

Årsrapport januari–december 2013

- Intäkterna ökade till 1 200 Mkr (853), en ökning med 41 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 646 Mkr (418), en ökning med 55 procent. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd var cirka 8 procent.
- Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 218 Mkr (88).
- Rörelseresultatet uppgick till 820 Mkr (472).
- Årets realiserade värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 117 Mkr (-26).
- Resultat före skatt uppgick till 503 Mkr (134).
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade till 13 576 Mkr (12 527).
- Driftnettot för fjärde kvartalet ökade med 56 procent, till 159 Mkr (102). Ökningen i jämförbart bestånd uppgick till cirka 20 procent.
- Willhem har under fjärde kvartalet genomfört en emission under ett nyupprättat program för företagscertifikat. Emissionen uppgår totalt till 1 000 Mkr.
- I Halmstad, Jönköping, Malmö och Stockholm har totalt sju fastigheter med 364 lägenheter förvärvats. Årets förvärvade fastighetsvärde uppgick till 543 Mkr (4 800).

” Ur ett allmänekonomiskt perspektiv blev 2013 ett år med varierande signaler och ingen inflation. Detta ledde till att den förväntade ränteuppgången uteblev. Men det finns underliggande signaler som pekar i riktning mot en konjunkturförbättring under 2014. Oavsett detta är intrycket att intresset för att investera i flerbostadshus som innehåller hyresrätter, har ökat under året.

Efterfrågan på boende är fortsatt stark på alla delmarknader där vi verkar; här känner vi inga tendenser till avmattning, snarare tvärtom. Den låga vakans på bostäder som vi har, 1 procent (1), är relaterad till naturlig omflyttning.

På åtta av våra nio delmarknader pågår utveckling av våra lägenheter i varierande omfattning. Vårt utvecklingskoncept, som går under namnet Willhemlyftet, innebär att vi renoverar lägenheter till nyskick när de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion. Med Willhemlyftet erbjuder vi lägenheter för alla som vill satsa lite mer på sitt boende men som fortfarande vill ha flexibiliteten och servicen som kommer med att bo i hyresrätt. Samtidigt är detta ett sätt för oss att långsiktigt investera i både hus och bostadsområden. Parallellt med uppgraderingarna genomförs även andra utvecklingsprojekt i fastigheterna.

Under perioden har koncernens intäkter ökat till 1 200 Mkr (853), en ökning med 41 procent. Ökningen beror i huvudsak på tillväxt i fastighetsbeståndet. Driftnettot uppgick till 646 Mkr (418), en ökning med 55 procent. I jämförbart bestånd var driftnettoökningen cirka 8 procent. Periodens värdeförändring på fastigheter uppgick till 218 Mkr (88) och marknadsvärdet på balansdagen till 13 576 Mkr (12 527).

Som ett komplement till bolagets övriga finansiering har vi under fjärde kvartalet genomfört emission av ett nyupprättat program för företagscertifikat. Syftet med certifikatprogrammet är att möjliggöra upplåning via penningmarknaden som ett komplement till bankupplåning. Vi har emitterat företagscertifikat för totalt 1 miljard kronor. Medverkande emissionsinstitut är Handelsbanken Capital Markets, SEB och Danske Bank.

Trenden att kommunala bostadsbolag bjuder ut fastigheter till försäljning fortsatte under året, vår bedömning är dock att den kommer att minska i styrka under 2014 eftersom det är valår. Vi har under året kontinuerligt blivit erbjudna såväl kommunala som privata förvärvsmöjligheter, men vårt huvudfokus 2013 har varit utveckling av organisationen och den befintliga fastighetsportföljen – detta efter ett mycket expansivt 2012.

Det interna arbetet har i huvudsak präglats av kartläggning av kritiska affärsprocesser, ett arbete som kommer att fortskrida under 2014. Vi har genomfört årets Willhemdagar, då vi samlar all personal för utveckling och erfarenhetsutbyte. Under fjärde kvartalet startade vi Willhem Akademin som är en samordnad satsning med samlade utbildningar inom bolaget.

Resultatet från vår årliga kundattitydundersökning visar på en förbättring av serviceindex även detta år med 0,3 procentenheter till 75,0 procent för bolaget som helhet. Förbättringarna syns framför allt inom områdena tillgänglighet och trygghet.

