

Delårsrapport januari–mars 2013

- Koncernens intäkter ökade till 294 Mkr (202), en ökning med 46 procent. Ökningen beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 129 Mkr (83), en ökning med 55 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 42 Mkr (7).
- Rörelseresultatet uppgick till 163 Mkr (82).
- Resultat före skatt uppgick till 79 Mkr (45).
- Under perioden förvärvades en fastighet med 26 studentlägenheter i Halmstad till ett fastighetsvärde om 15 Mkr. I Jönköping tillträdde Willhem en fastighet med 93 lägenheter till ett fastighetsvärde om 136 Mkr.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 12 765 Mkr.

” Känslan av ett något stabilare allmänekonomiskt läge har förstärkts även om problemen i Europa kvarstår. Dessa exemplifieras av händelserna på Cypern, men systemen inom EU har nu blivit bättre på att hantera frågor av den här karaktären och reaktionen från marknaderna har varit lugnare.

Den svenska ekonomin har präglats av svag tillväxt och lågt inflationstryck. Eurokrisen bidrar till osäkerhet och svag efterfrågan. Det finns dock vissa ljusglimtar eftersom finansmarknaderna har stabiliserats samtidigt som svenska hushåll och företag blivit mer optimistiska. I och med att det finansiella läget känns mer stabilt så är bedömningen att ränteläget är i botten eller närmar sig ett bottenläge, därför har vi i under kvartalet ökat räntebindingstiden.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på boende på våra delmarknader. Det märks inte minst på vår goda uthyrningsgrad. Tillfälliga vakanser beror på naturlig omflyttning och på att vi har intensifierat arbetet med att uppgradera lägenheter när kontrakten sägs upp. Vårt uppgraderingskoncept går under namnet Willhemlyftet och innebär att vi renoverar lägenheter till nyskick. Vi kan på så sätt erbjuda lägenheter för alla som vill investera lite mer i sitt boende men som fortfarande vill ha flexibiliteten och servicen som kommer med att bo i hyresrätt. Samtidigt är detta ett sätt för oss att långsiktigt investera i både hus och bostadsområden. Under kvartalet har uppgraderingar gjorts i Borås, Karlstad, Linköping och Västerås och fler områden står på tur. Förutom uppgraderingarna har vi

påbörjat flera av de fastighetsrelaterade utvecklingsprojekt som planerades under hösten.

Under perioden har koncernens intäkter ökat till 294 Mkr, en ökning med 46 procent. Ökningen beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. Drifnettot ökade med 55 procent till 129 Mkr. I jämförbart bestånd uppgick det till 84 Mkr, vilket är i nivå med motsvarande period 2012. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 42 Mkr och det bedömda marknadsvärdet för perioden till 12 765 Mkr.

Även om vi kontinuerligt blir erbjudna förvärvsmöjligheter kommer vårt fokus 2013 att vara utveckling av organisationen och den befintliga fastighetsportföljen. Arbetet med att effektivisera och förbättra servicen till våra hyresgäster fortlöper. De erbjudanden som vi får återspeglar ett kontinuerligt utbud. Trenden, att kommunala bolag bjuder ut fastigheter till försäljning, fortsätter.

Under kvartalet förvärvade vi en fastighet i Halmstad. Då vi arbetar med egen, lokal förvaltningsorganisation är förvärvet ett led i att kunna etablera en egen lokal organisation även på denna delmarknad. Vi tillträdde under perioden även en nybyggd fastighet i Jönköping som förvärvades under 2012.



Mikael Granath
Verkställande direktör



VISION

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



AFFÄRS- IDÉ

”Willhem ska äga och hyra ut bostäder med god service och som upplevs attraktiva och trygga på tillväxtorter i Sverige.”



MÅL

AVKASTNING

Det långsiktiga finansiella avkastningsmålet är en årlig totalavkastning på minst 7,5 procent i genomsnitt under en tioårsperiod.

KUNDER

Willhem ska vara bland de bästa bostadsbolagen vad gäller service.

MEDARBETARE

Willhem ska vara en av de mest attraktiva arbetsplatserna i branschen.

HÅLLBARHET

Willhem ska ständigt minska sin miljöpåverkan och verka för en hållbar utveckling, bland annat genom minskad förbrukning av energi och vatten.

TILLVÄXT

Willhem ska inom fem år, räknat från 2011, ha dubblerat sitt fastighetsbestånd.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 306 fastigheter (304) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner; Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås samt Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö. Verksamheten på varje ort bedrivs med lokalt resultatansvar och förvaltningen, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi.

