

Delårsrapport januari–mars 2016

- Intäkterna ökade till 361 Mkr (337), en ökning med 7 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet till 99 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 173 Mkr (155), en ökning med 12 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 7 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 96 Mkr (53), vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent (0,3). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (-).
- Rörelseresultatet uppgick till 266 Mkr (196).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -83 Mkr (-46).
- Resultat efter skatt uppgick till 108 Mkr (65).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 18 301 Mkr (18 203).
- Efter perioden, i april tecknades avtal om förvärv av 4 302 lägenheter till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan, Lysekil och Karlstad. Tillträde beräknas ske den 30 september. Styrelsen föreslår, med anledning av förvärvet, att tidigare beslutad utdelning inte görs.

” 2016 ser ut att bli ett år med fortsatt låga räntor. Detta talar för ett fortsatt intresse för fastighetsinvesteringar i Sverige, inte minst för bostadsfastigheter som innehåller hyresrätter.

Behovet av bostäder ökar stadigt med att Sveriges befolkning ökar i ett raskt tempo. Mot bakgrund av detta så har bostadsfrågan kommit allt högre upp på den politiska agendan och fler aktörer engagerar sig i nyproduktionsprojekt.

Efterfrågan på boende är stark, och ökande, där Willhem har bostadsfastigheter. Eventuella vakanser är relaterade till naturlig omflyttning eller investeringar i våra fastigheter.

I april ingick vi avtal om att förvärva 4 302 lägenheter till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan, Lysekil och Karlstad. Tillträde beräknas ske den 30 september. I början av året frånträdde vi en fastighet med 57 lägenheter i Stockholm.

Planering pågår för att starta nyproduktionsprojekt, inledningsvis på tre av våra orter. Totalt omsluter dessa projekt cirka 120 lägenheter.

Koncernens intäkter uppgick till 361 Mkr (337), en ökning med 7 procent. Driftnettot uppgick till 173 Mkr (155), en ökning med 12 procent. Driftnettoökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 7 procent. Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 96 Mkr (53), vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent (0,3). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (-). Marknadsvärdet på balansdagen uppgick till 18 301 Mkr (18 203).

Vi fortsätter att finansiera vår verksamhet direkt på kapitalmarknaden. Detta gör vi med stöd av vår rating A-, som vi nyligen fick uppdaterad av Standard & Poor. Av vår totala finansiering på 9 678 Mkr (9 428) utgörs 2 400 Mkr (2 150) av certifikat och 3 550 Mkr (3 550) av obligationer.

Investeringstakten i vårt fastighetsbestånd är fortsatt hög. Efterfrågan på Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst, är stark. Vi planerar renovering av cirka 750 lägenheter i år, parallellt som vi utvecklar nya, effektiva produktions- och logistiklösningar inför 2017 och framåt. Vidare görs en mängd andra investeringar för att ytterligare utveckla fastigheterna.

För att ständigt förbättra oss och utveckla bolaget arbetar vi vidare inom våra fyra fokusområden som är service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Nyskapande idéutveckling inom dessa områden ska bidra till vår ambition att bostadsbranschen ska tala om "Före och efter Willhem". Utökad kundservice i egen regi, Willhemlyftet, solcellsprojekt, värmepumpsprojekt och det tänkande huset är några exempel. Under kvartalet fick vårt första pilotprojekt i Biskopsgården utmärkelsen "Sydsveriges smartaste fastighet" vid fastighetsmässan i Malmö.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för WillhemAkademin fortsätter. Ytterligare en årskull examineras under våren 2016. Vidare pågår ett omfattande värdegrundsarbete som sträcker sig till och med 2017. Värdegrundsarbetet bygger på ledorden värdeskapande, affärsmässiga, kundfokuserade, nyskapande och ansvarsfulla.

Med nuvarande förutsättningar ser framtiden ljus ut för Willhem och vi ser fram emot att tillträda och utveckla de förvärv vi ingått avtal om.



