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

| Belopp i Mkr | Nominellt belopp | Genomsnittlig ränta, % | Marknadsvärde |
|--------------|------------------|------------------------|---------------|
| Inom 1 år | 1 250 | 1,1 | -11 |
| 1-2 år | 440 | 2,9 | -27 |
| 2-3 år | 750 | 1,8 | -39 |
| 3-4 år | 750 | 2,3 | -57 |
| 4-5 år | 700 | 2,1 | -54 |
| 5-6 år | 1 700 | 1,4 | -84 |
| > 6 år | 6 700 | 1,0 | -10 |
| SUMMA | 12 290 | 1,4 | -282 |

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 936 Mkr (2 649).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 10 908 Mkr (9 078).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 20 739 Mkr (17 125) och motsvarar en belåningsgrad på 60 procent (56). Ökningen av upplåning beror i huvudsak på genomförda förvärv. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,6). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,9 år (3,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 33 procent (34). Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,2) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,3). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,1 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -281 Mkr (-376), varav räntederivat -282 Mkr (-377). Derivatinstrument används främst för att hantera koncernens ränteriskexponering. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 20 739 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader motsvarande 14 Mkr.

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2017-09-30 | 2016-09-30 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| INGÅENDE BALANS | 9 078 | 7 386 | 7 386 |
| Periodens totalresultat | 1 830 | 1 036 | 1 692 |
| EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT | 10 908 | 8 422 | 9 078 |

Eget kapital uppgick till 10 908 Mkr (9 078). Soliditeten uppgick till 32 procent (32).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2017 jan-sept | 2016 jan-sept | 2016 jan-dec |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | | |
| Rörelseresultat | 2 483 | 1 638 | 2 398 |
| Justeringar för ej likviditetspåverkande poster | -1 642 | -1078 | -1 564 |
| Betald ränta, netto | -247 | -167 | -228 |
| Betald skatt | -14 | - | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL | 580 | 393 | 606 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -119 | -3 | 13 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 160 | 106 | 98 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 621 | 496 | 717 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -949 | -322 | -550 |
| Förvärv av fastigheter | -2 791 | -3317 | -3 526 |
| Försäljning av fastigheter | 42 | 83 | 83 |
| Investeringar i övrigt, netto | -5 | -1 | -1 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -3 703 | -3557 | -3 994 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | | |
| Långfristiga fordringar | 0 | -93 | -132 |
| Upplåning | 8 085 | 7 015 | 10 175 |
| Amortering av skulder | -6 716 | -3 605 | -4 344 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 1 369 | 3317 | 5 699 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | -1 713 | 256 | 2 422 |
| Likvida medel vid periodens början | 2 649 | 227 | 227 |
| Förvärvade likvida medel | - | - | - |
| LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT | 936 | 483 | 2 649 |

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 621 Mkr (496). Investeringar i fastigheter uppgick till -949 Mkr (-322). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -5 197 Mkr (-5 356) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 220 Mkr (200). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 2 242 Mkr (1 798). En skuld till säljare har reglerats uppgående till -49 Mkr (49). I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -7 Mkr (-8), varför -2 788 Mkr (-3 317) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 6 716 Mkr (3 605) av låneportföljen lösts och 8 085 Mkr (7 015) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 september 2017 uppgick till 936 Mkr (483).

SEGMENTSRAPPORTERING

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2017 juli-sept | 2016 juli-sept | 2017 jan-sept | 2016 jan-sept | 2016 jan-dec |
|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| HYRESINTÅKTER | | | | | |
| Region Syd | 191 | 143 | 531 | 423 | 569 |
| Region Väst | 178 | 91 | 532 | 269 | 442 |
| Region Öst | 148 | 133 | 437 | 400 | 535 |
| TOTALT | 517 | 367 | 1 500 | 1 092 | 1 546 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | | | | | |
| Region Syd | -63 | -53 | -210 | -184 | -255 |
| Region Väst | -64 | -34 | -219 | -115 | -197 |
| Region Öst | -51 | -44 | -171 | -157 | -214 |
| TOTALT | -178 | -131 | -600 | -456 | -666 |
| DRIFTNETTO | | | | | |
| Region Syd | 128 | 90 | 321 | 239 | 314 |
| Region Väst | 114 | 57 | 313 | 154 | 245 |
| Region Öst | 97 | 89 | 266 | 243 | 321 |
| TOTALT | 339 | 236 | 900 | 636 | 880 |

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens rapport över totalresultatet. Skillnaden mellan driftnettot på 900 Mkr (636) och resultat före skatt på 2 332 Mkr (1 321), består av central administration -53 Mkr (-41), värdeförändring fastigheter 1 636 Mkr (1 043), finansnetto -246 Mkr (-174) samt värdeförändring finansiella instrument 95 Mkr (-143).