Willhem ägde den 31 mars 2013 fastigheter med ett marknadsvärde om 12 765 Mkr (12 527). Den totala uthyrningsbara arean på rapportdagen uppgick till 1 178 270 kvm, varav 89 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent och som helhet, inklusive lokaler och övriga ytor, till 98 procent.

Under året har totalt 119 lägenheter förvärvats, till ett fastighetsvärde om 151 Mkr.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Mkr | 2013 jan-mars | 2012 jan-mars | 2012 jan-dec |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN | 12 527 | 7 530 | 7 530 |
| + Förvärv (inkl. förvärvskostnader) | 151 | 145 | 4 800 |
| + Investeringar | 45 | 21 | 109 |
| + Orealiserade värdeförändringar | 42 | 7 | 88 |
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT | 12 765 | 7 703 | 12 527 |
| Avdrag uppskjuten skatt | -373 | -270 | -372 |
| REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN | 12 392 | 7 433 | 12 155 |

FASTIGHETSBESTÅND

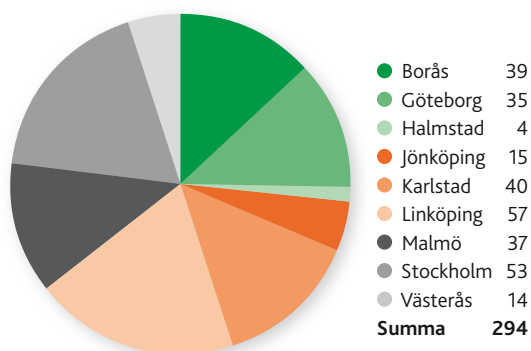
| | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Area lokaler, kvm | Area total, kvm | Ekonomisk uthyrningsgrad total, % |
|-------------|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| REGION SYD | | | | | | |
| Borås | 118 | 2 001 | 126 929 | 29 846 | 156 775 | 97 |
| Göteborg | 9 | 2 117 | 144 094 | 9 257 | 153 351 | 99 |
| Halmstad | 4 | 347 | 11 640 | - | 11 640 | 100 |
| Jönköping | 16 | 933 | 44 653 | 3 209 | 47 862 | 99 |
| Malmö | 41 | 1 991 | 130 344 | 15 693 | 146 037 | 98 |
| SUMMA | 188 | 7 389 | 457 660 | 58 005 | 515 665 | 98 |
| REGION NORD | | | | | | |
| Karlstad | 54 | 2 392 | 145 182 | 19 717 | 164 899 | 97 |
| Linköping | 28 | 3 189 | 223 487 | 30 004 | 253 491 | 97 |
| Stockholm | 30 | 2 646 | 173 327 | 11 238 | 184 565 | 99 |
| Västerås | 6 | 672 | 46 092 | 13 558 | 59 650 | 99 |
| SUMMA | 118 | 8 899 | 588 088 | 74 517 | 662 605 | 98 |
| TOTALT | 306 | 16 288 | 1 045 748 | 132 522 | 1 178 270 | 98 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

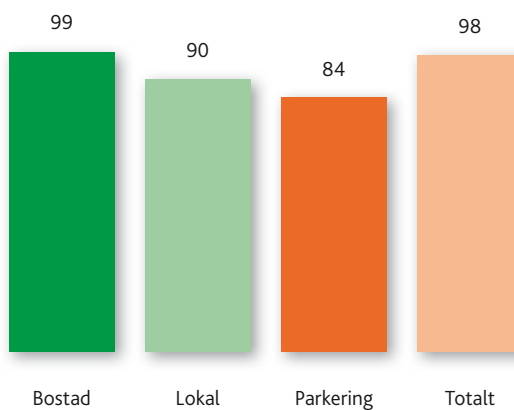
| Belopp i Mkr | 2013 jan-mars | 2012 jan-mars | 2012 jan-dec |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 294 | 202 | 853 |
| Driftkostnader | -109 | -77 | -271 |
| Reparationer och underhåll | -27 | -22 | -81 |
| Fastighetsadministration | -20 | -14 | -58 |
| Fastighetsskatt och tomträttsavgäld | -9 | -6 | -25 |
| DRIFTNETTO | 129 | 83 | 418 |
| Central administration | -8 | -8 | -34 |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | 42 | 7 | 88 |
| RÖRELSERESULTAT | 163 | 82 | 472 |
| Finansnetto | -110 | -76 | -312 |
| Värdoförändring finansiella instrument | 26 | 39 | -26 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 79 | 45 | 134 |
| Skatt | -27 | -12 | -8 |
| PERIODENS RESULTAT | 52 | 33 | 126 |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE, Mkr