Mikael Granath
Verkställande direktör

VISION

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

”Willhem äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar 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 332 fastigheter (333) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö samt Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 18 301 Mkr (18 203). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 320 559 kvm, varav 91 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor, till 99 procent (98).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 96 Mkr (53), vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent (0,3). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (-). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd var 77 Mkr (76).

Under första kvartalet har en fastighet i Stockholm med 57 lägenheter avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 75 Mkr (-).



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	18 203	15 202	15 202
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	-	-	1 110
+ Investeringar	77	76	475
+ Orealiserade värdeförändringar	96	53	1 721
- Försäljning	-75	-	-305
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	18 301	15 331	18 203
Avdrag uppskjuten skatt	-410	-392	-412
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	17 891	14 939	17 791

FASTIGHETSBESTÅND

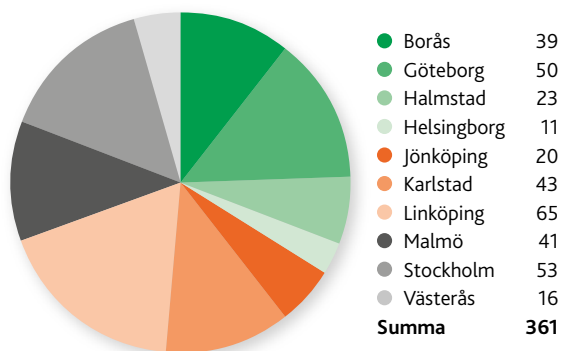
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	105	1 849	116 976	20 704	137 680	99
Göteborg	18	2 649	183 877	11 368	195 245	99
Halmstad	14	1 395	89 746	1 434	91 180	100
Helsingborg	27	610	41 081	2 527	43 608	99
Jönköping	18	1 082	54 001	3 285	57 286	99
Malmö	37	1 968	126 081	15 786	141 867	99
SUMMA	219	9 553	611 762	55 104	666 866	99
REGION NORD						
Karlstad	49	2 330	140 916	16 516	157 432	99
Linköping	29	3 282	230 038	31 059	261 097	97
Stockholm	29	2 559	166 234	9 112	175 346	100
Västerås	6	707	47 426	12 392	59 818	98
SUMMA	113	8 878	584 614	69 079	653 693	99
TOTALT	332	18 431	1 196 376	124 183	1 320 559	99

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

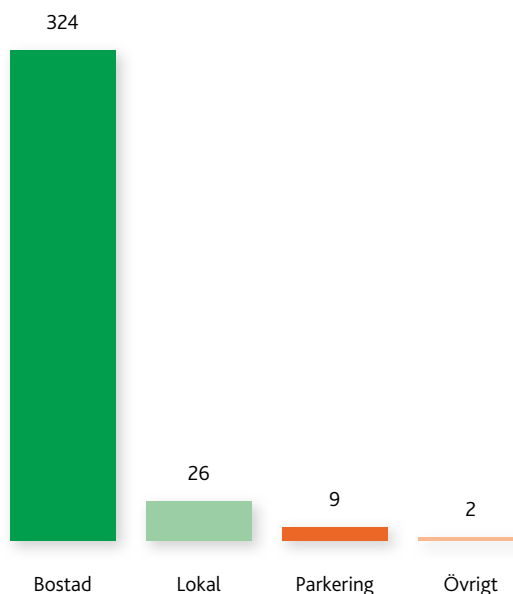
Belopp i Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Hysesintäkter	361	337	1 375
Driftkostnader	-125	-116	-372
Reparationer och underhåll	-32	-36	-115
Fastighetsadministration	-21	-21	-82
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-10	-9	-36
DRIFTNETTO	173	155	770
Central administration	-12	-12	-54
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	96	53	1 721
Värdoförändring fastigheter, realiserade	9	-	35
RÖRELSERESULTAT	266	196	2 472
Finansnetto	-55	-63	-234
Värdoförändring finansiella instrument	-83	-46	84
RESULTAT FÖRE SKATT	128	87	2 322
Skatt	-20	-22	-490
PERIODENS RESULTAT	108	65	1 832

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 361 Mkr (337), en ökning med 7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick drygt 3 procent.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 188 Mkr (182), en ökning med drygt 3 procent. I jämförbart fastighetsbestånd var kostnaderna oförändrade.

