

Bokslutskommuniké januari–december 2018



SAMMANFATTNING

HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 36 265 Mkr (33 397).
- Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 015 Mkr (1 894), vilket motsvarar en värdeökning på 5,9 procent (5,9). I förra årets realiserade värdeförändring ingick en uppjustering motsvarande 2,6 procent till följd av förändrad redovisning av fastigheternas värde.
- Intäkterna ökade till 2 152 Mkr (2 031), ökningen motsvarar 6,0 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 272 Mkr (1 191), en ökning med 6,8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 3,6 procent.
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -94 Mkr (16).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 292 Mkr (2 143).
- Willhem har under året förvärvat totalt tre fastigheter med 273 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 550 Mkr. Avtal om förvärv har tecknats av en fastighet med 66 lägenheter i Sundbyberg till ett fastighetsvärde om 190 Mkr.
- Under året har 846 lägenheter i Malmö och Karlstad avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 942 Mkr.
- Under hösten etablerades ett grönt ramverk för obligationer och den första emissionen om 800 Mkr genomfördes.
- I februari 2018 fick Willhem priset Kundkristallen för största förbättring inom Service 2017, i vår kategori av bostadsbolag.
- I den årliga undersökningen, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ökar Willhem sitt resultat jämfört med året innan. Bolaget placerade sig på fjärde plats bland granskade icke noterade bolag i Sverige.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,52 kr (0,50) per aktie, vilket motsvarar 400,6 Mkr.

HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Intäkter under perioden uppgick till 545 Mkr (531), en ökning med 2,6 procent.
- Driftnettot uppgick till 306 Mkr (291), en ökning med 5,2 procent.
- Kvartalets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 975 Mkr (259) och realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (3).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -282 Mkr (-79). I oktober löstes ränteswappar med ett nominellt värde om 3 950 Mkr, i och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-).
- Resultat efter skatt var 837 Mkr (313).
- I oktober tecknades avtal om förvärv av en fastighet med 176 nyproducerade lägenheter i Täby Park. Överenskommet fastighetsvärde är 473 Mkr och planerat färdigställande är årsskiftet 2020/2021.
- I december tecknades avtal om förvärv av 265 lägenheter i Malmö till ett överenskommet fastighetsvärde om 600 Mkr. Tillträde är 1 februari 2019.

” Under året har osäkerheten vad gäller försäljning av nyproducerade bostadsrätter bestått. Utvecklingen berör främst Stockholmsområdet där vi märkt av att bostadsrättsutvecklare har behövt anpassa sig till nya marknadsförutsättningar. Ett resultat är att nyproduktionen av bostäder minskar.

Vi kan konstatera att den generella efterfrågan av bostäder är fortsatt stor, men att den återfinns i andra segment än hos målgrupperna för de nu nyproducerade bostadsrätterna. Detta har lett till att vi under hösten märkt av ett ökat utbud och fler erbjudanden om att förvärva projekt som innehåller nyproducerade bostäder. Vi fortsätter följa utvecklingen med intresse.

Efterfrågan på hyresrätter är stabil i de delmarknader där vi äger bostadsfastigheter. Vi har fortsatt inga vakanser i löpande förvaltning. Detta gäller även våra nyproducerade hyresrätter och lägenheter som är renoverade enligt vårt koncept Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst. Det pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete av konceptet för att förbättra effektivitet, kvalitet och miljöprofil. Under 2018 genomförde vi knappt 1 000 Willhemlyft.

Under våren förvärvade vi 154 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 170 Mkr. I september tecknade vi avtal om förvärv av 66 hyresrätter som ska uppföras i Ursvik, Sundbyberg. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 190 Mkr. Under sista kvartalet ingick vi avtal om att förvärva 176 nyproducerade lägenheter i Täby Park, till ett fastighetsvärde om 473 Mkr. Vi tecknade även avtal om att förvärva 265 centralt belägna lägenheter i Malmö till ett fastighetsvärde om 600 Mkr.

Vi har vuxit kraftigt de senaste åren. Det är därför naturligt att fokusera på att ta hand om det vi har förvärvat och löpande utveckla beståndet genom att se över och effektivisera verksamheten utifrån olika perspektiv. Det kan leda till beslut om enstaka försäljningar. I Malmö frånträdde vi 722 lägenheter i mars, till ett avtalat fastighetsvärde om 795 Mkr. I Karlstad frånträdde vi 124 lägenheter samt ett antal lokaler under hösten, till ett avtalat fastighetsvärde om 147 Mkr. Vi utvärderar kontinuerligt nya förvärvsmöjligheter och då i första hand i de orter där vi är etablerade.

