

Delårsrapport januari–mars 2018



- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 33 323 Mkr (33 397).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 370 Mkr (303), vilket motsvarar en värdeökning på 1,1 procent(1,0). Realiserad värdeförändring uppgick till 5 Mkr (-).
- Intäkterna ökade till 536 Mkr (474), ökningen motsvarar 13 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder är fortsatt hög och uppgick till 99,6 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,7 procent (98,7).
- Driftnettot uppgick till 269 Mkr (244), en ökning med 10 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 1 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 625 Mkr (529).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 84 Mkr (23).
- Resultat efter skatt uppgick till 459 Mkr (370).
- Willhem har under perioden tecknat avtal om förvärv av två fastigheter med 154 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 170 Mkr. Tillträde är beräknat till maj.
- Under perioden har 722 lägenheter i Malmö avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om totalt 795 Mkr. Utöver det har en del av en fastighet avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 15 Mkr.
- I februari fick Willhem pris i kategorin "Största lyft service-index" bland bolag med minst 9 000 lägenheter, när AktivBo delade ut "Kundkristallen" till de bolag som av sina hyresgäster utsetts till Sveriges bästa hyresvärdar.

” Vid den här tiden förra året konstaterade jag att vi aldrig tidigare hade haft så många företag som drev utveckling av bostadsprojekt med inriktning på bostadsrätter. Under hösten 2017 förändrades marknaden för dessa företag genom att utbudet av lägenheter i nyproduktionsprojekt var större än efterfrågan. Geografiskt koncentrerades förändringen till Stockholmsområdet, men har efterhand spridit sig över Sverige med varierande kraft beroende på skilda lokala förutsättningar. I sviterna av marknadsförändringen har det pågått ett intensivt arbete bland projektutvecklingsbolagen för att anpassa sig till de nya förutsättningarna. Detta arbete kommer att pågå under 2018, och troligen längre än så. Det kommer att leda till att byggandet av nya bostäder minskar allt mer under året. Den här marknadsförändringen har än så länge inte påverkat oss i vår nisch med hyresrätter och vi ser fler möjligheter än hot.

På de delmarknader där vi äger bostadsfastigheter är efterfrågan stabil. Vi har fortsatt i stort sett inga vakanser i löpande förvaltning. Detta gäller även 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 är i full gång sedan i höstas. Målet är att genomföra cirka 1 000 Willhemlyft under 2018.

Vi är fortsatt intresserade av att växa. På bostadssidan innebär det att vi prioriterar att växa på de orter där vi redan är etablerade. Därför ingick vi avtal om att förvärva 154 lägenheter i Helsingborg i slutet av mars. Vårt intresse av att förvärva samhällsfastigheter är fortsatt starkt och det pågår hela tiden ett arbete i vilket vi utvärderar olika investeringsmöjligheter. Vi har de senaste åren vuxit kraftigt. Nu har vi fokus på att ta hand om det vi förvärvat och löpande utveckla beståndet genom att se över och effektivisera verksamheten utifrån olika perspektiv. Det kan leda till beslut om enstaka försäljningar. I mars frånträdde vi 722 lägenheter i Malmö till ett fastighetsvärde om 795 Mkr.

Resultatet för första kvartalet stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 10 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet ökat. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med en procent. Den realiserade värdeutvecklingen var 370 Mkr, vilket motsvarar 1,1 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 21 011 Mkr (20 919) utgjordes 4 100 Mkr (4 450) av certifikat, 13 161 Mkr (13 049) av obligationer och resterande 3 750 Mkr (3 420) utgjordes av bankfinansiering.

Under kvartalet har två nyproduktionsprojekt i egen regi färdigställts. Dessa innehåller totalt 94 lägenheter. Samtliga projekt har genomförts enligt plan och redovisar ett mycket bra ekonomiskt utfall. Pågående nyproduktionsportfölj i egen regi omsluter 179 lägenheter. Den förvärvade nyproduktionsportföljen omsluter 399 lägenheter i produktion. Utöver det har avtal tecknats om ytterligare nyproduktion av 296 lägenheter.

