

Delårsrapport januari–september 2015

- Intäkterna ökade till 1 015 Mkr (943), en ökning med 8 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 577 Mkr (543), en ökning med 6 procent. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd var cirka 2 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 253 Mkr (95), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent (0,7). Realiserad värdeförändring uppgick till 37 Mkr (5).
- Rörelseresultatet uppgick till 829 Mkr (614).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 14 Mkr (-306).
- Resultat före skatt uppgick till 666 Mkr (-16).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 16 028 Mkr (15 202).
- Under perioden har 523 lägenheter i Göteborg och 46 lägenheter i Malmö förvärvats till ett fastighetsvärde om 554 Mkr. Avtal har tecknats om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg med tillträde 1 oktober.
- I Borås har en fastighet med kommersiella lokaler avyttrats. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har totalt 357 lägenheter avyttrats.

” De första tre kvartalen 2015 präglades av ett lågt ränteläge vilket kommer att bestå under resten av året. Detta bidrar till att intresset för fastighetsinvesteringar är starkt, vilket inte minst gäller bostadsfastigheter som innehåller hyresrätter.

Direkt efter årsskiftet gjorde vi, med stöd av vår rating A-, vår första obligationsemission, som var på 2 000 Mkr. Den blev framgångsrik och följdes av ytterligare en på 1 050 Mkr. Vidare har vi fortsatt att arbeta med vårt certifikatprogram. Genom dessa åtgärder har vi strukturerat om vår skuldportfölj och minskat vår bankfinansiering samt våra finansieringskostnader enligt plan.

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

Investeringsstakten i vårt fastighetsbestånd har hittills i år varit något högre än föregående år. Efterfrågan på *Willhemlyftet*, som innebär att vi renoverar lägenheter mellan ut- och inflyttning, ökar. Målet är att göra cirka 725 Willhemlyft 2015, vilket är en ökning med cirka 10 procent jämfört med 2014.

Koncernens intäkter uppgick till 1 015 Mkr (943), en ökning med 8 procent. Driftnettot uppgick till 577 Mkr (543), en ökning med 6 procent. Driftnettoökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 2 procent. Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 253 Mkr (95), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent (0,7). Realiserad värdeförändring uppgick till 37 Mkr (5). Marknadsvärdet på balansdagen uppgick till 16 028 Mkr (15 202).

Vår avsikt är att växa, gärna på de orter där vi är etablerade. Vi utvärderar kontinuerligt investeringsmöjligheter. Utöver detta pågår en inventering av möjliga bygggrätter i vår fastighetsportfölj i syfte att skapa möjligheter till förtätning genom nyproduktion. Som ett resultat av detta arbete planerar vi nu för att

starta vårt första nyproduktionsprojekt.

Vi har förvärvat fastigheter i Göteborg och Malmö innehållande 523 respektive 46 lägenheter. Vidare har avtal tecknats om förvärv av fastigheter i Helsingborg innehållande 610 lägenheter. Som ett led i arbetet med att effektivisera förvaltningen och renodla vår fastighetsportfölj kan vi i mindre omfattning sälja vissa fastigheter. I Borås har vi avyttrat en fastighet med kommersiella lokaler. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har vi totalt avyttrat 357 lägenheter.

För att ständigt förbättra oss och utveckla bolaget arbetar vi med fyra fokusområden som är *service, fastighetsutveckling, hållbarhet* och *IT*. Som ett led i ambitionen att bostadsbranschen ska tala om "Före och efter Willhem" pågår utveckling av nya idéer och en rad planerade aktiviteter inom varje fokusområde. Willhemlyftet, solcellsprojekt och införandet av en gemensam och utökad kundservice i egen regi är några exempel.

Under våren genomfördes våra årliga kund- och medarbetarundersökningar. Serviceindex i kundundersökningen för bostäder, 74,1 procent, var under målet för 2015 men i nivå med föregående år. Kraftiga insatser genomförs nu för att nå våra höga mål när det gäller kundservice. Indexet i vår medarbetarundersökning ökade kraftigt till 74, vilket är över målet för 2015, som var 70 och visar på en hög grad av stolthet över att arbeta på Willhem.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för Willhem Akademin fortsätter som planerat.

Willhem har utvecklats positivt under året och vi ser fram emot en lika positiv fortsättning.