Vår nyproduktion har utvecklats under året och fem projekt i egen regi har färdigställts med totalt 198 lägenheter. Dessa har genomförts enligt plan och redovisar ett bra resultat. Pågående nyproduktionsprojekt i egen regi omsluter 101 lägenheter. Utöver det har vi under året förvärvat totalt 432 nyproducerade lägenheter. Den kvarvarande förvärvade och avtalade nyproduktionsportföljen omsluter 415 lägenheter,

varav 239 lägenheter är i produktion.

Resultatet för året stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 6,8 procent. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3,6 procent. Den realiserade värdeförändringen på fastigheter var 2 015 Mkr, vilket motsvarar 5,9 procent.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. I december förnyades vår starka rating, A- Stable Outlook. Tack vare den erhåller vi fortsatt förmånlig finansiering. Den totala finansieringen uppgick till 21 960 Mkr och sedan slutet av förra året har vi arbetat med att förlänga räntebindningen, som nu är 6,1 år.

Under hösten emitterade vi vår första gröna obligation om totalt 800 Mkr. Etableringen av ett grönt ramverk är ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Medlen ska användas till nya fastighetsprojekt samt refinansiera projekt enligt det gröna ramverket.

I undersökningen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) som Willhem årligen deltar i, ökade vårt resultat inom samtliga hållbarhetsområden, vilket medförde en klassificering som Green Star. Bolaget placerade sig på fjärde plats bland granskade icke noterade bolag i Sverige. Det är glädjande att se att vårt hållbarhetsarbete ger effekt.

Den årliga kundundersökningen genomfördes under våren. Resultatet var ett serviceindex på 77,2 procent vilket är en ökning med 0,4 procentenheter. Resultatet var lägre än vårt mål, men den underliggande signalen är att vi är på rätt väg för att nå

våra mål och tydliga handlingsplaner finns framtagna för det fortsatta arbetet. Vi är stolta över att vi i början av året mottog branschens pris, Kundkristallen, för största förbättring 2017 inom området Service i vår kategori av bostadsbolag.

Vi driver fortsatt utveckling inom de områden som vi definierat som strategiskt viktiga för verksamheten, till exempel digitalisering och hållbar utveckling. Flera nyskapande projekt och aktiviteter pågår som kommer att bidra till vår ambition att branschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

Utvecklingen under året har gått i helt rätt riktning och i takt med rådande omvärldsförändringar öppnas nya möjligheter. Vår finansiella styrka och vår vaksamhet på förändringar gör att vi är väl rustade för framtiden. Nu ser vi med tillförsikt fram emot fortsättningen.



Mikael Granath
Verkställande direktör

VISION

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

”Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara 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 erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt 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 500 fastigheter (503) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som utgörs av Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 36 265 Mkr (33 397). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 826 922 kvm, varav 91,8 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,7).

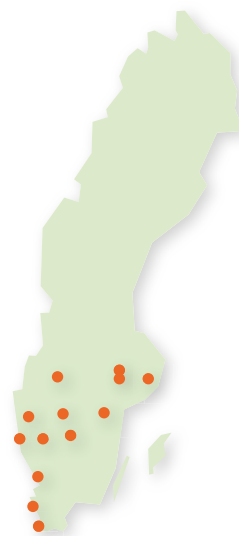
Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2015 Mkr (1894), vilket motsvarar en värdeökning på 5,9 procent (5,9).

I förra årets orealiserade värdeförändring på 5,9 procent ingick en uppjustering motsvarande 2,6 procent till följd av förändrad redovisning av fastigheternas värde. Realiserad värdeförändring uppgick till 6 Mkr (4). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 244 Mkr (1 352). Av investeringarna avser 834 Mkr (779) investeringar i befintliga fastigheter och 410 Mkr (573) nyproduktion.

