

Delårsrapport januari–mars 2012

- Intäkterna ökade till 202 Mkr (191), en ökning med 6 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99).
- Driftnettot ökade till 83 Mkr (71).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 7 Mkr (-).
- Rörelseresultatet ökade till 82 Mkr (63).
- Periodens värdeförändring finansiella instrument uppgick till 39 Mkr (2).
- Resultat före skatt ökade till 45 Mkr (3).

VD-kommentar

” *Det första kvartalet visar på en viss återhämtning i ekonomin och en del tecken på konjunkturuppgång, men har fortsatt präglats av en osäkerhet på marknaden. Bankernas anpassning till nytt regelverk har fortsatt och omställningen blir särskilt tydlig i samband med finansiering av fastighetsaffärer. Det har helt enkelt blivit svårare och dyrare att låna pengar. Utifrån ett finansieringsperspektiv är det därför tryggt att, som Willhem, vara en långsiktig aktör inom segmentet bostadsfastigheter.*

Efterfrågan på boende på våra delmarknader är fortsatt stark; vi noterar en uthyrningsgrad på bostäder efter första kvartalet på 99 procent. I dagsläget ser det ut som att året kommer att fortsätta i samma spår.

Vi har påbörjat projekteringen av ett antal utvecklingsprojekt inom befintligt fastighetsbestånd, vilka vi kommer att arbeta med, i vissa fall också avsluta, under året. Projekten är bland annat inom energieffektivisering.

I början av året tillträdde Willhem två fastigheter i Halmstad innehållande 288 studentbostäder. Genom detta har vi etablerat oss som en ny aktör på fastighetsmarknaden i Halmstad och vi har för avsikt att växa ytterligare på orten.

Under perioden ingick vi även avtal med Peab om förvärv av fastigheter i Botkyrka kommun samt förvärv av fyra projekt i Halmstad, Jönköping, Linköping och Malmö. Totalt ingår 568 bostäder i förvärvet, varav 182 är studentbostäder.

I slutet av kvartalet ingick vi avtal med Familjebostäder i Stockholm om förvärv av 1 382 bostäder i Stockholms kommun. Att vi lyckades göra denna affär är vi glada för. Inte minst därför att vi valdes ut som köpare i hård konkurrens.



Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, mål och strategi

VISION

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

AFFÄRS- IDÉ

”Willhem ska äga och hyra ut bostäder med god service och som upplevs attraktiva och trygga på tillväxtorter i Sverige.”

MÅL

Kunder

Willhem strävar efter att vara bland de bästa bostadsbolagen vad gäller service.

Avkastning

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

Samhälle

Willhem ska ständigt minska sin miljöpåverkan och verka för en hållbar utveckling, bland annat genom ständigt minskad förbrukning av energi och vatten.

Tillväxt

Willhem ska inom fem år ha dubblerat sitt fastighetsbestånd, räknat från 2011.

Medarbetare

Willhem ska vara en av de mest attraktiva arbetsplatserna i branschen.