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 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, såväl personlig som IT-relaterad.

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 306 fastigheter (320) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö samt Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 16 028 Mkr (15 202). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 280 753 kvm, varav drygt 90 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet inklusive lokaler och övriga ytor, till 98 procent (98).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 253 Mkr (95), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent (0,7). Realiserad värdeförändring uppgick till 37 Mkr (5). Investeringar i befintligt bestånd var 325 Mkr (298).

Under perioden har 523 lägenheter i Göteborg och 46 lägenheter i Malmö förvärvats till ett fastighetsvärde om 554 Mkr (819). Avtal har tecknats om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg med tillträde 1 oktober.

I Borås har vi avyttrat en fastighet med kommersiella lokaler. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har vi totalt avyttrat 357 lägenheter. Totalt fastighetsvärde för avyttrade fastigheter uppgick till 306 Mkr (77).



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	15 202	13 576	13 576
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	554	819	852
+ Investeringar	325	298	447
+ Orealiserade värdeförändringar	253	95	404
- Försäljning	-306	-77	-77
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	16 028	14 711	15 202
Avdrag uppskjuten skatt	-390	-392	-392
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	15 638	14 319	14 810

FASTIGHETSBESTÅND

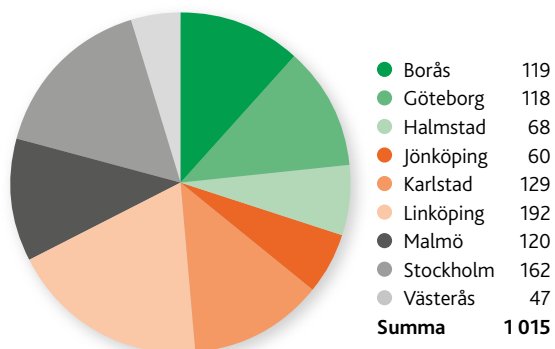
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	105	1 841	116 576	21 005	137 581	99
Göteborg	18	2 649	183 877	11 259	195 136	99
Halmstad	14	1 406	90 456	698	91 154	99
Jönköping	18	1 083	54 029	3 255	57 284	99
Malmö	37	1 969	126 081	15 714	141 795	99
SUMMA	192	8 948	571 019	51 931	622 950	99
REGION NORD						
Karlstad	49	2 329	140 784	16 491	157 275	98
Linköping	29	3 281	229 994	30 138	260 132	97
Stockholm	30	2 616	171 589	9 112	180 701	99
Västerås	6	707	47 399	12 296	59 695	97
SUMMA	114	8 933	589 766	68 037	657 803	98
TOTALT	306	17 881	1 160 785	119 968	1 280 753	98

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

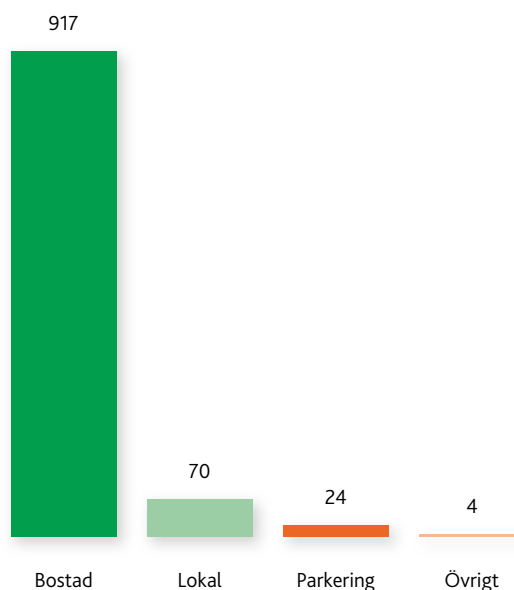
Belopp i Mkr	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec
Hysesintäkter	338	322	1 015	943	1 277
Driftkostnader	-67	-69	-266	-243	-345
Reparationer och underhåll	-25	-21	-85	-73	-105
Fastighetsadministration	-19	-18	-61	-58	-80
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-9	-9	-26	-26	-35
DRIFTNETTO	218	205	577	543	712
Central administration	-11	-8	-38	-29	-46
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	90	22	253	95	404
Värdoförändring fastigheter, realiserade	6	4	37	5	5
RÖRELSERESULTAT	303	223	829	614	1 075
Finansnetto	-56	-109	-177	-324	-395
Värdoförändring finansiella instrument	-47	-78	14	-306	-407
RESULTAT FÖRE SKATT	200	36	666	-16	273
Skatt	-34	-11	-128	-19	44
PERIODENS RESULTAT	166	25	538	-35	317