Under året har tre fastigheter med totalt 273 lägenheter i Helsingborg tillträtts. En av fastigheterna är nyproducerad och innehåller 119 lägenheter. I Malmö har 722 lägenheter samt en del av en fastighet avyttrats till ett totalt fastighetsvärde om 800 Mkr. Utöver det har fyra fastigheter med totalt 124 lägenheter i Karlstad avyttrats till ett fastighetsvärde om 141 Mkr.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Mkr | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN | 33 397 | 25 898 |
| + Förvärv (inkl. förvärvskostnader) | 550 | 5 625 |
| + Investeringar i befintliga fastigheter | 834 | 779 |
| + Nyproduktion | 410 | 573 |
| + Orealiserade värdeförändringar | 2 015 | 1 061 |
| - Försäljningar | -941 | -539 |
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT | 36 265 | 33 397 |



FASTIGHETSBESTÅND

| | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Area lokaler, kvm | Area total, kvm | Ekonomisk uthyrningsgrad total, % |
|--------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Halmstad | 40 | 2 639 | 163 774 | 7 862 | 171 636 | 99,4 |
| Helsingborg | 67 | 2 296 | 160 773 | 15 350 | 176 123 | 99,3 |
| Linköping | 30 | 3 419 | 237 635 | 30 750 | 268 385 | 97,9 |
| Malmö | 35 | 1 511 | 97 718 | 6 205 | 103 923 | 99,2 |
| SUMMA Region Syd | 172 | 9 865 | 659 900 | 60 167 | 720 067 | 98,8 |
| Borås | 158 | 3 377 | 219 011 | 25 288 | 244 299 | 98,9 |
| Göteborg | 26 | 3 668 | 240 270 | 12 352 | 252 622 | 99,1 |
| Skövde | 15 | 821 | 56 831 | 1 273 | 58 104 | 99,6 |
| Trollhättan | 24 | 701 | 42 182 | 8 631 | 50 813 | 96,3 |
| SUMMA Region Väst | 223 | 8 567 | 558 294 | 47 544 | 605 838 | 98,8 |
| Jönköping | 18 | 1 149 | 57 480 | 3 278 | 60 758 | 99,6 |
| Karlstad | 47 | 2 500 | 148 563 | 12 174 | 160 737 | 98,3 |
| Mälardalen | 11 | 1 312 | 85 190 | 17 393 | 102 583 | 97,5 |
| Stockholm | 29 | 2 599 | 167 245 | 9 694 | 176 939 | 99,8 |
| SUMMA Region Öst | 105 | 7 560 | 458 478 | 42 539 | 501 017 | 98,9 |
| TOTALT | 500 | 25 992 | 1 676 672 | 150 250 | 1 826 922 | 98,8 |

NYPRODUKTION

Willhems nyproduktion består dels av projekt i egen regi där produktionen per årsskiftet uppgick till 101 lägenheter. Därutöver pågår produktion av förvärvade projekt vilka per årsskiftet uppgick till 77 lägenheter.

Under året har sju projekt färdigställts varav fem bedrivits i egen regi. Den färdigställda nyproduktionen har totalt gene-

rerat 520 nya lägenheter varav 198 är producerade i egen regi.

Willhem har under året tecknat avtal om förvärv av två nyproduktionsprojekt i Stockholm med 242 lägenheter. Beräknat färdigställandedatum är sommaren 2019 samt årsskiftet 2020/2021.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2018-12-31

| <i>Fastighet</i> | <i>Region</i> | <i>Område</i> | <i>Antal lägenheter</i> | <i>Planerad inflyttning</i> |
|------------------|---------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Toppön 12 | Väst | Trollhättan | 26 | Q2 2019 |
| Tröskverket 3 | Syd | Malmö | 77 | Q2 2019 |
| Tegnér 5 | Öst | Västerås | 75 | Q3 2019 |
| | | | 178 | |

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2018-12-31

| <i>Fastighet</i> | <i>Region</i> | <i>Område</i> | <i>Antal lägenheter</i> | <i>Inflyttning</i> |
|--------------------|---------------|---------------|-------------------------|--------------------|
| Gräshoppan 10 | Väst | Borås | 28 | Q1 2018 |
| Räven 18 | Öst | Jönköping | 66 | Q1 2018 |
| Logementet 1 | Öst | Stockholm | 37 | Q3 2018 |
| Biskopsgården 37:4 | Väst | Göteborg | 23 | Q3 2018 |
| Hugin 2 | Syd | Malmö | 101 | Q3 2018 |
| Konstruktören 2 | Öst | Karlstad | 44 | Q4 2018 |
| Rudsberget 1 | Öst | Karlstad | 221 | Q4 2018 |
| | | | 520 | |

