

# Delårsrapport januari–mars 2017

---

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 29 840 Mkr (25 898).
- Under första kvartalet tillträdde Willhem 1 945 lägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg, till ett fastighetsvärde om 3 319 Mkr.
- Intäkterna ökade till 474 Mkr (361), ökningen motsvarar 31 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder är fortsatt hög och uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet till 98,8 procent (98,9).
- Driftnettot uppgick till 244 Mkr (173), en ökning med 41 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var drygt 7 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 303 Mkr (96), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent (0,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 529 Mkr (266).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 23 Mkr (-83).
- Resultat efter skatt uppgick till 370 Mkr (108).

” Under första kvartalet har aktiviteten på fastighetsmarknaden i Sverige varit fortsatt hög. Detta trots att de flesta verkar vara överens om att räntorna bottnat och är på väg uppåt. För vår del har vi haft stort fokus på att analysera och utvärdera ett antal möjligheter inom segmentet samhällsfastigheter. Det är inom det segmentet som vårt primära investeringsfokus för tillfället ligger, efter flera års kraftig expansion av bostadsbeståndet. Även om det inte helt går att utesluta investeringar i bostadsfastigheter. Förutom investeringar i samhällsfastigheter fokuserar vi på att utveckla nyproduktionsprojekt för bostäder på egen mark samt öka investeringstakten i befintlig fastighetsportfölj.

2016 blev ett rekordår för nyproduktion. Antalet företag som driver utveckling av bostadsprojekt bedömer vi är fler än någonsin. Det blir intressant att följa utvecklingen inom det här segmentet.

På de delmarknader där vi äger bostadsfastigheter är efterfrågan mycket stabil. Vi har fortsatt i stort sett inga vakanser i löpande förvaltning. Det samma gäller nyproducerade lägenheter och lägenheter som är renoverade enligt vårt koncept Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst. Inom ramen för konceptet Willhemlyftet pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete. Vår nya modell för lager och logistik beräknas vara igång efter sommaren. Målet är att genomföra cirka 1 000 Willhemlyft under året.

Resultatet för första kvartalet stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 41 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet ökat. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 7 procent, vilket visar på en förbättrad effektivitet. Värdeutvecklingen var 303 Mkr, vilket motsvarar 1,0 procent.

Vi har fortsatt att vara aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Med vår rating A-, som uppdaterades i slutet av förra året av Standard & Poor's, erhåller vi en förmånlig finansiering. Av vår totala finansiering på 18 227 Mkr (17 125) utgjordes 4 420 Mkr (4 570) av certifikat, 10 100 Mkr (8 850) av obligationer och resterande 3 707 Mkr (3 705) utgjordes av bankfinansiering.

Under första kvartalet tillträdde vi fastigheter i

Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg till ett fastighetsvärde om 3 319 Mkr. Fastigheterna innehåller 1 945 lägenheter.

När det gäller nyproduktion består den dels av förvärvade nyproduktionsprojekt och dels av nyproduktionsprojekt som genomförs i egen regi. Volymen i pågående förvärvade nyproduktionsprojekt var 837 lägenheter samt 96 lägenheter i förberedelsefas. I egen regi har vi fyra projekt innehållande 177 lägenheter i produktion och fyra projekt som förbereds för produktion innehållande 268 lägenheter. Läger vi till de projekt i egen regi som är i tidig fas och på idéstadiet, stiger volymen i dessa snabbt till den nivå som vi har i de förvärvade nyproduktionsprojekten. Mycket talar för att vi framåt kommer att prioritera att utveckla projekt i egen regi.

Under hösten 2016 strukturerade vi om vår organisation till följd av vår kraftiga expansion. Arbetet med att bemanna organisationen har fortsatt under första kvartalet och är nu i slutskedet. Detta innebär inte att förändringen är helt klar, vi kommer att fortsätta att följa den organisatoriska utvecklingen under året. Så här långt känns förändringen både nödvändig och bra.

Vi fortsätter att arbeta med våra fyra fokusområden service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Inom fokusområdena drivs flera nyskapande projekt och aktiviteter som ska bidra till vår ambition att branschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

Under första kvartalet har vi intensifierat vårt arbete inom ramen för vårt varumärkesprojekt. Det här projektet kommer att pågå hela året. Målet är att tydliggöra och utveckla Willhems varumärke. Varumärkesprojektet är en naturlig fortsättning på vårt projekt kring värdegrunden, som pågått under ett par års tid. Parallellt fortsätter vårt arbete med kompetensutveckling inom Willhem Akademin.