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2017-09-30 | 2016-09-30 | 2016-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | | | |
| Region Syd | 12 672 | 7 018 | 7 430 |
| Region Väst | 10 422 | 9 451 | 9 720 |
| Region Öst | 9 709 | 7 766 | 8 138 |
| TOTALT REDOVISAT VÄRDE | 32 803 | 24 235 | 25 288 |

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv och orealiserade värdeförändringar, med totalt 5 242 Mkr i region Syd, 702 Mkr i region Väst och 1 571 Mkr i region Öst.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2017 <i>jan-sept</i> | 2016 <i>jan-sept</i> | 2016 <i>jan-dec</i> |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 21 | 17 | 23 |
| Administrationskostnader | -77 | -58 | -81 |
| RÖRELSERESULTAT | -56 | -41 | -58 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Finansiella intäkter | 83 | 102 | 137 |
| Finansiella kostnader | -223 | -157 | -219 |
| Resultat försäljning dotterbolag | - | -49 | -49 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | -196 | -145 | -189 |
| Bokslutsdisposition koncernbidrag | - | - | 103 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -196 | -145 | -86 |
| Skatt | 43 | 21 | 8 |
| PERIODENS RESULTAT | -153 | -124 | -78 |

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 21 Mkr (17), varav koncerninterna intäkter uppgick till 21 Mkr (17). Resultat före skatt uppgick till -196 Mkr (-124).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr | 2017-09-30 | 2016-09-30 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Aktier och andelar i koncernbolag | 4 639 | 4 629 | 4 639 |
| Fordringar hos koncernbolag | 5 841 | 5 841 | 5 841 |
| Uppskjuten skattefordran | 92 | 62 | 49 |
| Andra långfristiga fordringar | - | 93 | 132 |
| Inventarier | 4 | 1 | 1 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 10 576 | 10 626 | 10 662 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Fordringar koncernbolag | 11 684 | 6 185 | 6 916 |
| Kortfristiga fordringar | 210 | 5 | 6 |
| Likvida medel | 935 | 482 | 2 648 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 12 829 | 6 672 | 9 570 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 23 405 | 17 298 | 20 232 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 4 173 | 4 280 | 4 326 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 17 015 | 10 904 | 12 908 |
| Skulder till koncernbolag | 1 760 | 1 760 | 1 787 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 18 775 | 12 664 | 14 695 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 0 | 0 | 495 |
| Skulder till koncernbolag | 424 | 325 | 682 |
| Övriga skulder | 34 | 29 | 34 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 458 | 354 | 1 211 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 23 405 | 17 298 | 20 232 |

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 september 2017 totalt 237 personer (199).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2016 års årsredovisning på sidan 58–59. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antagande som kan påverka innehållet i de finansiella rapporterna. För Willhem är värdering av fastigheter en sådan väsentlig post.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2016 på sidan 88. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2016.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 17 oktober frånträdde Willhem 295 hyreslägenheter och en mindre andel lokaler, samt Centrumhuset vid Södra Hamnen i Lysekil. Den 1 november genomförde Willhem och Framtiden-koncernen i Göteborg ett fastighetsbyte. Willhem övertar tre fastigheter med totalt 179 lägenheter och lämnar över en fastighet med totalt 140 lägenheter.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 16 november 2017

Per-Håkan Westin
Ordförande

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Willhem AB (publ), org. nr 556797-1295

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Willhem AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation* utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att

utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 16 november 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning

och prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Nedan definieras hur Willhems nyckeltal beräknas.