Även om vi har haft ett mindre expansivt fokus 2013 så har vi förvärvat en fastighet med 26 studentlägenheter i Halmstad, detta som ett led i att nå en kritisk förvaltningsvolym så att vi kan etablera en egen organisation på plats. I Jönköping, Malmö och Stockholm tillträdde vi sex fastigheter med totalt 338 lägenheter.

Sammanfattningsvis var 2013 ett positivt år för Willhem. Vi har byggt upp vårt strukturkapital, resultatutvecklingen har varit bra och vi är finansiellt starka. Vi har mycket spännande framför oss – förutsättningarna är goda för att 2014 blir ytterligare ett intressant år för bolagets utveckling.



Mikael Granath
Verkställande direktör



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

AVKASTNING

Det långsiktiga finansiella avkastningsmålet är en årlig totalavkastning på minst 7,5 procent i genomsnitt under en tioårsperiod.

KUNDER

Willhem ska vara bland de bästa bostadsbolagen vad gäller service.

MEDARBETARE

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

HÅLLBARHET

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

TILLVÄXT

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 311 fastigheter (304) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås, samt Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 13 576 Mkr (12 527). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 192 029 kvm, varav 89 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet inklusive lokaler och övriga ytor, till 98 procent (98).

Under året har sju fastigheter med totalt 364 lägenheter förvärvats. Totalt förvärvat fastighetsvärde uppgick till 543 Mkr (4 800). Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 218 Mkr (88) och investeringar var 288 Mkr (109).



FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2013 jan–dec	2012 jan–dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	12 527	7 530
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	543	4 800
+ Investeringar	288	109
+ Orealiserade värdeförändringar	218	88
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	13 576	12 527
Avdrag uppskjuten skatt	-374	-372
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANS DAGEN	13 202	12 155

FASTIGHETSBESTÅND

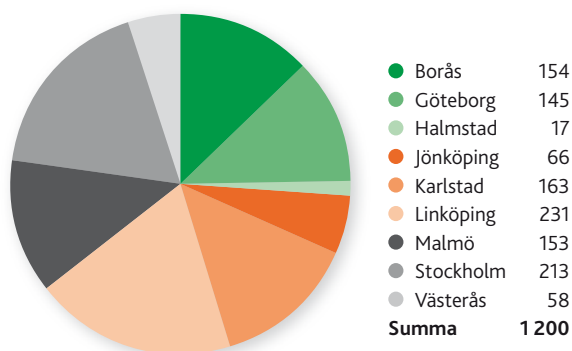
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	118	1 994	126 509	29 997	156 506	97
Göteborg	9	2 117	144 094	9 254	153 348	99
Halmstad	4	346	11 640		11 640	98
Jönköping	18	1 083	54 029	3 249	57 278	99
Malmö	43	2 057	134 450	15 730	150 180	98
SUMMA	192	7 597	470 722	58 230	528 952	98
REGION NORD						
Karlstad	54	2 395	145 258	19 736	164 994	97
Linköping	28	3 186	223 443	29 767	253 210	97
Stockholm	31	2 678	175 525	9 653	185 178	99
Västerås	6	707	47 973	11 722	59 695	98
SUMMA	119	8 966	592 199	70 878	663 077	98
TOTALT	311	16 563	1 062 921	129 108	1 192 029	98

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

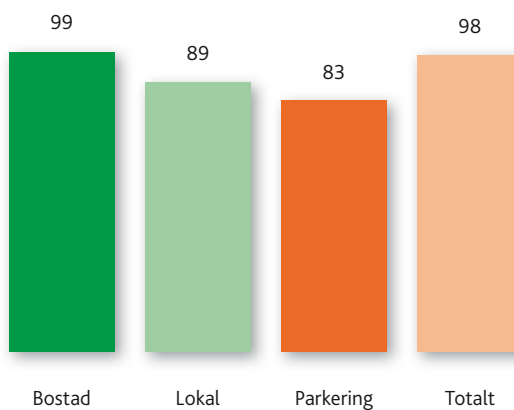
Belopp i Mkr	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Hysesintäkter	305	236	1 200	853
Driftkostnader	-95	-86	-350	-271
Reparationer och underhåll	-23	-22	-93	-81
Fastighetsadministration	-20	-17	-78	-58
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-8	-9	-33	-25
DRIFTNETTO	159	102	646	418
Central administration	-14	-10	-44	-34
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	173	79	218	88
RÖRELSERESULTAT	318	171	820	472
Finansnetto	-109	-85	-434	-312
Värdoförändring finansiella instrument	-10	-6	117	-26
RESULTAT FÖRE SKATT	199	80	503	134
Skatt	-57	7	-136	-8
PERIODENS RESULTAT	142	87	367	126

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE, Mkr



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år.