DRIFTNETTO

Driftnettet ökade till 173 Mkr (155), vilket motsvarar en ökning med nästan 12 procent. Driftnettet i jämförbart fastighetsbestånd var 7 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 12 Mkr (12).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 96 Mkr (53), vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent (0,3). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden och förändrade avkastningskrav. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 9 Mkr (-).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -55 Mkr (-63) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,0 procent (2,2). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,9 gånger (2,3).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -83 Mkr (-46) 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 -20 Mkr (-22) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 266 Mkr (196). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 18 Mkr till 161 Mkr jämfört med 143 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 108 Mkr (65).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	17 891	14 939	17 791
Inventarier	2	2	2
Långfristiga fordringar	24	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 917	14 941	17 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	68	43	45
Likvida medel	574	204	227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	642	247	272
SUMMA TILLGÅNGAR	18 559	15 188	18 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	7 494	5 619	7 386
SUMMA EGET KAPITAL	7 494	5 619	7 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	7 337	7 601	8 841
Uppskjuten skatteskuld	663	175	643
Derivatinstrument	423	475	343
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	8 423	8 251	9 827
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	2 334	1 045	579
Derivatinstrument	15	9	11
Övriga ej räntebärande skulder	293	264	262
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	2 642	1 318	852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 559	15 188	18 065

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2016 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 18 301 Mkr (18 203). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 96 Mkr (53), vilket motsvarar en värdeökning på 0,5 procent (0,3). Realiserade värdeökning uppgick till 9 Mkr (-). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 17 891 Mkr (17 791). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 410 Mkr (412), hänförligt till förvärv.

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.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 77 Mkr (76).

I Stockholm har en fastighet avyttrats med ett fastighetsvärde om 75 Mkr.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	4 328	1,9
1-2 år	650	2,5
2-3 år	700	2,2
3-4 år	900	1,7
4-5 år	850	2,5
5-6 år	650	2,3
> 6 år	1 600	1,6
SUMMA	9 678	2,0

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

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	800	3,1	-11
1-2 år	650	2,5	-30
2-3 år**	-160	-5,7	-33
3-4 år	550	2,2	-43
4-5 år	850	2,5	-89
5-6 år	650	2,3	-70
> 6 år	1 600	1,6	-157
SUMMA	4 940	2,7	-433

** Intervallet innehåller större nominell volym förkortande derivat än förlängande derivat (matchning mot obligation med fast ränta).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 7 494 Mkr (7 386).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 9 671 Mkr (9 420) och motsvarar en belåningsgrad på 52 procent (52). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 2,0 procent (2,5). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 2,8 år (3,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 45 procent (39). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är cirka 1,1 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -438 Mkr (-354), varav räntederivat -433 Mkr (-350).

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
INGÅENDE BALANS	7 386	5 554	5 554
Periodens totalresultat	108	65	1 832
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	7 494	5 619	7 386

Eget kapital uppgick till 7 494 Mkr (7 386). Soliditeten uppgick den 31 mars 2016 till 40 procent (41).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-mars</i>	2015 <i>jan-mars</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	266	196	2 472
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-122	-69	-1 751
Betald ränta, netto	-59	-66	-228
Betald skatt	-	-	-1
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	85	61	492
Förändring av kortfristiga fordringar	-23	-17	33
Förändring av kortfristiga skulder	52	17	28
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	114	61	553
Investeringar i befintliga fastigheter	-77	-76	-475
Förvärv av fastigheter	-	-	-577
Försäljning av fastigheter	83	-	168
Investeringar i övrigt, netto	0	0	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	6	-76	-885
Långfristiga fordringar	-24	-	-
Upplåning	501	3 968	5 775
Amortering av skulder	-250	-3 886	-5 390
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	227	82	385
PERIODENS KASSAFLÖDE	347	67	53
Likvida medel vid periodens början	227	137	137
Förvärvade likvida medel	-	-	37
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	574	204	227