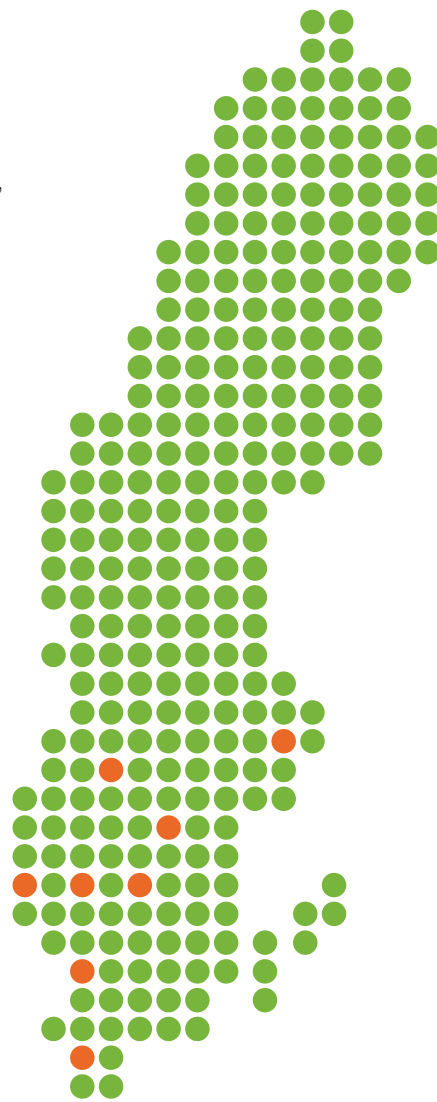
Fastighetsbestånd

Willhem äger och förvaltar 220 fastigheter. Fastigheterna har varierande åldersstruktur, karaktär och läge. Den totala uthyrbara arean uppgick på rapportdagen till 849 272 kvm, varav 89 procent avser bostäder. Uthyrningsgraden uppgick till 98 procent.

Willhems fastighetsbestånd är geografiskt indelat i åtta områden; Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö och Stockholm. Verksamheten på varje ort bedrivs med lokalt resultatansvar och förvaltning i egen regi.

Willhem ägde den 31 mars 2012 fastigheter med ett marknadsvärde om 7 703 Mkr.

Under kvartalet har två fastigheter i Halmstad förvärvats, med totalt 288 studentlägenheter. Köpeskillingen uppgick till 145 Mkr.



Förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter

<i>Mkr</i>	<i>2012 Jan-mars</i>	<i>2011 Jan-dec</i>
Marknadsvärde vid periodens början	7 530	7 211
+ Förvärv	145	20
+ Investeringar	21	83
+ Orealiserade värdeförändringar	7	217
Marknadsvärde vid periodens slut	7 703	7 530
Avdrag uppskjuten skatt	-270	-270
Redovisat värde på balansdagen	7 433	7 260

Fastighetsbestånd 31 mars 2012

<i>Område</i>	<i>Antal fastigheter</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Area bostäder, kvm</i>	<i>Area lokaler, kvm</i>	<i>Area total, kvm</i>	<i>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</i>
Borås	118	1 999	126 867	29 804	156 671	96%
Göteborg	9	2 117	144 094	9 672	153 766	99%
Halmstad	2	288	8 478	-	8 478	100%
Jönköping	10	465	23 745	2 423	26 168	100%
Karlstad	30	1 129	72 174	11 399	83 573	99%
Linköping	4	2 491	179 072	21 740	200 812	96%
Malmö	41	1 991	130 122	15 809	145 931	97%
Stockholm	6	974	69 655	4 218	73 873	99%
Summa	220	11 454	754 207	95 065	849 272	98%

Koncernens rapport över totalresultat

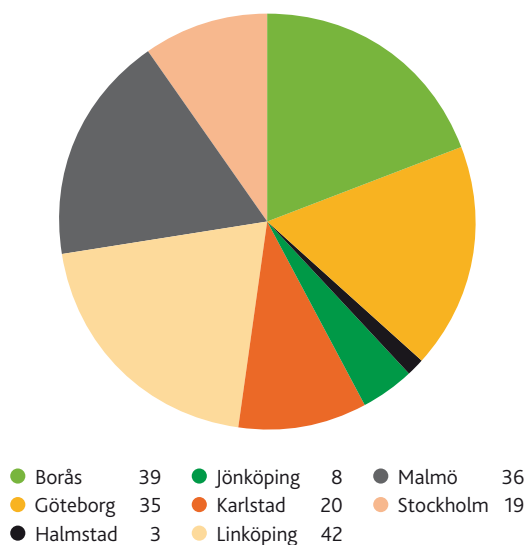
I SAMMANDRAG

Mkr	2012 Jan–mars	2011 Jan–mars	April 2011– mars 2012	2011 Jan–dec
Intäkter	202	191	786	775
Driftskostnader	-77	-82	-245	-250
Reparationer och underhåll	-22	-26	-93	-97
Fastighetsadministration	-14	-7	-48	-41
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-6	-5	-23	-22
Driftnetto	83	71	377	365
Central administration	-8	-8	-38	-38
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	-	224	217
Rörelseresultat	82	63	563	544
Finansnetto	-76	-62	-284	-270
Värdeförändring finansiella instrument	39	2	-85	-122
Resultat före skatt	45	3	194	152
Skatt	-12	-1	-69	-58
Periodens resultat	33	2	125	94