2017 ser ut att bli spännande och intressant 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, förvaltar och utvecklar 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 486 fastigheter (454) 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 29 840 Mkr (25 898). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 764 885 kvm, varav 90 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,9).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 303 Mkr (96), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent (0,5). Realiserad värdeförändring uppgick till - Mkr (9). Investeringarna i fastighetsbeståndet var 320 Mkr (77).

Under perioden har 32 fastigheter förvärvat till ett totalt fastighetsvärde om 3 319 Mkr (-). Förvärven omfattade totalt 1 945 hyreslägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg. I samband med tillträdet av Eskilstuna har ett nytt område bildats – Mälardalen – som består av Västerås och Eskilstuna. Tre nyproduktionsprojekt har även tillträtts under perioden innehållande 399 lägenheter.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	25 898	18 203	18 203
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	3 319	-	5 654
+ Investeringar	320	77	550
+ Orealiserade värdeförändringar	303	96	1 566
- Försäljning	-	-75	-75
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	<b>29 840</b>	<b>18 301</b>	<b>25 898</b>
Avdrag uppskjuten skatt	-713	-410	-610
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	<b>29 127</b>	<b>17 891</b>	<b>25 288</b>



### FASTIGHETSBESTÅND

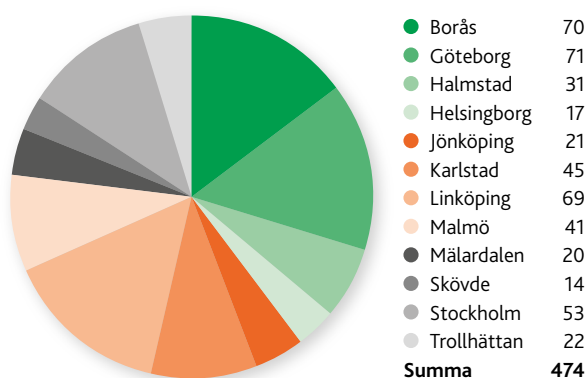
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 559	159 767	7 864	167 631	99
Helsingborg	30	871	59 540	8 385	67 925	99
Linköping	30	3 318	231 890	31 497	263 387	98
Malmö	37	1 967	126 008	13 924	139 932	99
<b>SUMMA Region Syd</b>	<b>137</b>	<b>8 715</b>	<b>577 205</b>	<b>61 670</b>	<b>638 875</b>	<b>99</b>
Borås	158	3 349	217 396	25 074	242 470	99
Göteborg	30	3 622	241 945	14 518	256 463	99
Skövde	15	821	56 831	1 203	58 034	99
Trollhättan	38	995	62 295	20 635	82 930	97
<b>SUMMA Region Väst</b>	<b>241</b>	<b>8 787</b>	<b>578 467</b>	<b>61 430</b>	<b>639 897</b>	<b>99</b>
Jönköping	18	1 082	54 001	3 085	57 086	99
Karlstad	50	2 352	142 283	16 868	159 151	98
Mälardalen	11	1 310	85 144	17 016	102 160	99
Stockholm	29	2 562	166 324	9 584	175 908	100
<b>SUMMA Region Öst</b>	<b>108</b>	<b>7 306</b>	<b>447 752</b>	<b>46 553</b>	<b>494 305</b>	<b>99</b>
<b>TOTALT</b>	<b>486</b>	<b>24 806</b>	<b>1 596 379</b>	<b>168 506</b>	<b>1 764 885</b>	<b>99</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

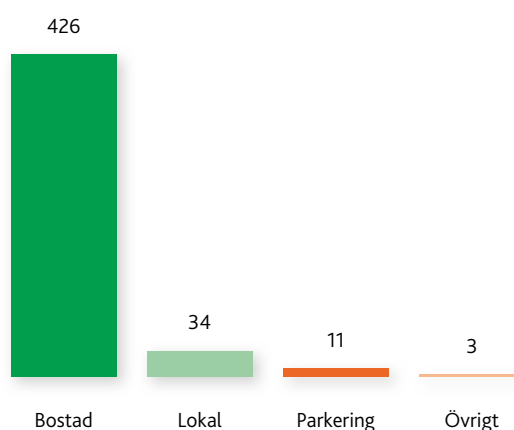
Belopp i Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
Hysesintäkter	474	361	1 546
Driftkostnader	-157	-125	-421
Reparationer och underhåll	-33	-32	-115
Fastighetsadministration	-27	-21	-88
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-13	-10	-42
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>244</b>	<b>173</b>	<b>880</b>
Central administration	-18	-12	-57
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	303	96	1 566
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	9	9
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>529</b>	<b>266</b>	<b>2 398</b>
Finansnetto	-82	-55	-244
Värdoförändring finansiella instrument	23	-83	-21
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>470</b>	<b>128</b>	<b>2 133</b>
Skatt	-100	-20	-441
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>370</b>	<b>108</b>	<b>1 692</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 474 Mkr (361), en ökning med 31 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till drygt 2 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,8 procent (98,9).

