

Årsrapport januari–december 2016

- Intäkterna ökade till 1 546 Mkr (1 375), ökningen motsvarar 12 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6) och som helhet till 98,9 procent (98,6).
- Driftnettot uppgick till 880 Mkr (770), en ökning med 14 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 5 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 566 Mkr (1 721), vilket motsvarar en värdeökning på 6,4 procent (10,3). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (35).
- Rörelseresultatet uppgick till 2 398 Mkr (2 472).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -21 Mkr (84).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 692 Mkr (1 832).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 25 898 Mkr (18 203).
- Willhem tillträdde den 30 september cirka 4 300 lägenheter i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan och Karlstad, till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr.
- I oktober tecknades avtal om förvärv av totalt 1 763 hyreslägenheter i Halmstad och Eskilstuna till ett fastighetsvärde om 2,8 mdr. Tillträde är planerat till 1 mars 2017. Vidare har avtal tecknats om att förvärva 530 nyproducerade hyresrätter i Karlstad, Linköping och Malmö, till ett fastighetsvärde om 986 Mkr. Tillträde kommer att ske successivt.



För Willhems del var 2016 ett händelserikt år med stark tillväxt och stora förändringar i förvaltningsorganisationen.

Makroförutsättningarna för att investera i fastigheter har varit goda under 2016. Detta märks inte minst genom att den samlade transaktionsvolymen under året blev rekordhög och konkurrensen om affärerna var hård. De låga räntorna har bidragit starkt. Bedömningen framåt är att det kommer att vara ett fortsatt starkt intresse för fastighetsinvesteringar, inte minst för bostadsfastigheter.

Behovet av bostäder ökar stadigt i och med en ökad befolkning. Bostadsfrågan har kommit allt högre upp på den politiska agendan, dock har partierna svårt att enas om vilka åtgärder som ska genomföras för att skapa bättre förutsättningar för ökad nyproduktion. Men allt fler aktörer engagerar sig i nyproduktionsprojekt och produktions-takten 2016 var den högsta på många år.

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

Resultatutvecklingen är fortsatt positiv. Driftnettot ökade med 14 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med cirka 5 procent. En god värdeutveckling på fastigheterna bidrog till periodens starka rörelseresultat på 2 398 Mkr (2 472).

Under året har vi förvärvat ett stort bestånd med totalt 4 302 lägenheter, som vi tillträdde den 30 september. Fastighetsvärdet uppgick till 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan och Karlstad. I maj tecknades avtal om förvärv av två nyproduktionsprojekt, ett i Linköping och ett i Karlstad. Projekten omfattar totalt 352 hyreslägenheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 595 Mkr. Tillträde sker successivt i samband med färdigställandet. I oktober tecknades avtal om förvärv av 1 763 hyreslägenheter i Halmstad och Eskilstuna, till ett fastighetsvärde om 2,8 mdr. Tillträde är planerat till den 1 mars 2017. I slutet av november ingick vi också avtal om förvärv av ytterligare två nyproduktionsprojekt i Malmö om 178 hyreslägenheter till ett fastighetsvärde om 391 Mkr.

I december fattades beslut om en affärsplan för vårt nya affärsområde Samhällsfastigheter. Målet är att investera 10–15 mdr under kommande femårsperiod.

Våra första nyproduktionsprojekt i egen regi, startades under hösten. Ett projekt i Jönköping som omfattar 66 lägenheter och ett i Borås med 28 lägenheter. Vidare planeras för nyproduktionsprojekt i Stockholm samt ombyggnad av en lokal till 38 lägenheter i Malmö. På flera av våra orter pågår diskussioner med kommunerna om ytterligare nyproduktionsprojekt och förtätning på egen mark. Vår ambition är att så snart som möjligt nå en nyproduktionstakt i egen regi på 250 lägenheter per år. Utöver det är cirka 650 lägenheter under produktion i projekt som

vi förvärvat av olika projektutvecklare. Dessutom har vi ingått avtal om att förvärva tre nyproduktionsprojekt som ännu inte produktionsstartat innehållande cirka 275 lägenheter.

