

# Delårsrapport januari–september 2016

---

- Intäkterna ökade till 1 092 Mkr (1 015), ökningen motsvarar 8 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,6) och som helhet till 98,8 procent (98,5).
- Driftnettot uppgick till 636 Mkr (577), en ökning med 10 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var drygt 5 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 034 Mkr (253), vilket motsvarar en värdeökning på 4,3 procent (1,6). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (37).
- Rörelseresultatet uppgick till 1 638 Mkr (829).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -143 Mkr (14).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 036 Mkr (538).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 24 845 Mkr (18 203).
- Willhem tillträdde den 30 september 4 302 lägenheter i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan och Karlstad, till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Vidare har avtal tecknats om att förvärva 352 nyproducerade hyresrätter i Karlstad och Linköping, till ett fastighetsvärde om 595 Mkr. Tillträde sker successivt under 2016-2017.
- Efter perioden, i oktober har avtal tecknats om förvärv av totalt 1 763 hyreslägenheter i Halmstad och Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 2,8 mdr. Tillträde är planerat till 1 mars 2017.



*Perioden har präglats av kraftig expansion. Som en följd av bolagets tillväxt genomfördes i oktober en förändring av organisationen.*

Förutsättningarna för att investera i fastigheter är goda, bland annat tack vare ett lågt ränteläge. Det finns just nu inget som tyder på att förutsättningarna kommer att bli sämre under resten av året. Detta talar för ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar i Sverige, inte minst i bostadsfastigheter som innehåller hyresrätter.

Behovet av bostäder ökar stadigt i och med att Sveriges befolkning ökar. Mot bakgrund av detta har bostadsfrågan kommit allt högre upp på den politiska agendan, dock har partierna svårt att enas om vilka åtgärder som ska sättas in för skapa bättre förutsättningar för ökad nyproduktion. Men allt fler aktörer engagerar sig i nyproduktionsprojekt, nyproduktionstakten är den högsta på många år.

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

Resultatmässigt utvecklas verksamheten i en positiv riktning. Driftnettot har ökat med 10 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med drygt 5 procent. En god värdeutveckling på fastigheterna har bidragit till periodens starka rörelseresultat på 1 638 Mkr (829).

Den 30 september tillträdde vi 4 302 lägenheter till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan och Karlstad. I maj ingick vi två avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt. Ett projekt i Linköping om 131 lägenheter och det andra i Karlstad om 221 lägenheter. Det sammanlagda fastighetsvärdet är 595 Mkr. Tillträde sker i samband med färdigställande under 2016 respektive 2017. Efter perioden, i oktober har avtal tecknats om förvärv av 1 763 hyreslägenheter i Halmstad och Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 2,8 mdr. Tillträde är planerat till den 1 mars 2017.

Vi har startat vårt första nyproduktionsprojekt i Jönköping, 66 lägenheter. Planering pågår för att starta nyproduktion i Borås, 28 lägenheter, och i Stockholm, 46 lägenheter. Vidare planeras för ombyggnad av en lokal till 38 lägenheter i Malmö. Diskussioner pågår med kommuner där vi är etablerade om flera nyproduktionsprojekt, framför allt förtätning på egen mark. Vår ambition är att så snart som möjligt nå en nyproduktionstakt på 250 lägenheter per år i egen regi. Vidare är 650 lägenheter, inklusive de i Linköping och Karlstad som nämns ovan, under produktion i projekt som vi förvärvat av olika projektutvecklare.

Vi finansierar vår verksamhet i huvudsak direkt på kapitalmarknaden. Detta gör vi med stöd av vår rating A-, som vi tidigare under året fick uppdaterad av Standard &

Poor's. Av vår totala finansiering på 14 636 Mkr (9 420) utgörs 4 165 Mkr (2 150) av certifikat, 6 750 Mkr (3 550) av obligationer och resterande 3 721 Mkr (3 720) utgörs av bankfinansiering.