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER ÅRET

| <i>Kvartal</i> | <i>Fastighet</i> | <i>Region</i> | <i>Område</i> | <i>Antal lägenheter</i> | <i>Area bostäder, kvm</i> | <i>Area total, kvm</i> |
|----------------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| FÖRVÄRV | | | | | | |
| Q2 | Sippan 24 | Syd | Helsingborg | 79 | 4 851 | 5 450 |
| Q2 | Sippan 26 | Syd | Helsingborg | 75 | 5 122 | 5 140 |
| Q4 | Skäran 1 | Syd | Helsingborg | 119 | 6 707 | 10 065 |
| SUMMA FÖRVÄRV | | | | 273 | 16 680 | 20 655 |

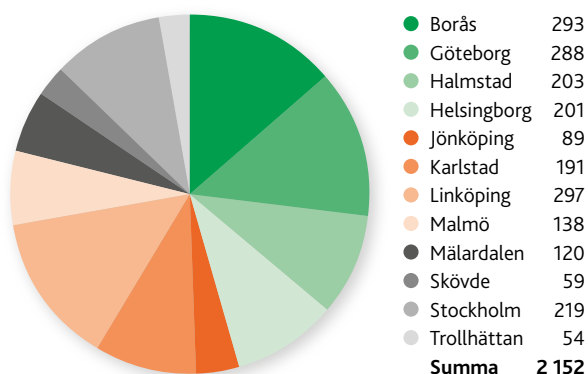
| <i>Kvartal</i> | <i>Fastighet</i> | <i>Region</i> | <i>Område</i> | <i>Antal lägenheter</i> | <i>Area bostäder, kvm</i> | <i>Area total, kvm</i> |
|--------------------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| FÖRSÄLJNING | | | | | | |
| Q1 | Folkvisan 3 | Syd | Malmö | 162 | 5 361 | 8 254 |
| Q1 | Kantaten 4 | Syd | Malmö | 131 | 8 225 | 8 543 |
| Q1 | Kantaten 5 | Syd | Malmö | 154 | 10 293 | 11 828 |
| Q1 | Motetten 2 | Syd | Malmö | 275 | 18 319 | 21 824 |
| Q3 | Fogden 23 | Öst | Karlstad | 4 | 252 | 252 |
| Q3 | Länsmannen 16 | Öst | Karlstad | 8 | 600 | 600 |
| Q4 | Mörmon 33:1 | Öst | Karlstad | 95 | 6 017 | 10 167 |
| Q4 | Höder 5 | Öst | Karlstad | 17 | 1 281 | 1 463 |
| SUMMA FÖRSÄLJNING | | | | 846 | 50 348 | 62 931 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

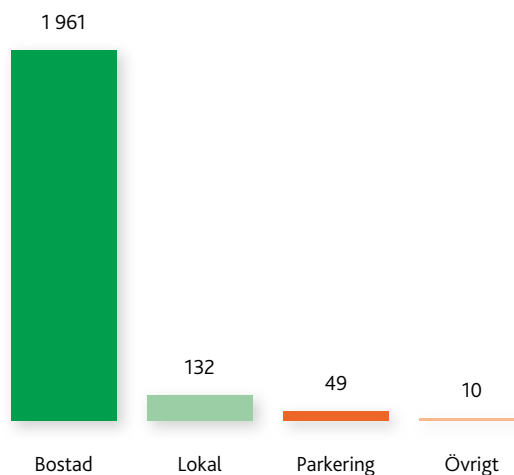
| Belopp i Mkr | 2018 okt-dec | 2017 okt-dec | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 545 | 531 | 2 152 | 2 031 |
| Driftkostnader | -154 | -155 | -559 | -525 |
| Reparationer och underhåll | -36 | -39 | -132 | -142 |
| Fastighetsadministration | -36 | -33 | -135 | -120 |
| Fastighetsskatt och tomträttsavgäld | -13 | -13 | -54 | -53 |
| SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER | -239 | -240 | -880 | -840 |
| DRIFTNETTO | 306 | 291 | 1 272 | 1 191 |
| Central administration | -22 | -22 | -79 | -75 |
| Värdetförändring fastigheter, orealiserade | 975 | 259 | 2 015 | 1 894 |
| Värdetförändring fastigheter, realiserade | 1 | 3 | 6 | 4 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 260 | 531 | 3 214 | 3 014 |
| Ränteintäkter och räntekostnader | -90 | -89 | -387 | -317 |
| Övriga finansiella kostnader | 102 | 37 | -79 | 19 |
| Värdetförändring finansiella instrument | -282 | -79 | -94 | 16 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | -270 | -131 | -560 | -282 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 990 | 400 | 2 654 | 2 732 |
| Skatt | -153 | -87 | -362 | -589 |
| PERIODENS RESULTAT | 837 | 313 | 2 292 | 2 143 |

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 2 152 Mkr (2 031), en ökning med 6,0 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 2,7 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,8 procent (98,7).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 880 Mkr (840), en ökning med 4,8 procent, vilket främst är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd.