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 85 Mkr (61). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -77 Mkr (-76). Under perioden har 250 Mkr av låneportföljen lösts och 501 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 mars 2016 uppgick till 574 Mkr (204).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-mars</i>	2015 <i>jan-mars</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	6	5	21
Administrationskostnader	-18	-18	-74
RÖRELSERESULTAT	-12	-13	-53
Finansiella intäkter	34	65	183
Finansiella kostnader	-46	-49	-198
Resultat försäljning dotterbolag	-49	-	-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-73	3	-68
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	59
RESULTAT FÖRE SKATT	-73	3	-9
Skatt	-	-	3
PERIODENS RESULTAT	-73	3	-6

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 6 Mkr (5), varav koncerninterna intäkter uppgick till 6 Mkr (5). Under perioden har bolaget avyttrat ett dotterbolag, resultatet vid försäljningen uppgick till -49 Mkr (-). Resultat före skatt uppgick till -73 Mkr (3).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1	0	1
Andelar i koncernföretag	4 629	4 722	4 722
Uppskjutna skattefordringar	41	38	41
Långfristiga fordringar	24	-	-
Fordringar koncernbolag	7 081	6 038	7 206
Kortfristiga fordringar	11	8	5
Kassa och bank	517	203	132
SUMMA TILLGÅNGAR	12 304	11 009	12 107
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 330	4 413	4 404
Långfristiga skulder	5 943	4 750	5 692
Skulder koncernbolag	2 016	1 832	1 988
Kortfristiga skulder	15	14	23
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 304	11 009	12 107

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tio områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncern-gemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2016 totalt 170 personer (154).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2015 års årsredovisning på sidan 60–61. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antagan-de 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 års-redovisning 2015 på sidan 89. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncern-gemensamma 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, utgi-ven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2015.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I april tecknades avtal om förvärv av 4 302 lägenheter till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan, Lysekil och Karlstad. Tillträde beräknas ske den 30 september. Styrelsen föreslår, med anledning av förvärvet, att tidigare beslutad ut-delning inte görs.

Göteborg den 27 april 2016

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Vice ordförande

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 320 559	1 273 904	1 325 483	1 274 472	1 192 029
Antal fastigheter	332	320	333	320	311
Antal bostäder	18 431	17 665	18 496	17 667	16 563
Marknadsvärde, Mkr	18 301	15 331	18 203	15 202	13 576
Marknadsvärde, kr/kvm	13 859	12 035	13 733	11 928	11 389
Hyresvärde, Mkr	1 463	1 384	1 461	1 364	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98	99	98	98
Överskottsgrad, %	48	46	56	56	54
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	2,0	2,5	2,2	2,7	3,5
Belåningsgrad, %	52	57	52	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,3	3,1	2,6	2,3
Soliditet, %*	40	37	41	37	39
ÖVRIGA					
Antal anställda	170	154	164	139	136

* 2013 visar justerad soliditet %, där eget kapital inkluderar förlagslån.

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 skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde.

Driftnetto, Mkr

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

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.

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 exklusive ränta förlagslån.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Jämförelser angivna inom parentes 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, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Stockholm 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

Årsredovisning 2015	v. 18 2016
Delårsrapport januari–juni 2016	25 augusti 2016
Delårsrapport januari–september 2016	17 november 2016
Årsrapport 2016	15 februari 2017

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 april klockan 09.00.



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