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 drygt 700 lägenheter i år, parallellt som vi utvecklar nya, effektiva produktions- och logistiklösningar inför 2017 och framåt. I oktober ingick vi ett långsiktigt samarbete med Holgers Stugmaterial gällande leverans av material och containerlogistik. 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. Tidigare i år fick vårt första tänkande hus-projekt, som ligger i Biskopsgården, utmärkelsen "Sydsveriges smartaste fastighet" vid fastighetsmässan i Malmö.

I våras genomförde vi vår årliga medarbetarundersökning, MMI (motiverad medarbetar index), som uppgick till 71 vilket är en bra nivå jämfört med genomsnittet i undersökningen som var 65. Resultatet är dock något lägre än vårt mål och nu pågår analys för att ta fram förbättringsåtgärder.

Under sommaren genomförde vi även vår årliga kundattitydundersökning. På bolagsnivå var serviceindex oförändrat jämfört med föregående år, vilket var under det mål vi satt för 2016. Vårt att notera är dock att flera av våra områden nådde sina mål, varav ett par är på hög nivå jämfört med våra konkurrenter. Analys och förbättringsarbete för att förbättra totalresultatet pågår.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för Willhem Akademin fortsätter. Ytterligare en årskull examinerades i maj och vi planerar nu för nästa omgång med start under senhösten. Vidare pågår ett omfattande värdegrundarbete som bygger på ledorden värdeskapande, affärsmässiga, kundfokuserade, nyskapande och ansvarsfulla.

Med nuvarande förutsättningar ser framtiden spännande ut för Willhem.

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 453 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, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 24 845 Mkr (18 203). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 635 776 kvm, varav 90 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,5).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 034 Mkr (253), vilket motsvarar en värdeökning på 4,3 procent (1,6). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (37). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd var 322 Mkr (325).

I september tillträdde 119 fastigheter i Borås, Göteborg, Karlstad, Skövde och Trollhättan med ett fastighetsvärde på 5 000 Mkr. Under andra kvartalet tillträdde en fastighet i Helsingborg med 34 lägenheter och en fastighet i Linköping med 36 lägenheter, fastighetsvärde för dessa uppgick totalt till 328 Mkr. Under första kvartalet har också en fastighet i Stockholm med 57 lägenheter avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 75 Mkr (-).



### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	18 203	15 202	15 202
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	5 361	554	1 110
+ Investeringar	322	325	475
+ Orealiserade värdeförändringar	1 034	253	1 721
- Försäljning	-75	-306	-305
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	<b>24 845</b>	<b>16 028</b>	<b>18 203</b>
Avdrag uppskjuten skatt	-610	-390	-412
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	<b>24 235</b>	<b>15 638</b>	<b>17 791</b>

### FASTIGHETSBESTÅND

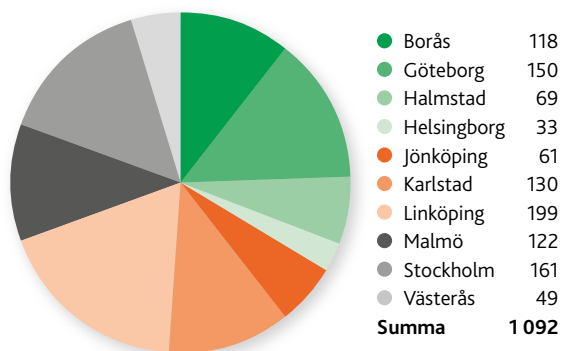
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
<b>REGION SYD</b>						
Borås	158	3 348	217 165	25 340	242 505	99
Göteborg	30	3 625	242 221	14 273	256 494	98
Halmstad	14	1 395	89 746	1 454	91 200	100
Helsingborg	28	644	43 913	4 154	48 067	99
Jönköping	18	1 082	54 001	3 285	57 286	99
Malmö	37	1 968	126 081	15 779	141 860	99
<b>SUMMA</b>	<b>285</b>	<b>12 062</b>	<b>773 127</b>	<b>64 285</b>	<b>837 412</b>	<b>99</b>
<b>REGION NORD</b>						
Karlstad	50	2 347	142 254	16 842	159 096	99
Linköping	30	3 318	231 890	31 071	262 961	98
Skövde	15	821	56 831	1 203	58 034	99
Stockholm	29	2 562	166 356	9 022	175 378	100
Trollhättan	38	995	62 295	20 782	83 077	97
Västerås	6	707	47 426	12 392	59 818	99
<b>SUMMA</b>	<b>168</b>	<b>10 750</b>	<b>707 052</b>	<b>91 312</b>	<b>798 364</b>	<b>100</b>
<b>TOTALT</b>	<b>453</b>	<b>22 812</b>	<b>1 480 179</b>	<b>155 597</b>	<b>1 635 776</b>	<b>99</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