Säsongs effekter för Willhem utgörs främst av varierande driftskostnader som vanligtvis är som högst i kvartal ett och kvartal fyra då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 81 Mkr till 1 272 Mkr (1 191), vilket motsvarar en ökning med 6,8 procent. Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto 3,6 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 79 Mkr (75).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 015 Mkr (1 894), vilket motsvarar en värdeökning på 5,9 procent (5,9). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent (4,0). I förra årets realiserade värdeförändring på 1 894 Mkr, avsåg 834 Mkr en uppjustering till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Förra årets realiserade värdeförändring exklusive uppjusteringen uppgick till 1 061 Mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 3,3 procent. Årets realiserade värdeförändring uppgick till 6 Mkr (4).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -466 Mkr (-298) och består främst av räntekostnader för lån samt valutakurseffekter. Finansnettot har påverkats med -51 Mkr (39) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta effekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat effekter, uppgick till 1,5 procent (1,9). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,9 gånger (3,3).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -94 Mkr (16).

Under oktober omstrukturerades derivatportföljen i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider och lägre räntenivåer. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-).

SKATT

Aktuell 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. I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen träder i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent. Willhem har per årsskiftet omvärderat den uppskjutna skatteskulden till den nya skattesatsen om 20,6 % vilket resulterade i en positiv engångseffekt om 141 Mkr.

Årets totala skattekostnad uppgick till -362 Mkr (-589), uppskjuten skatt uppgick till -358 Mkr och aktuell skatt uppgick till -4 Mkr. Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 3 214 Mkr (3 014). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 77 Mkr till 1 193 Mkr jämfört med 1 116 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 292 Mkr (2 143).

FJÄRDE KVARTALET

Intäkterna i sista kvartalet ökade till 545 Mkr (531), en ökning med 2,6 procent. Ökningen beror främst på förändringen i fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna uppgick till -239 Mkr (-240). Driftnettot ökade med 5,2 procent och uppgick till 306 Mkr (291). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i fjärde kvartalet med 4,9 procent. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 975 Mkr (259). Rörelseresultatet uppgick till 1 260 Mkr (531).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Förvaltningsfastigheter | 36 265 | 33 397 |
| Inventarier | 7 | 8 |
| Derivatinstrument | 7 | - |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 36 279 | 33 405 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 145 | 137 |
| Derivatinstrument | 12 | - |
| Likvida medel | 1 445 | 1 229 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 602 | 1 366 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 37 881 | 34 771 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG | | |
| Eget kapital | 13 128 | 11 221 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 13 128 | 11 221 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 16 114 | 14 152 |
| Avsättning för uppskjuten skatteskuld | 2 023 | 1 666 |
| Derivatinstrument | 260 | 331 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 18 397 | 16 149 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 5 846 | 6 767 |
| Derivatinstrument | - | 28 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 510 | 606 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 6 356 | 7 401 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 37 881 | 34 771 |

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 december 2018 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 36 265 Mkr (33 397). Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2 015 Mkr (1 894), vilket motsvarar en värdeökning på 5,9 procent (5,9). I förra årets orealiserade värdeförändring på 5,9 procent ingick en uppjustering motsvarande 2,6 procent till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde. Realiserad värdeökning uppgick till 6 Mkr (4).

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. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 244 Mkr (1 352). Av investeringarna avser 834 Mkr (779) investeringar i befintliga fastigheter och 410 Mkr (573) nyproduktion.

Under året har 273 lägenheter i Helsingborg förvärvats, varav 119 lägenheter är nyproducerade och tillträdades efter färdigställandet. Därutöver har totalt 198 nyproducerade lägenheter i egen regi samt 322 lägenheter från förvärvade nyproduktionsprojekt färdigställts. I Malmö och Karlstad har totalt 846 lägenheter avyttrats.