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 1 200 Mkr (853), en ökning med 41 procent och beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till nästan 3 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var oförändrat 99 procent (99). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga ytor, uppgick till 98 procent (98).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 554 Mkr (435), en ökning med 119 Mkr, vilket beror på tillväxt i fastighetsbeståndet. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med cirka 3 procent.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 646 Mkr (418), vilket motsvarar en ökning med 55 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd ökade med cirka 8 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna ökade 10 Mkr till 44 Mkr (34). Ökningen är i huvudsak relaterad till tillväxt i fastighetsbeståndet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 218 Mkr (88). Förändringen kom huvudsakligen från ökade kassaflöden och investeringar.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -434 Mkr (-312) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 4,2 procent (4,0). Exklusive förlagslån var genomsnittsräntan 3,5 procent (3,3). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,3 gånger (2,1).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 117 Mkr (-26) och ökningen beror på högre 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. Den 31 december 2013 fanns totalt i koncernen underskott motsvarande 585 Mkr (506), som inte åsatts något värde i redovisningen.

Årets totala skattekostnad uppgick till -136 Mkr (-8) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument samt underskottsavdrag.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 820 Mkr (472). Resultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 218 Mkr till 602 Mkr jämfört med 384 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till 503 Mkr (134).

FJÄRDE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 305 Mkr (236), en ökning med 29 procent. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen cirka 4 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 146 Mkr (134), en ökning med 9 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med cirka 9 procent. Driftnettot ökade med 56 procent, till 159 Mkr (102). Driftnettoökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 20 procent. Rörelseresultatet uppgick till 318 Mkr (171), en ökning med 86 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 202	12 155
Inventarier	1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 203	12 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga kortfristiga fordringar	73	33
Likvida medel	82	431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	155	464
SUMMA TILLGÅNGAR	13 358	12 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	2 351	1 984
SUMMA EGET KAPITAL	2 351	1 984
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	5 171	3 719
Förlagslån	2 886	2 886
Uppskjuten skatteskuld	198	62
Derivatinstrument	27	149
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	8 282	6 816
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	2 436	3 470
Derivatinstrument	5	-
Övriga ej räntebärande skulder	284	350
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	2 725	3 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 358	12 620

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 december 2013 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 13 576 Mkr (12 527). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 218 Mkr (88). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 13 202 Mkr (12 155). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 374 Mkr (372), hänförligt till förvärv.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna 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 efter kalkylperiodens slut.

Under året har sju fastigheter med totalt 364 hyreslägenheter förvärvats. Det totala förvärvade fastighetsvärdet uppgick till 543 Mkr (4 800). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 288 Mkr (109).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 2 351 Mkr (1 984).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut och utgivna certifikat uppgick till 7 607 mkr (7 189) och motsvarar en belåningsgrad på 57 procent (57). Förlagslån uppgick till 2 886 Mkr (2 886). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick på balansdagen till 4,2 procent (4,0). Den genomsnittliga räntan exklusive förlagslån uppgick till 3,5 procent (3,3). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 4,3 år (1,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 21 procent (53).

Willhem har under kvartalet genomfört en emission under ett nyupprättat program för företagscertifikat. Programmet ger Willhem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 1 miljard kronor. Den 31 december 2013 var hela ramen utnyttjad.

I början av 2013 har 2 075 Mkr av Willhems låneportfölj refinansierats, vilket motsvarar 28 procent. I samband med refinansieringen löstes lån på 77 Mkr och nya lån har upptagits med 208 Mkr. De villkor som finns i avtal med långivare är på balansdagen uppfyllda.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -32 Mkr (-149), varav räntederivat -30 Mkr (-148).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Externa kreditgivare		Förlagslån		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	1 607	7,0			1 607	7,0
1-2 år	800	2,6			800	2,6
2-3 år	700	3,0			700	3,0
3-4 år	650	2,4			650	2,4
4-5 år	700	2,6	2 886	6,0	3 586	5,3
5-6 år	600	2,3			600	2,3
> 6 år	2 550	2,4			2 550	2,4
SUMMA	7 607	3,5	2 886	6,0	10 493	4,2