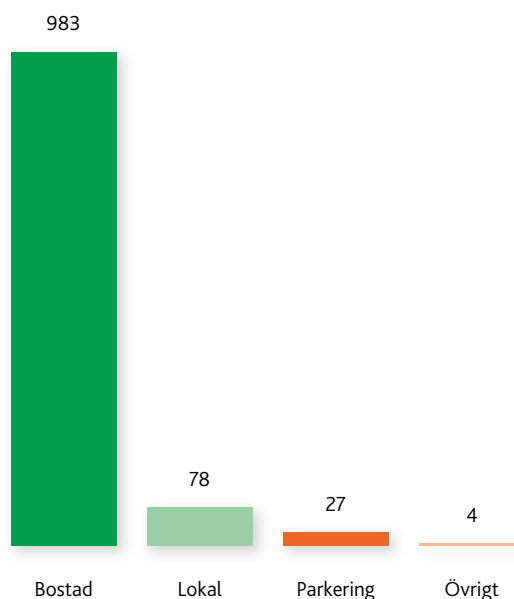
Belopp i Mkr	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec
Hysesintäkter	367	338	1 092	1 015	1 375
Driftkostnader	-75	-67	-285	-266	-372
Reparationer och underhåll	-25	-25	-79	-85	-115
Fastighetsadministration	-20	-19	-62	-61	-82
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-11	-9	-30	-26	-36
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>236</b>	<b>218</b>	<b>636</b>	<b>577</b>	<b>770</b>
Central administration	-12	-11	-41	-38	-54
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	703	90	1 034	253	1 721
Värdoförändring fastigheter, realiserade	0	6	9	37	35
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>927</b>	<b>303</b>	<b>1 638</b>	<b>829</b>	<b>2 472</b>
Finansnetto	-66	-56	-174	-177	-234
Värdoförändring finansiella instrument	0	-47	-143	14	84
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>861</b>	<b>200</b>	<b>1 321</b>	<b>666</b>	<b>2 322</b>
Skatt	-189	-34	-285	-128	-490
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>672</b>	<b>166</b>	<b>1 036</b>	<b>538</b>	<b>1 832</b>

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 1 092 Mkr (1 015), en ökning med 8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till knappt 3 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var oförändrat 99,6 procent (99,6). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,9 procent (98,5).

### *FASTIGHETSKOSTNADER*

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 456 Mkr (438), en ökning med 4 procent. I jämförbart fastighetsbestånd var kostnaderna oförändrade.

### *DRIFTNETTO*

Driftnettot ökade till 636 Mkr (577), vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var drygt 5 procent högre än föregående år.

### *CENTRAL ADMINISTRATION*

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 41 Mkr (38).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 034 Mkr (253), vilket motsvarar en värdeökning på 4,3 procent (1,6). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav men även förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 9 Mkr (37).

### *FINANSNETTO*

Finansnettot uppgick till -174 Mkr (-177) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,5 procent (2,2). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,1).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT*

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -143 Mkr (14) 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 -285 Mkr (-128) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

### *RESULTAT*

Rörelseresultatet uppgick till 1 638 Mkr (829). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 56 Mkr till 595 Mkr jämfört med 539 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 036 Mkr (538).