I februari fick vi pris i kategorin ”Största lyft serviceindex” bland bolag med minst 9 000 lägenheter, när AktivBo delade ut ”Kundkristallen” till de bolag som av sina hyresgäster utsetts till Sveriges bästa hyresvärdar.

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

2018 ser ut att bli ett spännande år 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 trygga 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 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 33 323 Mkr (33 397). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 800 435 kvm, varav 92 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,7 procent (98,7).

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 370 Mkr (303), vilket motsvarar en värdeökning på 1,1 procent (1,0). Realiserad värdeförändring uppgick till 5 Mkr (-). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 352 Mkr (320). Av investeringarna avser 166 Mkr (167) investeringar i befintliga fastigheter och 186 Mkr (153) avser nyproduktion.

Under perioden har 722 lägenheter samt del av en fastighet i Malmö avyttrats till ett totalt fastighetsvärde om 800 Mkr.

Willhems nyproduktion består dels av förvärvade projekt där produktionen per mars uppgick till 399 lägenheter. I egen regi pågår nyproduktionsprojekt av 179 lägenheter. Under perioden har 94 lägenheter färdigställt.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	33 397	25 898	25 898
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	4	3 319	5 625
+ Investeringar	352	320	1 352
+ Orealiserade värdeförändringar	370	303	1 061
- Försäljning	-800	-	-539
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	33 323	29 840	33 397
Avdrag uppskjuten skatt	-	-713	-
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	33 323	29 127	33 397



FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 634	163 599	7 857	171 456	99
Helsingborg	64	2 021	144 109	11 370	155 479	99
Linköping	30	3 418	237 635	30 585	268 220	98
Malmö	34	1 410	92 548	6 079	98 627	99
SUMMA Region Syd	168	9 483	637 891	55 891	693 782	99
Borås	158	3 376	218 936	25 102	244 038	99
Göteborg	26	3 645	239 268	12 517	251 785	99
Skövde	15	821	56 831	1 203	58 034	100
Trollhättan	24	700	42 152	8 597	50 749	96
SUMMA Region Väst	223	8 542	557 187	47 419	604 606	99
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	100
Karlstad	51	2 419	145 593	17 062	162 655	98
Mälardalen	11	1 311	85 198	17 353	102 551	98
Stockholm	29	2 562	166 454	9 629	176 083	100
SUMMA Region Öst	109	7 441	454 725	47 322	502 047	99
TOTALT	500	25 466	1 649 803	150 632	1 800 435	99

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER ÅRET

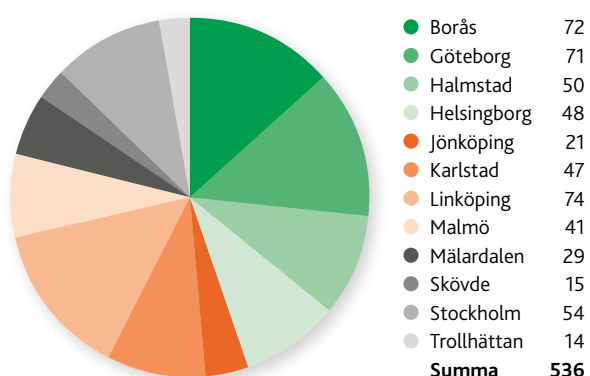
<i>Kvartal</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Segment</i>	<i>Område</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Area bostäder, kvm</i>	<i>Area total, kvm</i>
FÖRSÄLJNING						
Q1	Folkvisan 3	Syd	Malmö	162	5 361	8 254
Q1	Kantaten 4	Syd	Malmö	131	8 225	8 543
Q1	Kantaten 5	Syd	Malmö	154	10 293	11 828
Q1	Motetten 2	Syd	Malmö	275	18 319	21 824
SUMMA FÖRSÄLJNING				722	42 198	50 449