### *FASTIGHETSKOSTNADER*

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 230 Mkr (188), en ökning med 22 procent, vilket är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd. I jämförbart fastighetsbestånd var kostnaderna 2 procent lägre gentemot föregående år.

### *DRIFTNETTO*

Driftnettot ökade till 244 Mkr (173), vilket motsvarar en ökning med 41 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökningen av fastighetsbeståndet. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var drygt 7 procent högre än föregående år.

### *CENTRAL ADMINISTRATION*

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 18 Mkr (12). Ökningen av central administration är hänförligt till ökningen av fastighetsbeståndet.

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 303 Mkr (96), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent (0,5). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav men även förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till - Mkr (9).

### *FINANSNETTO*

Finansnettot uppgick till -82 Mkr (-55) och består främst av räntekostnader för lån. Ökningen beror på högre upplåning i samband med förvärv. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,6 procent (1,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,8 gånger (3,4).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT*

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 23 Mkr (-83) 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 -100 Mkr (-20) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

### *RESULTAT*

Rörelseresultatet uppgick till 529 Mkr (266). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 65 Mkr till 226 Mkr jämfört med 161 Mkr föregående år, en ökning med drygt 40 procent. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 370 Mkr (108).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	29 127	17 891	25 288
Inventarier	3	2	3
Långfristiga fordringar	161	24	132
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>29 291</b>	<b>17 917</b>	<b>25 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	82	68	31
Likvida medel	418	574	2 649
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>500</b>	<b>642</b>	<b>2 680</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 791</b>	<b>18 559</b>	<b>28 103</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital	9 448	7 494	9 078
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>9 448</b>	<b>7 494</b>	<b>9 078</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	17 857	7 337	15 861
Uppskjuten skatteskuld	1 180	663	1 084
Derivatinstrument	338	423	370
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>19 375</b>	<b>8 423</b>	<b>17 315</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	370	2 334	1 264
Derivatinstrument	14	15	6
Övriga ej räntebärande skulder	584	293	440
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>968</b>	<b>2 642</b>	<b>1 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 791</b>	<b>18 559</b>	<b>28 103</b>

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2017 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 29 840 Mkr (25 898). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 303 Mkr (96), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent (0,5). Realiserad värdeökning uppgick till - Mkr (9). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 29 127 Mkr (25 288). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 713 Mkr (610), 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 320 Mkr (77).

Under perioden har 32 fastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 3 319 Mkr (-). Förvärven omfattade totalt 1 945 hyreslägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg.

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid perioden utgång till 418 Mkr (2 649), den stora förändringen sedan årsskiftet beror på tillträden av avtalade förvärv.

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 9 448 Mkr (9 078).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 18 227 Mkr (17 125) och motsvarar en belåningsgrad på 60 procent (56). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,6 procent (1,6). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,9 år (3,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 33 procent (34). Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,2) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,1 år (3,3). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,2 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -352 Mkr (-376), varav räntederivat -351 Mkr (-377).

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	6 043	2,2
1-2 år	1 300	1,0
2-3 år	1 300	1,1
3-4 år	1 050	2,0
4-5 år	1 650	1,7
5-6 år	1 700	1,4
> 6 år	5 200	1,1
<b>SUMMA</b>	<b>18 243</b>	<b>1,6</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 18 227 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader motsvarande 16 Mkr.

## KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	650	2,5	-12
1-2 år	440	1,5	-20
2-3 år	950	1,2	-31
3-4 år	1 050	2,0	-74
4-5 år	650	2,3	-42
5-6 år	1 600	1,3	-77
> 6 år	5 200	1,1	-95
<b>SUMMA</b>	<b>10 540</b>	<b>1,4</b>	<b>-351</b>



## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
INGÅENDE BALANS	<b>9 078</b>	<b>7 386</b>	<b>7 386</b>
Periodens totalresultat	370	108	1 692
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	<b>9 448</b>	<b>7 494</b>	<b>9 078</b>

Eget kapital uppgick till 9 448 Mkr (9078). Soliditeten uppgick till 32 procent (32).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2017 <i>jan-mars</i>	2016 <i>jan-mars</i>	2016 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	529	266	2 398
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-312	-122	-1 564
Betald ränta, netto	-23	-59	-228
Betald skatt	-2	-	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>192</b>	<b>85</b>	<b>606</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-56	-23	13
Förändring av kortfristiga skulder	106	52	98
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>242</b>	<b>114</b>	<b>717</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-320	-77	-550
Förvärv av fastigheter	-1 722	-	-3 526
Försäljning av fastigheter	-	83	83
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-1
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 043</b>	<b>6</b>	<b>-3 994</b>
Långfristiga fordringar	-29	-24	-132
Upplåning	2 729	501	10 175
Amortering av skulder	-3 129	-250	-4 344
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-429</b>	<b>227</b>	<b>5 699</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 231</b>	<b>347</b>	<b>2 422</b>
Likvida medel vid periodens början	2 649	227	227
Förvärvade likvida medel	-	-	-
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>418</b>	<b>574</b>	<b>2 649</b>