### *TREDJE KVARTALET*

Intäkterna i kvartalet ökade till 367 Mkr (338), en ökning med 9 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 131 Mkr (120). Driftnettot ökade med 8 procent och uppgick till 236 Mkr (218). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 3 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 703 Mkr (90). Rörelseresultatet uppgick till 927 Mkr (303).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	24 235	15 638	17 791
Inventarier	3	2	2
Långfristiga fordringar	93	-	-
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 331</b>	<b>15 640</b>	<b>17 793</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	47	98	45
Likvida medel	483	730	227
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>530</b>	<b>828</b>	<b>272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 861</b>	<b>16 468</b>	<b>18 065</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital	8 422	6 092	7 386
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>8 422</b>	<b>6 092</b>	<b>7 386</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	13 285	8 400	8 841
Uppskjuten skatteskuld	929	282	643
Derivatinstrument	488	411	343
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>14 702</b>	<b>9 093</b>	<b>9 827</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	1 340	1 012	579
Derivatinstrument	9	13	11
Övriga ej räntebärande skulder	388	258	262
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>1 737</b>	<b>1 283</b>	<b>852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 861</b>	<b>16 468</b>	<b>18 065</b>

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2016 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 24 845 Mkr (18 203). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 034 Mkr (253), vilket motsvarar en värdeökning på 4,3 procent (1,6). Realiserad värdeökning uppgick till 9 Mkr (37). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 24 235 Mkr (17 791). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 610 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 322 Mkr (325).

I september har 119 fastigheter tillträtts i Borås, Göteborgsområdet, Karlstad, Skövde och Trollhättan med ett totalt fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Vidare har två fastigheter i

Helsingborg och Linköping med totalt 70 lägenheter tillträtts till ett fastighetsvärde om 328 Mkr (-). En fastighet i Stockholm med 57 lägenheter har avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 75 Mkr (-).

### EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 8 422 Mkr (7 386).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 14 625 Mkr (9 420) och motsvarar en belåningsgrad på 59 procent (52). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (2,2). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 2,6 år (3,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 46 procent (39). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,6 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -497 Mkr (-354), varav räntederivat -496 Mkr (-350).

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	6 786	1,4
1-2 år	1 250	1,1
2-3 år	1 300	1,4
3-4 år	1 100	1,6
4-5 år	1 500	1,9
5-6 år	600	2,3
> 6 år	2 100	1,6
<b>SUMMA</b>	<b>14 636</b>	<b>1,5</b>

\* 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 14 625 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader motsvarande 11 Mkr.

### KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	650	2,40	-9
1-2 år	1 250	1,13	-31
2-3 år**	440	2,87	-46
3-4 år	750	1,82	-60
4-5 år	750	2,33	-84
5-6 år	600	2,34	-78
> 6 år	2 100	1,61	-188
<b>SUMMA</b>	<b>6 540</b>	<b>1,86</b>	<b>-496</b>

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



## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
INGÅENDE BALANS	<b>7 386</b>	<b>5 554</b>	<b>5 554</b>
Periodens totalresultat	1 036	538	1 832
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	<b>8 422</b>	<b>6 092</b>	<b>7 386</b>

Eget kapital uppgick till 8 422 Mkr (7 386). Soliditeten uppgick till 34 procent (41).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-sept</i>	2015 <i>jan-sept</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	1 638	829	2 472
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-1 078	-320	-1 751
Betald ränta, netto	-167	-172	-228
Betald skatt	-	-	-1
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>393</b>	<b>337</b>	<b>492</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-3	34	33
Förändring av kortfristiga skulder	106	19	28
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>496</b>	<b>390</b>	<b>553</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-322	-325	-475
Förvärv av fastigheter	-3 317	-280	-577
Försäljning av fastigheter	83	168	168
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-1
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-3 557</b>	<b>-437</b>	<b>-885</b>
Långfristiga fordringar	-93	-	-
Upplåning	7 015	5 568	5 775
Amortering av skulder	-3 605	-4 970	-5 390
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>3 317</b>	<b>598</b>	<b>385</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>256</b>	<b>551</b>	<b>53</b>
Likvida medel vid periodens början	227	137	137
Förvärvade likvida medel	-	42	37
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>483</b>	<b>730</b>	<b>227</b>