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

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	700	2,8	-4
1-2 år	800	2,6	-16
2-3 år	700	3,0	-25
3-4 år	650	2,4	-14
4-5 år	700	2,6	-15
5-6 år	600	2,3	-1
> 6 år	2 550	2,4	45
SUMMA	6 700	2,5	-30

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2013-12-31	2012-12-31
INGÅENDE BALANS	1 984	1 090
Nyemission	-	768
Periodens totalresultat	367	126
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	2 351	1 984

Eget kapital uppgick till 2 351 Mkr (1 984). Justerad soliditet uppgick den 31 december 2013 till 39 procent (39).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2013 <i>jan-dec</i>	2012 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	820	472
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-122	-58
Betald ränta, netto	-400	-289
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	298	125
Förändring av kortfristiga fordringar	-36	-7
Förändring av kortfristiga skulder	-122	-20
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	140	98
Investeringar i befintliga fastigheter	-288	-109
Förvärv av fastigheter	-175	-3 239
Investeringar i övrigt, netto	-1	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-464	-3 349
Upplåning	1 428	4 021
Amortering av skulder	-1 454	-1 350
Nyemission	-	768
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-26	3 439
PERIODENS KASSAFLÖDE	-350	188
Likvida medel vid periodens början	431	229
Förvärvade likvida medel	1	14
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	82	431

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 298 Mkr (125). Under perioden har en omklassificering från likvida medel till kortfristiga fordringar gjorts motsvarande, 47 Mkr, vilket påverkat förändringen av kortfristiga fordringar negativ. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -288 Mkr (-109). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -543 Mkr (-4 698). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 440 Mkr (1 350) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -72 Mkr (avser främst lagfartskostnader), varför -175 Mkr (-3 239) har haft en direkt påverkan på kassaflödet. Koncernens likvida medel den 31 december 2013 uppgick till 82 Mkr (431).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2013 jan-dec</i>	<i>2012 jan-dec</i>
Nettoomsättning	21	20
Administrationskostnader	-64	-54
RÖRELSERESULTAT	-43	-34
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Finansiella intäkter	248	238
Finansiella kostnader	-328	-225
RESULTAT FÖRE SKATT	-123	-21
Skatt	-	-
PERIODENS RESULTAT	-123	-21

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 21 Mkr (20), varav koncerninterna intäkter uppgick till 21 Mkr (20). Resultat före skatt uppgick till -123 Mkr (-21).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	4 516	4 494
Långfristiga fordringar*	4 086	2 665
Kortfristiga fordringar*	303	1 278
Kassa och bank	80	410
SUMMA TILLGÅNGAR	8 985	8 847
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 616	1 739
Långfristiga skulder	5 243	4 717
Kortfristiga skulder	2 126	2 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 985	8 847

* Periodens förändring av lång- och kortfristiga fordringar beror på en förändring av av koncerninterna fordringar.

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i nio områden. Verksamheten på varje område bedrivs, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2013 totalt 136 personer (122).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2012 års årsredovisning på sidan 38. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden 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 2012 på sidan 69. Under perioden har utbetalning

av räntor till Första AP-fonden avseende förlagslån 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 som är angivna i Willhems årsredovisning 2012.

Willhem tillämpar IFRS 13 Värdering till verkligt värde från och med 1 januari 2013. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer med redovisat värdet. De finansiella instrumenten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Under perioden har inga förändringar avseende kategorisering skett.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2014 har 1 957 Mkr av Willhems låneportfölj refinansierats, vilket motsvarar 26 procent.

Göteborg den 18 februari 2014

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE			
Area total, kvm	1 192 029	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	311	304	218
Antal bostäder	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	13 576	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	11 389	10 689	8 956
Hyresvärde, Mkr	1 254	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98
Överskottsgrad, %	54	49	47
FINANSIELLA			
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1
Justerad soliditet, %	39	39	38
ÖVRIGA			
Antal anställda	136	122	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

Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighets-skatt och tomträtsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder.

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler.

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen, exklusive förlagslån.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Justerad soliditet, %

Eget kapital inklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

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 värdetförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader exklusive ränta förlagslån.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.



Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på hög kundservice och trygghet i boendemiljön. Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Huvudkontoret ligger i Göteborg. Med Första AP-fonden som ägare utvecklar vi ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag.

www.willhem.se