Vi finansierar vår verksamhet i huvudsak direkt på kapitalmarknaden. Detta gör vi med stöd av vår rating A-, som vi i slutet av året fick uppdaterad av Standard & Poor's. Av vår totala finansiering på 17 125 Mkr (9 420) utgjordes 4 570 Mkr (2 150) av certifikat, 8 850 Mkr (3 550) av obligationer och resterande 3 705 Mkr (3 720) utgjordes av bankfinansiering.

Investeringstakten i beståndet var fortsatt hög. Efterfrågan på Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst, är fortsatt stark. 673 Willhemlyft genomfördes under året, parallellt som vi utvecklat nya, effektiva produktions- och logistiklösningar inför 2017 och framåt.

I oktober inledde vi ett långsiktigt samarbete med Holgers Stugmaterial gällande leverans av material och containerlogistik. Totalt har vi under året investerat 550 Mkr (475) i befintliga fastigheter.

Vi fortsätter att arbeta med våra fyra fokusområden som är service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Nyskapande idéutveckling inom dessa områden ska bidra till vår ambition att bostadsbranschen ska tala om ett "Före och efter Willhem". Kundenservice i egen regi, Willhemlyftet, samt projekt med solceller, värmepumpar och digitalisering är några exempel. Tidigare under året fick

vårt pilotprojekt "tänkande huset" i Biskopsgården utmärkelsen *Sydsveriges smartaste fastighet* vid fastighetsmässan i Malmö.

Under våren genomfördes vår årliga medarbetarundersökning, MMI (motiverad medarbetar index). Resultatet uppgick till 71, vilket är en bra nivå jämfört med genomsnittet i undersökningen (65).

Under sommaren genomförde vi även vår årliga kundattitydundersökning. På bolagsnivå var serviceindex oförändrat jämfört med föregående år, men under det mål vi satt för 2016. Vårt att notera är att flera av våra områden uppnådde sina mål, varav några orter är på hög nivå jämfört med våra konkurrenter. Vi är inte nöjda med resultatet och det pågår ett förbättringsarbete för att höja nivån.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för WillhemAkademin har fortsatt parallellt med vårt värdegrundsarbete.

Jag vill tacka intressenter och medarbetare för ett bra år och konstatera att med nuvarande förutsättningar ser framtiden spännande ut för Willhem.

Mikael Granath
Verkställande direktör

VISION

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

”Willhem äger, 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 454 fastigheter (333) 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, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 25 898 Mkr (18 203). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 640 008 kvm, varav 91 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,9 procent (98,6).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 566 Mkr (1 721), vilket motsvarar en värdeökning på 6,4 procent (10,3). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (35). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd var 550 Mkr (475).

Under året har 122 fastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 5 654 Mkr (1 110). Förvärven omfattade totalt 4 432 hyreslägenheter i Borås, Göteborg, Karlstad, Skövde, Trollhättan, Helsingborg och Linköping. Under första kvartalet avyttrades en fastighet i Stockholm med 57 lägenheter till ett fastighetsvärde om 75 Mkr (305).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	18 203	15 202
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	5 654	1 110
+ Investeringar	550	475
+ Orealiserade värdeförändringar	1 566	1 721
- Försäljning	-75	-305
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	25 898	18 203
Avdrag uppskjuten skatt	-610	-412
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	25 288	17 791

FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	14	1 397	89 781	1 474	91 255	100
Helsingborg	29	701	48 899	6 262	55 161	99
Linköping	30	3 318	231 890	31 252	263 142	98
Malmö	37	1 967	126 053	13 022	139 075	99
SUMMA Region Syd	110	7 383	496 623	52 010	548 633	98
Borås	158	3 349	217 165	25 024	242 189	99
Göteborg	30	3 625	242 221	14 273	256 494	99
Skövde	15	821	56 831	1 203	58 034	99
Trollhättan	38	995	62 295	20 782	83 077	96
SUMMA Region Väst	241	8 790	578 512	61 282	639 794	99
Jönköping	18	1 082	54 001	3 285	57 286	99
Karlstad	50	2 347	142 254	16 872	159 126	99
Stockholm	29	2 562	166 356	9 022	175 378	100
Västerås	6	707	47 426	12 365	59 791	99
SUMMA Region Öst	103	6 698	410 037	41 544	451 581	99
TOTALT	454	22 871	1 485 172	154 836	1 640 008	99

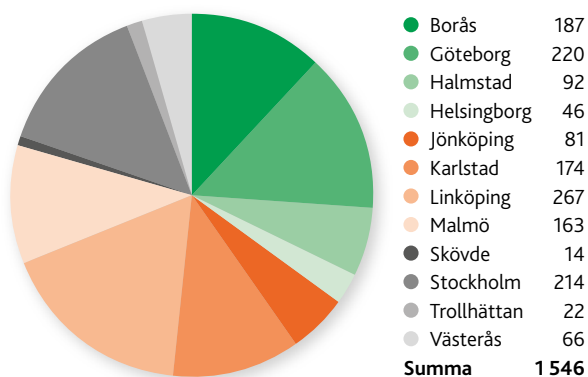


KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

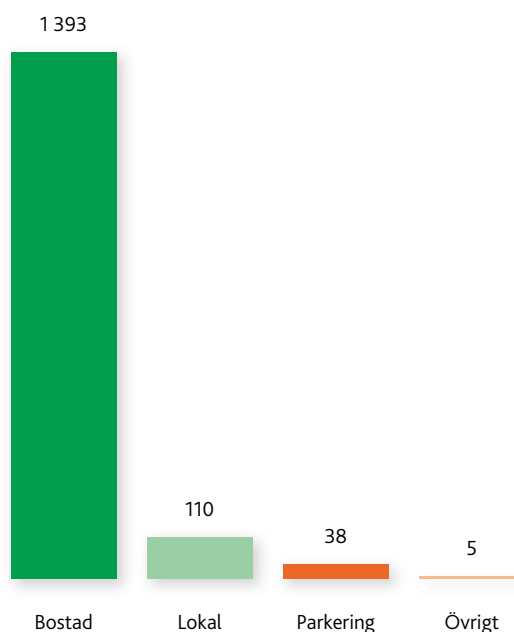
Belopp i Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	454	360	1 546	1 375
Driftkostnader	-136	-106	-421	-372
Reparationer och underhåll	-36	-30	-115	-115
Fastighetsadministration	-26	-21	-88	-82
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-12	-10	-42	-36
DRIFTNETTO	244	193	880	770
Central administration	-16	-16	-57	-54
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	532	1 468	1 566	1 721
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	-2	9	35
RÖRELSERESULTAT	760	1 643	2 398	2 472
Finansnetto	-70	-57	-244	-234
Värdoförändring finansiella instrument	122	70	-21	84
RESULTAT FÖRE SKATT	812	1 656	2 133	2 322
Skatt	-156	-362	-441	-490
PERIODENS RESULTAT	656	1 294	1 692	1 832

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 1546 Mkr (1375), en ökning med 12 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till cirka 3 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 98,9 procent (98,5).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 666 Mkr (605), en ökning med 10 procent, vilket är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd. I jämförbart fastighetsbestånd var kostnaderna i stort sätt oförändrade.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 880 Mkr (770), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 5 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 57 Mkr (54).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 566 Mkr (1 721), vilket motsvarar en värdeökning på 6,4 procent (10,3). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav men även förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 9 Mkr (35).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -244 Mkr (-234) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 1,6 procent (2,2). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,1).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -21 Mkr (84) 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 -441 Mkr (-490) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 2 398 Mkr (2 472), en minskning med 3 procent. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 107 Mkr till 823 Mkr jämfört med 716 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 692 Mkr (1 832).