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

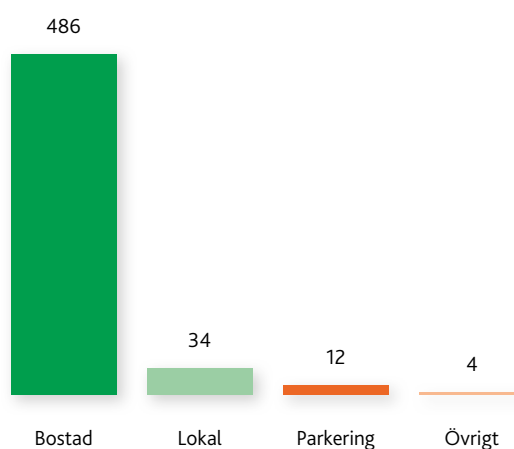
Belopp i Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
Hyresintäkter	536	474	2 031
Driftkostnader	-178	-157	-525
Reparationer och underhåll	-41	-33	-142
Fastighetsadministration	-34	-27	-120
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-14	-13	-53
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-267	-230	-840
DRIFTNETTO	269	244	1 191
Central administration	-19	-18	-75
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	370	303	1 894
Värdetförändring fastigheter, realiserade	5	-	4
RÖRELSERESULTAT	625	529	3 014
Finansnetto	-211	-82	-298
Värdetförändring finansiella instrument	84	23	16
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-127	-59	-282
RESULTAT FÖRE SKATT	498	470	2 732
Skatt	-39	-100	-589
PERIODENS RESULTAT	459	370	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 536 Mkr (474), en ökning med 13 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 3 procent.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 267 Mkr (230), en ökning med 16 procent, vilket främst är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 269 Mkr (244), vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var i perioden en procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 19 Mkr (18).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 370 Mkr (303), vilket motsvarar en värdeökning på 1,1 procent (1,0). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 Mkr (-).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -211 Mkr (-82) och består främst av valutakurseffekter samt räntekostnader för lån. Finansnettot har påverkats negativt med 112 Mkr (-) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick till 1,8 procent (1,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,5 gånger (2,8).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 84 Mkr (23) 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 -39 Mkr (-100), uppskjuten skatt uppgick till -36 Mkr och aktuell skatt uppgick till -3 Mkr. Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 625 Mkr (529). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 24 Mkr till 250 Mkr jämfört med 226 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 459 Mkr (370).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	33 323	29 127	33 397
Inventarier	8	3	8
Långfristiga fordringar	-	161	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 331	29 291	33 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	170	82	137
Likvida medel	1 740	418	1 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 910	500	1 366
SUMMA TILLGÅNGAR	35 241	29 791	34 771
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT			
TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Eget kapital	11 680	9 448	11 221
SUMMA EGET KAPITAL	11 680	9 448	11 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	14 244	16 657	14 152
Uppskjuten skatteskuld	1 707	1 180	1 666
Derivatinstrument	270	338	331
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	16 221	18 175	16 149
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	6 767	1 570	6 767
Derivatinstrument	5	14	28
Övriga ej räntebärande skulder	568	584	606
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	7 340	2 168	7 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 241	29 791	34 771

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2018 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 33 323 Mkr (33 397). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 370 Mkr (303), vilket motsvarar en värdeökning på 1,1 procent (1,0). Realiserad värdeökning uppgick till 5 Mkr (-).

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 352 Mkr (320). Av investeringarna avser 166 Mkr (167) investeringar i befintliga fastigheter och 186 Mkr (153) avser nyproduktion.