Willhem har avtalat om förvärv av 265 lägenheter i Malmö till ett fastighetsvärde om 600 Mkr, tillträdesdag är 1 februari 2019. Avtal har också tecknats om förvärv av en fastighet i Helsingborg med 96 nyproducerade lägenheter, tillträde är planerat till februari 2019. Utöver det har avtal tecknats om förvärv av en fastighet i Sundbyberg med 66 lägenheter, planerat tillträde är i juni 2019 samt en fastighet i Täby med 176 lägenheter, planerat färdigställande är årsskiftet 2020/2021.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 1 445 Mkr (1 229). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (10 400) per balansdagen.

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

| Belopp i Mkr | Total portfölj | | |
|--------------|----------------|------------|----------------|
| | Ränteförfall | Ränta, % | Kapitalförfall |
| Inom 1 år* | 1 887 | 6,2 | 5 853 |
| 1–2 år | 2 600 | 0,3 | 6 101 |
| 2–3 år | 1 000 | 1,3 | 5 143 |
| 3–4 år | 1 550 | 0,7 | 2 279 |
| 4–5 år | 1 750 | 0,7 | 800 |
| 5–6 år | 1 000 | 0,7 | 0 |
| > 6 år | 12 178 | 1,3 | 1 789 |
| SUMMA | 21 965 | 1,5 | 21 965 |

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 13 128 Mkr (11 221).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 21 960 Mkr (20 919) och motsvarar en belåningsgrad på 56,6 procent (59,0). Av de totala skulderna utgjordes 3 481 Mkr (4 450) av certifikat, 14 750 Mkr (13 049) av obligationer och resterande 3 729 Mkr (3 420) utgjordes av bankfinansiering. Av obligationerna på 14 750 Mkr så uppgick obligationerna i utländsk valuta till 1 800. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,9). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 6,1 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 9,2 procent (13,3). Kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,5) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,3 procent (1,5).

Under hösten etablerades Willhems gröna ramverk och den första gröna obligationen emitterades. Totalt har 800 Mkr gröna obligationer emitterats till och med balansdagen.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 747 Mkr (13 139). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till -241 Mkr (-359), varav 19 Mkr redovisas som en tillgång och -260 som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -253 Mkr (-361), varav 8 Mkr redovisats som en tillgång per årsskiftet. Derivatinstrument används för att hantera koncernens ränteriskexponering. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

| Belopp i Mkr | Nominellt belopp | Genomsnittlig ränta, % | Marknadsvärde |
|--------------|------------------|------------------------|---------------|
| Inom 1 år | -460 | 1,5 | 1 |
| 1–2 år | 200 | 0,0 | 0 |
| 2–3 år | 0 | 0,0 | 0 |
| 3–4 år | 600 | 0,5 | -4 |
| 4–5 år | 1 250 | 0,6 | -10 |
| 5–6 år | 1 000 | 0,7 | -10 |
| > 6 år | 12 588 | 1,2 | -230 |
| SUMMA | 15 178 | 1,0 | -253 |

* 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 21 960 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader om 17 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -12 Mkr.

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| INGÅENDE BALANS | 11 221 | 9 078 |
| Utdelning | -385 | - |
| Årets totalresultat | 2 292 | 2 143 |
| EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT | 13 128 | 11 221 |

Eget kapital uppgick till 13 128 Mkr (11 221). Soliditeten uppgick till 34,7 procent (32,3).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| <i>Belopp i Mkr</i> | <i>2018 jan-dec</i> | <i>2017 jan-dec</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 3 214 | 3 014 |
| Justeringar för ej likviditetspåverkande poster | -2 011 | -1 872 |
| Betald ränta, netto | -346 | -329 |
| Betald skatt | -4 | -8 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL | 853 | 805 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -9 | -105 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -173 | 149 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 671 | 849 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -1 244 | -1 352 |
| Förvärv av fastigheter | -241 | -2 877 |
| Försäljning av fastigheter | 948 | 543 |
| Investeringar i övrigt, netto | -2 | -7 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -539 | -3 693 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Upplåning | 6 681 | 9 096 |
| Amortering av skulder | -5 999 | -7 672 |
| Lösen av derivat | -213 | - |
| Utdelning | -385 | - |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 84 | 1 424 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | 216 | -1 420 |
| Likvida medel vid periodens början | 1 229 | 2 649 |
| LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT | 1 445 | 1 229 |

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 671 Mkr (849). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 244 Mkr (-1 352). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -550 Mkr (-5 628) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 2 Mkr (220). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 308 Mkr (2 548). En skuld till säljare uppgående till - Mkr (-49) har reglerats, samt en skuld till säljare på - Mkr (42) har uppstått. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -1 Mkr (-10), varför -241 Mkr (-2 877) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 5 999 Mkr (7 672) av låneportföljen lösts och 6 681 Mkr (9 096) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 december 2018 uppgick till 1 445 Mkr (1 229). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (10 400).