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 496 Mkr (390). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -322 Mkr (-325). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -5 356 Mkr (-554) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 200 Mkr (17). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 1 798 Mkr (259). Vidare är en skuld till säljare upptagen till ett värde om 49 Mkr. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -8 Mkr (-1), varför 3 317 Mkr (-280) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 3 605 Mkr av låneportföljen lösts och 7 015 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 september 2016 uppgick till 483 Mkr (730).

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-sept</i>	2015 <i>jan-sept</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	17	15	21
Administrationskostnader	-58	-53	-74
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-41</b>	<b>-38</b>	<b>-53</b>
Finansiella intäkter	102	205	183
Finansiella kostnader	-157	-146	-198
Resultat försäljning dotterbolag	-49	-	-
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-145</b>	<b>21</b>	<b>-68</b>
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	59
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-145</b>	<b>21</b>	<b>-9</b>
Skatt	21	-	3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-124</b>	<b>21</b>	<b>-6</b>

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 17 Mkr (15), varav koncerninterna intäkter uppgick till 17 Mkr (15). Under perioden har bolaget avyttrat ett dotterbolag, resultatet vid försäljningen uppgick till -49 Mkr (-). Resultat före skatt uppgick till -145 Mkr (21).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	1	0	1
Andelar i koncernföretag	4 629	4 722	4 722
Uppskjutna skattefordringar	62	38	41
Långfristiga fordringar	93	-	-
Fordringar koncernbolag	12 026	6 580	7 206
Kortfristiga fordringar	5	18	5
Kassa och bank	482	687	132
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 298</b>	<b>12 045</b>	<b>12 107</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 280	4 431	4 404
Långfristiga skulder	10 904	5 598	5 692
Skulder koncernbolag	2 085	2 000	1 988
Kortfristiga skulder	29	16	23
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 298</b>	<b>12 045</b>	<b>12 107</b>

Ökningen av koncerninterna fordringar och långfristiga skulder beror på ökad upplåning i samband med förvärv.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

### PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tolv områden. Verksamheten på varje område bedrivs huvudsakligen i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 september 2016 totalt 171 personer (164).

### 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 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 2015 på sidan 89. 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 2015.

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I oktober har avtal tecknats om förvärv av 1 763 lägenheter i Halmstad och Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 2,8 mdr. Tillträde är planerat till 1 mars 2017. I oktober genomfördes en förändring av förvaltningsorganisationen som en följd av bolagets tillväxt. För att stödja bolagets utveckling skapas tre jämnstora regioner – Syd, Öst och Väst – om vardera cirka 8 000 lägenheter och drygt 600 Mkr i omsättning.

*Göteborg den 16 november 2016*

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 (delårsrapporten) för Willhem AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 International Standards on Auditing 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 medvetna 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 2016*

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor

## NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Area total, kvm	1 635 776	1 280 753	1 325 483	1 274 472	1 192 029
Antal fastigheter	453	306	333	320	311
Antal bostäder	22 812	17 881	18 496	17 667	16 563
Marknadsvärde, Mkr	24 845	16 028	18 203	15 202	13 576
Marknadsvärde, kr/kvm	15 189	12 515	13 733	11 928	11 389
Hyresvärde, Mkr	1 845	1 408	1 461	1 364	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98	99	98	98
Överskottsgrad, %	58	57	56	56	54
<b>FINANSIELLA</b>					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	2,2	2,2	2,7	3,5
Belåningsgrad, %	59	57	52	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	3,1	2,6	2,3
Soliditet, %*	34	37	41	37	39
<b>ÖVRIGA</b>					
Antal anställda	171	162	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.

### Driftavkastning, %

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, 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 2016	15 februari 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	27 april 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	24 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	9 november 2017
Årsrapport 2017	14 februari 2018

*Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 november klockan 8.00.*



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