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 185 Mkr (114). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -320 Mkr (-77). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -3 319 Mkr (-) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 100 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 1 500 Mkr (-). I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -3 Mkr (-), varför 1 722 Mkr (-) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 3 129 Mkr av låneportföljen lösts och 2 729 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 mars 2017 uppgick till 418 Mkr (2 649).

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017 <i>jan-mars</i>	2016 <i>jan-mars</i>	2016 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	7	6	23
Administrationskostnader	-25	-18	-81
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-18</b>	<b>-12</b>	<b>-58</b>
Finansiella intäkter	28	34	137
Finansiella kostnader	-70	-46	-219
Resultat försäljning dotterbolag	-	-49	-49
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-60</b>	<b>-73</b>	<b>-189</b>
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	103
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-60</b>	<b>-73</b>	<b>-86</b>
Skatt	13	-	8
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-47</b>	<b>-73</b>	<b>-78</b>

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 7 Mkr (6), varav koncerninterna intäkter uppgick till 7 Mkr (6). Resultat före skatt uppgick till -60 Mkr (-73).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	4 639	4 629	4 639
Uppskjutna skattefordringar	62	41	49
Långfristiga fordringar	161	24	132
Fordringar koncernbolag	15 636	7 081	12 757
Kortfristiga fordringar	4	11	6
Kassa och bank	417	517	2 648
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 920</b>	<b>12 304</b>	<b>20 232</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 279	4 330	4 326
Långfristiga skulder	14 520	5 943	13 403
Skulder koncernbolag	2 106	2 016	2 469
Kortfristiga skulder	15	15	34
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 920</b>	<b>12 304</b>	<b>20 232</b>

## 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 mars 2017 totalt 230 personer (200).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2016 års årsredovisning på sidan 58–59. 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 2016 på sidan 88. 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 2016.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

*Göteborg den 26 april 2017*

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.

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Area total, kvm	1 773 077	1 320 559	1 640 008	1 325 483	1 274 472
Antal fastigheter	486	332	454	333	320
Antal bostäder	24 808	18 431	22 871	18 496	17 667
Marknadsvärde, Mkr	29 840	18 301	25 898	18 203	15 202
Marknadsvärde, kr/kvm	16 830	13 859	15 791	13 733	11 928
Hysesvärde, Mkr	2 046	1 463	1 861	1 461	1 364
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	98
Överskottsgrad, %	51	48	57	56	56
<b>FINANSIELLA</b>					
Genomsnittlig ränta, %	1,6	2,0	1,6	2,2	2,7
Belåningsgrad, %	60	52	56	52	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1	3,4	3,1	2,6
Soliditet, %*	32	40	32	41	37
<b>ÖVRIGA</b>					
Antal anställda	230	170	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.

### 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 tomträttsavgäld.

### 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.

### Hyresvärde, 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 värdetändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Värdetändring fastigheter, %

Årets värdetändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för årets värdetändring.

### Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

## AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
<b>BELÅNINGSGRAD</b>			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	18 227	9 671	17 125
Likvida medel, Mkr	-418	-571	-2 649
<b>SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO</b>	<b>17 809</b>	<b>9 100</b>	<b>14 476</b>
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	17 809	9 100	14 476
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	29 840	18 301	25 898
<b>BELÅNINGSGRAD, %</b>	<b>60 %</b>	<b>50 %</b>	<b>56 %</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>			
Rörelseresultat, Mkr	529	266	2 398
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-303	-94	-1 575
<b>SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr</b>	<b>226</b>	<b>172</b>	<b>823</b>
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	226	172	823
Finansnetto, Mkr	82	55	244
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
<b>SOLIDITET</b>			
Eget kapital, Mkr	9 448	7 494	9 078
Balansomslutning, Mkr	29 791	18 559	28 103
<b>SOLIDITET, %</b>	<b>32 %</b>	<b>40 %</b>	<b>32 %</b>
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>			
Driftnetto, Mkr	244	173	880
Hysesintäkter, Mkr	474	361	1 546
<b>ÖVERSKOTTSGRAD, %</b>	<b>51 %</b>	<b>48 %</b>	<b>57 %</b>

*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 service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering, vill vi vara Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

### RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–juni 2017	24 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	16 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 27 april klockan 09.00.*



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