FJÄRDE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 454 Mkr (360), en ökning med 26 procent. Den stora ökningen beror på tillträdet av 4 302 lägenheter per 30 september. Fastighetskostnaderna uppgick till 210 Mkr (167). Driftnettot ökade med 26 procent och uppgick till 244 Mkr (193). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 3 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 532 Mkr (1 468). Rörelseresultatet uppgick till 760 Mkr (1 643).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	25 288	17 791
Inventarier	3	2
Långfristiga fordringar	132	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 423	17 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga kortfristiga fordringar	31	45
Likvida medel	2 649	227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 680	272
SUMMA TILLGÅNGAR	28 103	18 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	9 078	7 386
SUMMA EGET KAPITAL	9 078	7 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	15 861	8 841
Uppskjuten skatteskuld	1 084	643
Derivatinstrument	370	343
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	17 315	9 827
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	1 264	579
Derivatinstrument	6	11
Övriga ej räntebärande skulder	440	262
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	1 710	852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 103	18 065

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 december 2016 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 25 898 Mkr (18 203). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 566 Mkr (1 721), vilket motsvarar en värdeökning på 6,4 procent (10,3). Realiserad värdeökning uppgick till 9 Mkr (35). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 25 288 Mkr (17 791). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 610 Mkr (412), hänförligt till förvärv.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 550 Mkr (475).

Under året har 122 fastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 5 654 Mkr (1 110). Förvärven omfattade totalt 4 432 hyreslägenheter i Borås, Göteborg, Karlstad, Skövde, Trollhättan, Helsingborg och Linköping. Under första kvartalet avyttrades en fastighet i Stockholm med 57 lägenheter till ett fastighetsvärde om 75 Mkr (305).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 2 649 Mkr (227) vilket var tillfälligt högre än normalt, till följd av kommande avtalade förvärv.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 9 078 Mkr (7 386).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 17 125 Mkr (9 420) och motsvarar en belåningsgrad på 56 procent (51). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,6 procent (2,2). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,8 år (3,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 34 procent (39). Kapitalbindningstiden var 2,2 år (1,9) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,3 år (2,5). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,2 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -376 Mkr (-354), varav räntederivat -377 Mkr (-350).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	5 792	2,1
1-2 år	1 300	1,2
2-3 år	1 150	1,4
3-4 år	1 250	1,7
4-5 år	1 600	1,7
5-6 år	1 200	1,5
> 6 år	4 850	1,2
SUMMA	17 142	1,6

* 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 17 125 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader motsvarande 17 Mkr.

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	650	2,4	-6
1-2 år	1 300	1,2	-30
2-3 år**	290	3,3	-33
3-4 år	900	1,9	-64
4-5 år	600	2,3	-58
5-6 år	1 100	1,5	-68
> 6 år	4 850	1,2	-118
SUMMA	9 690	1,5	-377

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

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-12-31	2015-12-31
INGÅENDE BALANS	7 386	5 554
Periodens totalresultat	1 692	1 832
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	9 078	7 386

Eget kapital uppgick till 9 078 Mkr (7 386). Soliditeten uppgick till 32 procent (41).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Rörelseresultat	2 398	2 472
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-1 564	-1 751
Betald ränta, netto	-228	-228
Betald skatt	0	-1
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	606	492
Förändring av kortfristiga fordringar	13	33
Förändring av kortfristiga skulder	98	28
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	717	553
Investeringar i befintliga fastigheter	-550	-475
Förvärv av fastigheter	-3 526	-577
Försäljning av fastigheter	83	168
Investeringar i övrigt, netto	-1	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-3 994	-885
Långfristiga fordringar	-132	-
Upplåning	10 175	5 775
Amortering av skulder	-4 344	-5 390
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	5 699	385
PERIODENS KASSAFLÖDE	2 422	53
Likvida medel vid periodens början	227	137
Förvärvade likvida medel	-	37
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	2 649	227