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 1 015 Mkr (943), en ökning med nästan 8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till drygt 2 procent.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 438 Mkr (400), en ökning med drygt 9 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade kostnaderna med 3 procent. De högre kostnaderna beror främst på att kostnaderna för förbrukning, skötsel och reparationer var högre än föregående år.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 577 Mkr (543), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var 2 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 38 Mkr (29). Ökningen beror främst på de utvecklingsprojekt som pågår inom våra fokusområden, till exempel Willhemlyftet och införandet av system för ärendehantering samt kundservice i egen regi.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 253 Mkr (95), vilket motsvarar en orealiserad värdeökning på 1,6 procent (0,7). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden och förändrade avkastningskrav. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 37 Mkr (5).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -177 Mkr (-324) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick till 2,2 procent (2,9). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,1 gånger (2,7).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 14 Mkr (-306) 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 -128 Mkr (-19) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 829 Mkr (614). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 25 Mkr till 539 Mkr jämfört med 514 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till 666 Mkr (-16).

TREDJE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 338 Mkr (322), en ökning med 5 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 120 Mkr (117). Driftnettot ökade med 6 procent och uppgick till 218 Mkr (205). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med nästan 2 procent. Rörelseresultatet uppgick till 303 Mkr (223), en ökning med 36 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15 638	14 319	14 810
Inventarier	2	2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 640	14 321	14 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	98	46	25
Likvida medel	730	123	137
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	828	169	162
SUMMA TILLGÅNGAR	16 468	14 490	14 974
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	6 092	2 316	5 554
SUMMA EGET KAPITAL	6 092	2 316	5 554
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	8 400	5 318	4 852
Förlagslån	-	2 886	-
Uppskjuten skatteskuld	282	217	153
Derivatinstrument	411	327	430
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	9 093	8 748	5 435
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	1 012	3 178	3 712
Derivatinstrument	13	10	8
Övriga ej räntebärande skulder	258	238	265
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	1 283	3 426	3 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 468	14 490	14 974

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2015 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 16 028 Mkr (15 202). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 253 Mkr (95), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent (0,7). Realiserade värdeökning uppgick till 37 Mkr (5). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 15 638 Mkr (14 810). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 390 Mkr (392), 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 325 Mkr (447).

Under perioden har 523 lägenheter i Göteborg och 46 lägenheter i Malmö förvärvats till ett fastighetsvärde om 554 Mkr. Avtal har tecknats om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg med tillträde 1 oktober.

I Borås har vi avyttrat en fastighet med kommersiella lokaler. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har vi totalt avyttrat 357 lägenheter. Totalt fastighetsvärde för avyttrade fastigheter uppgick till 306 Mkr (77).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 6 092 Mkr (5 554).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 9 412 Mkr (8 564) och motsvarar en belåningsgrad på 57 procent (57). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 2,2 procent (2,7). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,4 år (3,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 34 procent (36). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är cirka 1,0 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -424 Mkr (-438), varav räntederivat -421 Mkr (-437).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	3 668	2,2
1-2 år	650	2,4
2-3 år	650	2,5
3-4 år	900	2,2
4-5 år	900	1,9
5-6 år	750	2,3
> 6 år	1 900	1,6
SUMMA	9 418	2,2

* 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	700	3,0	-12
1-2 år	650	2,4	-25
2-3 år	650	2,5	-43
3-4 år**	40	45,4	-60
4-5 år	550	2,5	-54
5-6 år	750	2,3	-71
> 6 år	1 900	1,6	-156
SUMMA	5 240	2,7	-421

** 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>	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
INGÅENDE BALANS	5 554	2 351	2 351
Kvittningsemission	-	-	2 886
Periodens totalresultat	538	-35	317
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	6 092	2 316	5 554