| | 2017 jan-sept | 2016 jan-sept | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| FASTIGHETSRELATERADE | | | | | |
| Area total, kvm | 1 864 834 | 1 635 776 | 1 640 008 | 1 325 483 | 1 274 472 |
| Antal fastigheter | 517 | 453 | 454 | 333 | 320 |
| Antal bostäder | 26 038 | 22 812 | 22 871 | 18 496 | 17 667 |
| Marknadsvärde, Mkr | 32 803 | 24 845 | 25 898 | 18 203 | 15 202 |
| Marknadsvärde, kr/kvm | 17 590 | 15 189 | 15 791 | 13 733 | 11 928 |
| Hyresvärde, Mkr | 2 175 | 1 845 | 1 861 | 1 461 | 1 364 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 99 | 99 | 99 | 99 | 98 |
| Överskottsgrad, % | 60 | 58 | 57 | 56 | 56 |
| FINANSIELLA | | | | | |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,5 | 1,5 | 1,6 | 2,2 | 2,7 |
| Belåningsgrad, % | 60 | 57 | 56 | 51 | 55 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,1 | 2,6 |
| Soliditet, % | 32 | 34 | 32 | 41 | 37 |
| ÖVRIGA | | | | | |
| Antal anställda | 237 | 171 | 199 | 164 | 139 |

Antal anställda**

Antalet fastanställda och visstidsanställda på längre tid än 6 månader vid periodens utgång.

Area total, kvm**

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

Belåningsgrad, %

Räntebärande finansiella skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftnetto, Mkr

Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträtsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %**

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %**

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %**

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %**

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, Mkr**

Kontrakterad hyra plus bedömd marknads-hyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd**

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr**

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värdeförändring fastigheter, %

Årets värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för årets värdeförändring.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

** Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

| | 2017 jan-sept | 2016 jan-sept | 2016 jan-dec |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| BELÄNINGSGRAD | | | |
| Räntebärande finansiella skulder, Mkr | 20 739 | 14 625 | 17 125 |
| Likvida medel, Mkr | -936 | -483 | -2 649 |
| SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO, Mkr | 19 803 | 14 142 | 14 476 |
| Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr | 19 803 | 14 142 | 14 476 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 32 803 | 24 845 | 25 898 |
| BELÄNINGSGRAD, % | 60 % | 57 % | 56 % |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD | | | |
| Rörelseresultat, Mkr | 2 483 | 1 638 | 2 398 |
| Fastigheternas värdeförändring, Mkr | -1 636 | -1 043 | -1 575 |
| SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr | 847 | 595 | 823 |
| Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr | 847 | 595 | 823 |
| Finansnetto, Mkr | 246 | 174 | 244 |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| SOLIDITET | | | |
| Eget kapital, Mkr | 10 908 | 8 422 | 9 078 |
| Balansomslutning, Mkr | 34 029 | 24 861 | 28 103 |
| SOLIDITET, % | 32 % | 34 % | 32 % |
| ÖVERSKOTTSGRAD | | | |
| Driftnetto, Mkr | 900 | 636 | 880 |
| Hysesintäkter, Mkr | 1 500 | 1 092 | 1 546 |
| ÖVERSKOTTSGRAD, % | 60 % | 58 % | 57 % |

Jämförelser angivna inom parentes i rapporten avser motsvarande period föregående år, förutom i avsnitt som beskriver tillgångar, skulder och finansiering, där jämförelserna avser senaste årsskifte.

OM WILLHEM

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på service och trygghet i boendemiljön. Ägare är Första AP-fonden.

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vi har hyreslägenheter i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

Vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv för ett hållbart boende.

Genom att utveckla nya idéer inom service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering, vill vi vara Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

RAPPORTTILLFÄLLEN

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Årsrapport 2017 | 14 februari 2018 |
| Årsredovisning 2017 | April 2018 |
| Delårsrapport januari–mars 2018 | 26 april 2018 |
| Delårsrapport januari–juni 2018 | 23 augusti 2018 |
| Delårsrapport januari–september 2018 | 15 november 2018 |
| Årsrapport 2018 | 13 februari 2019 |

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 november klockan 9.00.



Willhem AB (publ), org.nr. 556797-1295
Besöksadress: Vasagatan 45, 411 37 Göteborg
Telefon 031-788 70 00, www.willhem.se