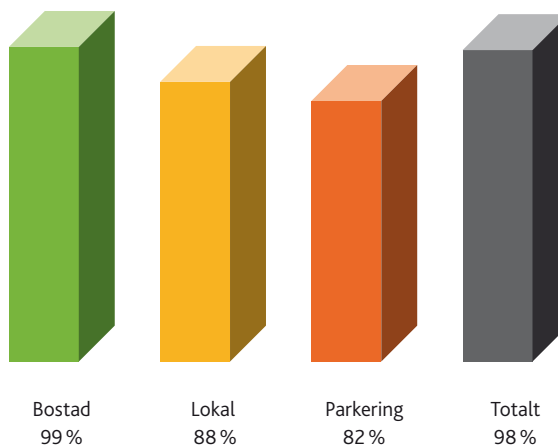
Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Intäkter kvartal 1

Mkr



Ekonomisk uthyrningsgrad 31 mars 2012



Kommentarer

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

Intäkter

Koncernens intäkter ökade till 202 Mkr (191), vilket motsvarar en ökning på 6 procent. Cirka 2 procent av ökningen är hänförlig till förvärv av nya fastigheter. Ökningen i jämförbart bestånd uppgick totalt till cirka 4 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrat 98 procent (98) och 99 procent (99) för bostäder.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 119 Mkr (120), en minskning med 1 Mkr. Minskningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 3 Mkr. Kvartalets driftskostnader är lägre än föregående år medan fastighetsadministrationens är högre. Detta beror på en ändrad fördelningsprincip avseende kostnaden för fastighetsskötsel och fastighetsadministration.

Driftnetto

Driftnettot ökade till 83 Mkr (71), en förbättring med 17 procent. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd var 14 procent och beror främst på ökade intäkter.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 8 Mkr (8).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 7 Mkr (-). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden. Någon generell förändring av avkastningskraven har inte skett under perioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -76 Mkr (-62) och består främst av räntekostnader för lån. Det försämrade räntenettet beror på en högre genomsnittlig ränta och en högre låneskuld. Den 31 mars 2012 hade den viktade genomsnittliga räntesatsen på räntebärande lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, ökat till 4,7 procent (4,6) till följd av ökade lånemarginaler på refinansierade lån och sjunkande korta marknadsräntor. Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 2,7 år och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 47 procent. Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 1,6 gånger (1,4).

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring derivat var positivt i kvartalet och uppgick till 39 Mkr (2). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändringar av de långa räntorna.

Tabellen nedan visar de utestående räntederivatens den 31 mars 2012.

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	200	3,05	-1
1–2 år	300	3,23	-5
2–3 år	600	3,41	-17
3–4 år	350	3,35	-13
4–5 år	600	3,63	-33
5–6 år	200	3,71	-14
> 6 år	300	2,52	1
Summa	2 550	3,32	-83

Skatt

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 26,3 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. Den 31 december 2011 fanns totalt i koncernen underskott motsvarande 370 Mkr, som inte åsatts något värde i redovisningen. Någon annan bedömning i kvartalet av underskotten är inte gjord.

Kvartalets totala skattekostnad uppgick till 12 Mkr (1) och avser främst uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och derivat.

Resultat

Rörelseresultatet ökade 30 procent till 82 Mkr (63). Förbättringen i jämförbart bestånd uppgick till 27 procent och är främst hänförlig till högre intäkter. Koncernens resultat före skatt uppgick till 45 Mkr (3).