Eget kapital uppgick till 6 092 Mkr (5 554). Soliditeten uppgick den 30 september 2015 till 37 procent (37).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2015 <i>jan-sept</i>	2014 <i>jan-sept</i>	2014 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	829	614	1 075
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-320	-38	-346
Betald ränta, netto	-172	-311	-382
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	337	265	347
Förändring av kortfristiga fordringar	34	24	44
Förändring av kortfristiga skulder	19	-119	-104
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	390	170	287
Investeringar i befintliga fastigheter	-325	-298	-447
Förvärv av fastigheter	-280	-191	-229
Försäljning av fastigheter	168	78	78
Investeringar i övrigt, netto	0	-1	-2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-437	-412	-600
Upplåning	5 568	2 216	2 766
Amortering av skulder	-4 970	-1 933	-2 410
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	598	283	356
PERIODENS KASSAFLÖDE	551	41	43
Likvida medel vid periodens början	137	82	82
Förvärvade likvida medel	42	-	12
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	730	123	137

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 390 Mkr (170). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -325 Mkr (-298). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -554 Mkr (-819) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 17 Mkr (22). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 259 Mkr (608) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till 1 (2), varför -280 (-191) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 4 970 Mkr av låneportföljen lösts och 5 568 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 september 2015 uppgick till 730 Mkr (123). Koncernen har upptagit nya lån inför tillträdet av fastigheterna i Helsingborg under oktober, vilket förklarar överlikviditeten per rapporteringsdagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2015 jan-sept</i>	<i>2014 jan-sept</i>	<i>2014 jan-dec</i>
Nettoomsättning	15	15	21
Administrationskostnader	-53	-44	-67
RÖRELSERESULTAT	-38	-29	-46
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter	205	162	206
Finansiella kostnader	-146	-241	-290
RESULTAT FÖRE SKATT	21	-108	-130
Skatt	-	-	38
PERIODENS RESULTAT	21	-108	-92

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 15 Mkr (15), varav koncerninterna intäkter uppgick till 15 Mkr (15). Resultat före skatt uppgick till 21 Mkr (-108).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 722	4 684	4 722
Uppskjutna skattefordringar	38	0	38
Fordringar koncernbolag	6 580	4 730	4 977
Kortfristiga fordringar	18	16	13
Kassa och bank	687	122	135
SUMMA TILLGÅNGAR	12 045	9 552	9 885
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 431	1 508	4 410
Långfristiga skulder	5 598	4 336	2 000
Skulder koncernbolag	2 000	2 233	1 997
Kortfristiga skulder	16	1 475	1 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 045	9 552	9 885

Ökningen av fordringar koncernbolag och långfristiga skulder beror främst på att moderbolaget gett ut obligationer samtidigt som banklån lösts i dotterbolag. Minskningen av kortfristiga skulder beror på lösen av banklån.

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i nio områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 september 2015 totalt 162 personer (144).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2014 års årsredovisning på sidan 64. 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 2014 på sidan 93. 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 2014.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 1 oktober tillträdde 610 lägenheter i Helsingborg och Willhem blir därmed en ny aktör på bostadsmarknaden i Helsingborg. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 42 851 kvadratmeter.

Stockholm den 4 november 2015

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Vice ordförande

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 2015 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 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 granskningsåtgär-

der. 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 4 november 2015

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 280 753	1 270 363	1 274 472	1 192 029	1 171 904
Antal fastigheter	306	319	320	311	304
Antal bostäder	17 881	17 598	17 667	16 563	16 169
Marknadsvärde, Mkr	16 028	14 711	15 202	13 576	12 527
Marknadsvärde, kr/kvm	12 515	11 580	11 928	11 389	10 689
Hyresvärde, Mkr	1 408	1 357	1 364	1 254	1 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	57	58	56	54	49
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,9	2,7	3,5	3,3
Belåningsgrad, %	57	59	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7	2,6	2,3	2,1
Soliditet, %*	37	36	37	39	39
ÖVRIGA					
Antal anställda	162	144	139	136	122

* Jämförelseåren 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, 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 IT, vill vi vara Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsrapport 2015	18 februari 2016
Delårsrapport januari–mars 2016	28 april 2016
Delårsrapport januari–juni 2016	25 augusti 2016
Delårsrapport januari–september 2016	10 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 4 november klockan 17.00.



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