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 606 Mkr (492). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -550 Mkr (-475). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -5 648 Mkr (-1 110) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 200 Mkr (38). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 1 882 Mkr (497), samt en skuld till säljare på 49 Mkr (-). I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -9 Mkr (-2), varför 3 526 Mkr (-577) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 4 344 Mkr av låneportföljen lösts och 10 175 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 december 2016 uppgick till 2 649 Mkr (227). Den stora överlikviditeten beror på avtalade förvärv med planerad tillträdesdag i mars.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-dec</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	23	21
Administrationskostnader	-81	-74
RÖRELSERESULTAT	-58	-53
Finansiella intäkter	137	183
Finansiella kostnader	-219	-198
Resultat försäljning dotterbolag	-49	-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-189	-68
Bokslutsdisposition koncernbidrag	103	59
RESULTAT FÖRE SKATT	-86	-9
Skatt	8	3
PERIODENS RESULTAT	-78	-6

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 23 Mkr (21), varav koncerninterna intäkter uppgick till 23 Mkr (21). Under perioden har bolaget avyttrat ett dotterbolag, resultatet vid försäljningen uppgick till -49 Mkr (-). Resultat före skatt uppgick till -86 Mkr (-9).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernföretag	4 639	4 722
Uppskjutna skattefordringar	49	41
Långfristiga fordringar	132	-
Fordringar koncernbolag	12 757	7 206
Kortfristiga fordringar	6	5
Kassa och bank	2 648	132
SUMMA TILLGÅNGAR	20 232	12 107
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 326	4 404
Långfristiga skulder	13 403	5 692
Skulder koncernbolag	2 469	1 988
Kortfristiga skulder	34	23
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 232	12 107

Ökningen av koncerninterna fordringar och långfristiga skulder beror på ökad upplåning i samband med förvärv. Den tillfälliga överlikviditeten beror på förtida upplåning inför tillträde av kommande avtalade förvärv.

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 2016 totalt 199 personer (164).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2015 års årsredovisning på sidan 60–61. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antagande som kan påverka innehållet i de finansiella rapporterna. För Willhem är värdering av fastigheter en sådan väsentlig post.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2015 på sidan 89. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2015.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 18 januari genomfördes en obligationsemission om 1 250 Mkr under MTN-programmet. Obligationen är icke säkerställd och noteras på Nasdaq OMX.

Göteborg den 15 februari 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.

	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 640 008	1 325 483	1 274 472	1 192 029	1 171 904
Antal fastigheter	454	333	320	311	304
Antal bostäder	22 871	18 496	17 667	16 563	16 169
Marknadsvärde, Mkr	25 898	18 203	15 202	13 576	12 527
Marknadsvärde, kr/kvm	15 791	13 733	11 928	11 389	10 689
Hysesvärde, Mkr	1 861	1 461	1 364	1 254	1 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	98	98	98
Överskottsgrad, %	57	56	56	54	49
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,6	2,2	2,7	3,5	3,3
Belåningsgrad, %	56	51	55	55	54
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	2,6	2,3	2,1
Soliditet, %*	32	41	37	39	39
ÖVRIGA					
Antal anställda	199	164	139	136	122

* I 2012 och 2013 ingår förlagslån i eget kapital.

*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 värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2016	2015
BELÅNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	17 125	9 420
Likvida medel, Mkr	-2 649	-227
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	14 476	9 193
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	14 476	9 193
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	25 898	18 203
BELÅNINGSGRAD, %	56 %	51 %
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Rörelseresultat, Mkr	2 398	2 472
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-1 575	-1 756
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr	823	716
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	823	716
Finansnetto, Mkr	244	234
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	3,4	3,1
SOLIDITET		
Eget kapital, Mkr	9 078	7 386
Balansomslutning, Mkr	28 103	18 065
SOLIDITET, %	32 %	41 %
ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftnetto, Mkr	880	770
Hysesintäkter, Mkr	1 546	1 375
ÖVERSKOTTSGRAD, %	57 %	56 %

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, 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

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

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 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