Koncernens rapport över finansiell ställning

I SAMMANDRAG

Mkr	31 mars 2012	31 mars 2011	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 433	7 219	7 260
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	7 434	7 220	7 261
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	39	49	21
Likvida medel	242	276	229
Summa omsättningstillgångar	281	325	250
SUMMA TILLGÅNGAR	7 715	7 545	7 511
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 123	997	1 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 247	2 537	2 537
Förlagslån	1 801	1 750	1 750
Uppskjuten skatteskuld	67	268	57
Derivatinstrument	83	-	122
Summa långfristiga skulder	4 198	4 555	4 466
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 152	1 768	1 768
Övriga ej räntebärande skulder	242	225	187
Summa kortfristiga skulder	2 394	1 993	1 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 715	7 545	7 511

Kommentarer

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter

Den 31 mars 2012 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 7 703 Mkr (7 530). Periodens värdeförändring uppgick till 7 Mkr (-). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 7 433 Mkr (7 260). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt hänförlig till förvärv om 270 Mkr (270).

Den 31 mars 2012 har samtliga fastigheter internvärderats med utgångspunkt i de externa värderingar som gjordes den 31 december 2011. Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas samtliga fastigheter en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal internvärderas samtliga fastigheter. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden.

Under kvartalet har två fastigheter förvärvats i Halmstad. Köpeskillingen uppgick till 145 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 21 Mkr (9).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 1 123 Mkr (1 090).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens skulder till kreditinstitut den 31 mars 2012 uppgick till 4 399 Mkr (4 305) och motsvarar en belåningsgrad på 57 procent (57). Förlagslån uppgick till 1 801 Mkr (1 750). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, var på rapportdagen 4,7 procent (4,6).

Under kvartalet har motsvarande 40 procent av Willhems externa låneportfölj refinansierats. Nya lån har upptagits i samband med förvärv av fastigheter. De villkor som finns i avtal med långivarna är uppfyllda vid kvartalsskiftet.

Koncernens exponering avseende lån, ränteförändringar och kontraktssenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	31 mars 2012	Genomsnittlig ränta, %
Inom 1 år	2 049	4,75
1–2 år	300	3,23
2–3 år	600	3,41
3–4 år	2 100	5,98
4–5 år	651	3,85
5–6 år	200	3,71
> 6 år	300	2,52
Summa	6 200	4,73

Koncernens förändring av eget kapital

I SAMMANDRAG

<i>Mkr</i>	<i>31 mars 2012</i>	<i>31 mars 2011</i>	<i>31 dec 2011</i>
Ingående balans	1 090	-5	-5
Aktieägartillskott	-	1 000	1 000
Periodens totalresultat	33	2	94
Eget kapital vid periodens slut	1 123	997	1 090

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 1 123 Mkr (1 090).

Soliditet

Soliditeten uppgick den 31 mars 2012 till 38 procent (38).

Koncernens kassaflödesanalys

I SAMMANDRAG

Mkr	2012 Jan–mars	2011 Jan–mars	2011 Jan–dec
Rörelseresultat	82	63	544
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	21	43	-186
Betald ränta, netto	-23	-35	-245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	80	71	113
Förändring av kortfristiga fordringar	-19	4	33
Förändring av kortfristiga skulder	-28	-42	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	33	127
Investeringar i befintliga fastigheter	-21	-9	-83
Förvärv av fastigheter	-145	-2 545	-2 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166	-2 554	-2 648
Förändring långfristiga skulder	145	6 102	6 055
Amortering av räntebärande skulder	-	-4 379	-4 379
Erhållna aktieägartillskott	-	1 000	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	145	2 723	2 676
Periodens kassaflöde	12	202	155
Likvida medel vid periodens början	229	74	74
Förvärvade likvida medel	1	-	-
Likvida medel vid periodens slut	242	276	229

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 33 Mkr (33). Under kvartalet har fastigheter förvärvats för 145 Mkr (-2 545). Förvärvet har finansierats genom upptagning av nya lån. 21 Mkr (9) har investerats i befintliga fastigheter. Periodens bruttoinvestering i fastigheter uppgick till 145 Mkr (6 943), där finansieringen består av lån från kreditinstitut på 94 Mkr (4 305) samt förlagslån på 51 Mkr (1 750).