Under perioden har totalt 94 nyproducerade lägenheter färdigställt. Vidare har 722 lägenheter samt en del av en fastighet i Malmö avyttrats till ett fastighetsvärde om 800 Mkr.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid perioden utgång till 1 740 Mkr (1 229).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 11 680 Mkr (11 221).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens räntebärande finansiella skulder uppgick till 21 011 Mkr (20 919), varav 4 100 Mkr (4 450) avser certifikat, 13 161 Mkr (13 049) obligationer och 3 750 Mkr (3 420) bankfinansiering. Belåningsgraden uppgick till 58 procent (59). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 1,8 procent (1,9). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindingstiden till 5,5 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 11 procent (13). Kapitalbindingstiden var 2,5 år (2,5) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindingstiden till 3,4 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,4 procent.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 13 284 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 till -275 Mkr (-359), varav ränte- och valutaderivat uppgick till -277 Mkr (-360). Derivatinstrument används för att hantera koncernens ränterisiksexponering. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj		
	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	2 257	6,1	6 772
1-2 år	1 750	0,9	3 331
2-3 år	2 218	1,2	4 561
3-4 år	1 650	1,7	3 650
4-5 år	1 800	1,3	850
5-6 år	1 600	1,1	0
> 6 år	9 678	1,3	1 789
SUMMA	20 953	1,8	20 953

* 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 21 011 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader om 15 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -73 Mkr.

KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	440	1,5	-7
1-2 år	700	1,2	-9
2-3 år	1 300	2,0	-66
3-4 år	650	2,3	-49
4-5 år	1 700	1,3	-67
5-6 år	1 600	1,1	-42
> 6 år	10 088	1,1	-38
SUMMA	16 478	1,3	-278

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
INGÅENDE BALANS	11 221	9 078	9 078
Periodens totalresultat	459	370	2 143
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	11 680	9 448	11 221

Eget kapital uppgick till 11 680 Mkr (11 221). Soliditeten uppgick till 33 procent (32).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-mars</i>	2017 <i>jan-mars</i>	2017 <i>jan-dec</i>
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	625	529	3 014
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-387	-312	-1 872
Betald ränta, netto	-60	-23	-329
Betald skatt	-3	-2	-8
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	175	192	805
Förändring av kortfristiga fordringar	-33	-56	-105
Förändring av kortfristiga skulder	-63	106	149
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	79	242	849
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-352	-320	-1 352
Förvärv av fastigheter	-4	-1 722	-2 877
Försäljning av fastigheter	810	-	543
Investeringar i övrigt, netto	-1	-1	-7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	453	-2 043	-3 693
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Långfristiga fordringar	-	-29	-
Upplåning	1 029	2 729	9 096
Amortering av skulder	-1 050	-3 129	-7 672
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-21	-429	1 424
PERIODENS KASSAFLÖDE	511	-2 231	-1 420
Likvida medel vid periodens början	1 229	2 649	2 649
Förvärvade likvida medel	-	-	-
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	1 740	418	1 229

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 79 Mkr (242). Investeringar i fastigheter uppgick till -352 Mkr (-320). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till - Mkr (-3 319) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till - Mkr (100). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till - Mkr (1 500). I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -4 Mkr (-3), varför -4 Mkr (-1 722) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 1 050 Mkr (3 129) av låneportföljen lösts och 1 029 Mkr (2 729) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 mars 2018 uppgick till 1 740 Mkr (1 229).

SEGMENTSRAPPORTERING

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-mars</i>	2017 <i>jan-mars</i>	2017 <i>jan-dec</i>
HYRESINTÅKTER			
Region Syd	213	159	742
Region Väst	172	176	702
Region Öst	151	139	587
TOTALT	536	474	2 031
FASTIGHETSKOSTNADER			
Region Syd	-106	-79	-303
Region Väst	-88	-84	-300
Region Öst	-73	-67	-237
TOTALT	-267	-230	-840
DRIFTNETTO			
Region Syd	107	80	439
Region Väst	84	92	402
Region Öst	78	72	350
TOTALT	269	244	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 269 Mkr (244) och resultat före skatt på 512 Mkr (470), består av central administration -19 Mkr (-18), värdeförändring fastigheter 375 Mkr (303), finansnetto -197 Mkr (-82) samt värdeförändring finansiella instrument 84 Mkr (23).