SEGMENTSRAPPORTERING

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2018 okt-dec | 2017 okt-dec | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| HYRESINTÅKTER | | | | |
| Region Syd | 213 | 211 | 839 | 742 |
| Region Väst | 176 | 170 | 694 | 702 |
| Region Öst | 156 | 150 | 619 | 587 |
| TOTALT | 545 | 531 | 2 152 | 2 031 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | | | | |
| Region Syd | -90 | -93 | -338 | -303 |
| Region Väst | -82 | -81 | -295 | -300 |
| Region Öst | -67 | -66 | -247 | -237 |
| TOTALT | -239 | -240 | -880 | -840 |
| DRIFTNETTO | | | | |
| Region Syd | 123 | 118 | 501 | 439 |
| Region Väst | 94 | 89 | 399 | 402 |
| Region Öst | 89 | 84 | 372 | 350 |
| TOTALT | 306 | 291 | 1 272 | 1 191 |

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens rapport över totalresultatet. Skillnaden mellan driftnettot på 1 272 Mkr (1 191) och resultat före skatt på 2 654 Mkr (2 732), består av central administration -79 Mkr (-75), värdeförändring fastigheter 2 021 Mkr (1 898), finansnetto -466 Mkr (-298) samt värdeförändring finansiella instrument -94 Mkr (16).

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | | |
| Region Syd | 14 109 | 13 142 |
| Region Väst | 11 082 | 10 278 |
| Region Öst | 11 074 | 9 977 |
| TOTALT REDOVISAT VÄRDE | 36 265 | 33 397 |

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 967 Mkr i region Syd, 804 Mkr i region Väst och 1 097 Mkr i region Öst.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2018 <i>jan-dec</i> | 2017 <i>jan-dec</i> |
|--|------------------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 35 | 30 |
| Administrationskostnader | -113 | -104 |
| RÖRELSERESULTAT | -78 | -74 |
| FINANSIELLA POSTER | | |
| Ränteintäkter | 13 | 109 |
| Räntekostnader | -369 | -294 |
| Övriga finansiella poster | -79 | 21 |
| Värdetförändring finansiella instrument | -113 | 16 |
| Resultat försäljning dotterbolag | 32 | - |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | -594 | -222 |
| Bokslutsdisposition koncernbidrag | 1 017 | 167 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 423 | -55 |
| Skatt | -90 | 12 |
| PERIODENS RESULTAT | 333 | -43 |

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och utveckla och hantera strategi- och ägarfrågor. Om-sättningen för året uppgick till 35 Mkr (30), varav koncern-interna intäkter uppgick till 35 Mkr (30). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -51 Mkr (39) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Under oktober omstrukturerades derivatportföljen i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider och lägre räntenivåer. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-). Resultat före skatt uppgick till 423 Mkr (-55).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Aktier och andelar i koncernbolag | 4 621 | 4 639 |
| Fordringar hos koncernbolag | 18 914 | 17 997 |
| Uppskjuten skattefordran | 54 | 143 |
| Inventarier | 4 | 5 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 23 593 | 22 784 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Övriga fordringar | 42 | 65 |
| Fordringar hos koncernbolag | - | 238 |
| Likvida medel | 1 445 | 1 229 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 487 | 1 532 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 25 080 | 24 316 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 3 920 | 3 972 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 12 679 | 11 428 |
| Skulder till koncernbolag | 2 296 | 2 345 |
| Derivatinstrument | 260 | 331 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 15 235 | 14 104 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 5 846 | 6 145 |
| Derivatinstrument | - | 28 |
| Övriga skulder | 79 | 67 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 5 925 | 6 240 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 25 080 | 24 316 |

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2018 totalt 255 personer (244).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2017 års årsredovisning på sidan 42–43. 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 2017 på sidan 72. Bolaget ägs av Första AP-fonden. Aktier i mindre omfattning ägs också av personer i ledningsgruppen. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. I maj utbetalades den beslutade utdelningen om 385 Mkr (-) till aktieägarna. I december sålde Första AP-fonden 55 521 aktier till personer i ledningsgruppen. 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 2017. Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande nya standarder:

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden anger en ny nedskrivningsmodell vilken bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade. Då koncernens kundförluster historiskt varit låga och med hänsyn till fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåtriktat. Införandet av IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens resultat och ställning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard, varför införandet av IFRS 15 inte har påverkat koncernens resultat och ställning.

Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande ny standard:

IFRS 16 Leasingavtal

Den nya standarden innebär att leasetagaren ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Willhem har analyserat vilka effekter som den nya standarden förväntas få på redovisningen. Bolaget har ett antal tomträtsavtal vilka ska redovisas enligt IFRS 16. De kommer att redovisas på raden förvaltningsfastigheter på tillgångssidan och som en finansiell leasingsskuld på skuldsidan. Förvaltningsfastigheterna bedöms påverka balansräkningen med cirka 400 Mkr vid övergången. Övriga leasingförhållanden bedöms ej vara väsentliga.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Göteborg den 13 februari 2019

Per-Håkan Westin
Ordförande

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

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

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

| | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| FASTIGHETSRELATERADE | | | | | |
| Area total, kvm | 1 826 922 | 1 841 621 | 1 640 008 | 1 325 483 | 1 274 472 |
| Antal fastigheter | 500 | 503 | 454 | 333 | 320 |
| Antal bostäder | 25 992 | 26 002 | 22 871 | 18 496 | 17 667 |
| Marknadsvärde, Mkr | 36 265 | 33 397 | 25 898 | 18 203 | 15 202 |
| Marknadsvärde, kr/kvm | 19 850 | 18 135 | 15 791 | 13 733 | 11 928 |
| Hysesvärde, Mkr | 2 228 | 2 168 | 1 861 | 1 461 | 1 364 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98,8 | 98,7 | 98,9 | 98,6 | 98,0 |
| Överskottsgrad, % | 59,1 | 58,6 | 56,9 | 56,0 | 55,8 |
| FINANSIELLA | | | | | |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,5 | 1,9 | 1,6 | 2,2 | 2,7 |
| Belåningsgrad, % | 56,6 | 59,0 | 55,9 | 50,5 | 55,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,9 | 3,3 | 3,4 | 3,1 | 2,6 |
| Soliditet, % | 34,7 | 32,3 | 32,3 | 40,9 | 37,1 |
| ÖVRIGA | | | | | |
| Antal anställda | 254 | 244 | 199 | 164 | 139 |

Antal anställda**

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

Area total, kvm**

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

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

Driftnetto, Mkr

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

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %**

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

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %**

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

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %**

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

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %**

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hysesvärde, Mkr**

Kontrakterad hyra plus bedömd marknads-hyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd**

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr**

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värdeförändring fastigheter, %

Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

| | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|
| BELÅNINGSGRAD | | |
| Räntebärande finansiella skulder, Mkr | 21 960 | 20 919 |
| Likvida medel, Mkr | -1 445 | -1 229 |
| SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO, Mkr | 20 515 | 19 690 |
| Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr | 20 515 | 19 690 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 36 265 | 33 397 |
| BELÅNINGSGRAD, % | 56,6 % | 59,0 % |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD | | |
| Rörelseresultat, Mkr | 3 214 | 3 014 |
| Fastigheternas värdeförändring, Mkr | -2 021 | -1 898 |
| SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr | 1 193 | 1 116 |
| Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr | 1 193 | 1 116 |
| Finansnetto exkl valutakursförändring, Mkr | 415 | 337 |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr | 2,9 | 3,3 |
| SOLIDITET | | |
| Eget kapital, Mkr | 13 128 | 11 221 |
| Balansomslutning, Mkr | 37 881 | 34 771 |
| SOLIDITET, % | 34,7 % | 32,3 % |
| ÖVERSKOTTSGRAD | | |
| Driftnetto, Mkr | 1 272 | 1 191 |
| Hysesintäkter, Mkr | 2 152 | 2 031 |
| ÖVERSKOTTSGRAD, % | 59,1 % | 58,6 % |

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

OM WILLHEM

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

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

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

Genom att utveckla nya idéer inom strategiskt viktiga områdena såsom digitalisering och hållbar utveckling, vill vi vara ett av Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Ambitionen är att bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

RAPPORTTILLFÄLLEN

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Årsredovisning 2018 | Maj 2019 |
| Delårsrapport januari–mars 2019 | 14 maj 2019 |
| Delårsrapport januari–juni 2019 | 28 augusti 2019 |
| Delårsrapport januari–september 2019 | 14 november 2019 |
| Bokslutskommuniké 2019 | 18 februari 2020 |

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 februari klockan 16.00.



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