Likvida medel

Koncernens likvida medel den 31 mars 2012 uppgick till 242 Mkr (276).

Resultaträkning moderbolag

I SAMMANDRAG

<i>Mkr</i>	<i>2012 Jan–mars</i>	<i>2011 Jan–mars</i>	<i>2011 Jan–dec</i>
Nettoomsättning	5	-	12
Administrationskostnader	-12	-9	-51
Rörelseresultat	-7	-9	-39
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	60	46	236
Finansiella kostnader	-52	-40	-198
Resultat före skatt	1	-3	-1
Skatt	0	1	-2
Periodens resultat	1	-2	-3

Balansräkning moderbolag

I SAMMANDRAG

Mkr	31 mars 2012	31 dec 2011
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 584	2 522
Kortfristiga fordringar ¹	2 837	2 819
Kassa och bank	219	228
Summa tillgångar	5 640	5 569
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	993	992
Långfristiga skulder	3 758	3 707
Kortfristiga skulder	889	870
Summa eget kapital och skulder	5 640	5 569

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 5 Mkr (-), varav koncerninterna intäkter uppgick till 5 Mkr (-). Resultat före skatt uppgick till 1 Mkr (-3).

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 mars 2012 till 219 Mkr (228).

Övriga uppgifter

Personal och organisation

Den 31 mars 2012 uppgick antalet anställda totalt till 89 personer (86). Willhems verksamhet är geografiskt indelad i åtta områden: Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö och Stockholm. Huvudkontoret ligger i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2011 års årsredovisning på sidan 42. Inga väsentliga förändringar under kvartalet 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. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Transaktioner med närstående

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2011 på sidan 74. Under perioden har Första AP-fonden lämnat ett förlagslån på 51 Mkr i samband med förvärv av fastigheter i Halmstad. Inga övriga väsentliga transaktioner har därutöver 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 som finns angivna i Willhems årsredovisning 2011.

Göteborg den 29 maj 2012



Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Nyckeltal och definitioner

	2012 Jan–mars	2011 Jan–mars	2011 Jan–dec
Fastighetsrelaterade			
Area på balansdagen, kvm	849 272	839 763	840 794
Antal fastigheter på balansdagen	220	217	218
Antal bostäder på balansdagen	11 454	11 125	11 166
Marknadsvärde på balansdagen, Mkr	7 703	7 210	7 530
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	9 070	8 586	8 956
Hyresvärde på balansdagen, Mkr	820	788	816
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen, %	98	98	98
Överskottsgrad på balansdagen, %	41	37	47
Finansiella			
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	4,7	4,3	4,6
Belåningsgrad, %	57	57	57
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	1,6	1,4	2,1
Soliditet på balansdagen, %	38	36	38
Övriga			
Antal anställda på balansdagen	89	27	86

Area total, kvm

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning, %

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Kontrakterad hyra, Mkr

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader exklusive ränta förlagslån

Soliditet, %

Eget kapital inklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid årets utgång

Uthyrningsgrad bostad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra i förhållande till totalt hyresvärde

Uthyrningsgrad lokal, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra i förhållande till totalt hyresvärde

Uthyrningsgrad parkering, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra i förhållande till totalt hyresvärde

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna



Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på hög kundservice och trygghet i boendemiljön. Vårt fastighetsbestånd består av omkring 11 500 hyresrätter fördelade på åtta orter. Huvudkontoret ligger i Göteborg. Med Första AP-fonden som ägare bygger vi ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag med ambition att växa och utvecklas.