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Region Syd	12 661	10 074	13 142
Region Väst	10 447	9 871	10 278
Region Öst	10 215	9 182	9 977
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	33 323	29 127	33 397

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, försäljningar och realiserade värdeförändringar med totalt -481 Mkr i region Syd, 169 Mkr i region Väst och 238 Mkr i region Öst.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-mars</i>	2017 <i>jan-mars</i>	2017 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	8	7	30
Administrationskostnader	-28	-25	-104
RÖRELSERESULTAT	-20	-18	-74
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	3	28	109
Räntekostnader	-89	-63	-294
Övriga finansiella poster	-118	-7	21
Värdetförändring finansiella instrument	49	23	16
Resultat försäljning dotterbolag	-	-	-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-175	-37	-222
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	167
RESULTAT FÖRE SKATT	-175	-37	-55
Skatt	38	8	12
PERIODENS RESULTAT	-137	-29	-43

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och hantera strategi- och ägarfrågor. Omsättningen för perioden uppgick till 8 Mkr (7), varav koncerninterna intäkter uppgick till 8 Mkr (7). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -111 Mkr avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Resultat före skatt uppgick till -175 Mkr (-37).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 612	4 639	4 639
Fordringar hos koncernbolag	17 451	15 636	17 997
Uppskjuten skattefordran	182	139	143
Andra långfristiga fordringar	-	161	-
Inventarier	5	1	5
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 250	20 576	22 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar	26	4	65
Fordringar hos koncernbolag	-	-	238
Likvida medel	1 739	417	1 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 765	421	1 532
SUMMA TILLGÅNGAR	24 015	20 997	24 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 835	4 004	3 972
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	11 190	13 309	11 428
Skulder till koncernbolag	2 460	2 106	2 345
Derivatinstrument	298	338	331
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	13 948	15 753	14 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	6 145	1 194	6 145
Derivatinstrument	12	14	28
Övriga skulder	75	32	67
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	6 232	1 240	6 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 015	20 997	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 mars 2018 totalt 241 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. 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. 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 framåttriktat. 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.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Göteborg den 25 april 2018

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-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 800 435	1 773 077	1 841 621	1 640 008	1 325 483
Antal fastigheter	500	486	503	454	333
Antal bostäder	25 466	24 808	26 002	22 871	18 496
Marknadsvärde, Mkr	33 323	29 840	33 397	25 898	18 203
Marknadsvärde, kr/kvm	18 508	16 830	18 135	15 791	13 733
Hysesvärde, Mkr	2 140	2 046	2 168	1 861	1 461
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99
Överskottsgrad, %	50	51	59	57	56
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,6	1,9	1,6	2,2
Belåningsgrad, %	58	60	59	56	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	3,3	3,4	3,1
Soliditet, %	33	32	32	32	41
ÖVRIGA					
Antal anställda	241	230	244	199	164

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.

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 värddeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader, exklusive valutakurseffekter.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värddeförändring fastigheter, %

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

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-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
BELÄNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	21 011	18 227	20 919
Likvida medel, Mkr	-1 740	-418	-1 229
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	19 271	17 809	19 690
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	19 271	17 809	19 690
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	33 323	29 840	33 397
BELÄNINGSGRAD, %	58 %	60 %	59 %
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	625	529	3 014
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-375	-303	-1 898
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr	250	226	1 116
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	250	226	1 116
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	99	82	337
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr	2,5	2,8	3,3
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	11 680	9 448	11 221
Balansomslutning, Mkr	35 241	29 791	34 771
SOLIDITET, %	33 %	32 %	32 %
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	269	244	1 191
Hysesintäkter, Mkr	536	474	2 031
ÖVERSKOTTSGRAD, %	50 %	51 %	59 %

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 2018	23 augusti 2018
Delårsrapport januari–september 2018	15 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	13 februari 2019

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 april klockan 9.00.



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