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

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

INTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 294 Mkr (202), en ökning med 46 procent. Ökningen beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. Ökningen i jämförbart bestånd uppgick till cirka 2 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder är oförändrad och uppgick till 99 procent (99). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga ytor, uppgick till 98 procent (98).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 165 Mkr (119), en ökning med 46 Mkr, varav 42 Mkr hänför sig till ökat fastighetsbestånd.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 129 Mkr (83), vilket motsvarar 55 procent. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick driftnettot till 84 Mkr vilket är i nivå med motsvarande period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 8 Mkr (8).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 42 Mkr (7). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden. Någon generell förändring av avkastningskraven har inte skett under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -110 Mkr (-76) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, till 4,1 procent (4,7). Exklusive förlagslån var genomsnittsräntan 3,4 procent (3,3). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,0 gånger (1,6).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument uppgick för perioden till 26 Mkr (39).

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. Den 31 december 2012 fanns totalt i koncernen underskott motsvarande 506 Mkr, som inte åsatts något värde i redovisningen.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -27 Mkr (-12) och består av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 163 Mkr (82). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade till 121 Mkr jämfört med 75 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till 79 Mkr (45).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2013-03-31 | 2012-03-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 392 | 7 433 | 12 155 |
| Inventarier | 1 | 1 | 1 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 12 393 | 7 434 | 12 156 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 80 | 39 | 33 |
| Likvida medel | 296 | 242 | 431 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 376 | 281 | 464 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 12 769 | 7 715 | 12 620 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Eget kapital | 2 036 | 1 123 | 1 984 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 2 036 | 1 123 | 1 984 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 5 367 | 2 247 | 3 719 |
| Förlagslån | 2 886 | 1 801 | 2 886 |
| Uppskjuten skatteskuld | 88 | 67 | 62 |
| Derivatinstrument | 123 | 83 | 149 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 8 464 | 4 198 | 6 816 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 1 957 | 2 152 | 3 470 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 312 | 242 | 350 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 2 269 | 2 394 | 3 820 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 12 769 | 7 715 | 12 620 |

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2013 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 12 765 Mkr (12 527). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 42 Mkr (7). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 12 392 Mkr (12 155). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 373 Mkr (372), hänförligt till förvärv.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas samtliga fastigheter en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal internvärderas samtliga fastigheter. 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.

Under perioden har totalt drygt 119 hyreslägenheter förvärvats, till ett fastighetsvärde om 151 Mkr (4 800). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 45 Mkr (109).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 2 036 Mkr (1 984).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 7 324 Mkr (7 189) och motsvarar en belåningsgrad på 57 procent (57). Förlagslån uppgick till 2 886 Mkr (2 886). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på rapportdagen till 4,1 procent (4,0). Den genomsnittliga räntan exklusive förlagslån uppgick till 3,4 procent (3,3). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 2,9 år (2,7) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 39 procent (47).

Under januari har 2 075 Mkr av Willhems låneportfölj refinansierats, vilket motsvarar 28 procent. I samband med refinansieringen löstes lån på 77 Mkr och nya lån har upptagits med 208 Mkr i samband med förvärv. De villkor som finns i avtal med långivarna är på balansdagen uppfyllda.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

| Belopp i Mkr | Externa kreditgivare | | Förlagslån | | Total portfölj | |
|--------------|----------------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| | Volym | Ränta, % | Volym | Ränta, % | Volym | Ränta, % |
| Inom 1 år | 2 824 | 4,7 | | | 2 824 | 4,7 |
| 1-2 år | 800 | 2,9 | | | 800 | 2,9 |
| 2-3 år | 800 | 2,4 | | | 800 | 2,4 |
| 3-4 år | 800 | 3,1 | | | 800 | 3,1 |
| 4-5 år | 650 | 2,5 | | | 650 | 2,5 |
| 5-6 år | 150 | 2,3 | 2 886 | 6,0 | 3 036 | 5,8 |
| > 6 år | 1 300 | 2,4 | | | 1 300 | 2,4 |
| SUMMA | 7 324 | 3,4 | 2 886 | 6,0 | 10 210 | 4,1 |

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT

| Belopp i Mkr | Nominellt belopp | Genomsnittlig ränta, % | Marknadsvärde |
|--------------|------------------|------------------------|---------------|
| Inom 1 år | 300 | 3,2 | -2 |
| 1-2 år | 800 | 2,9 | -17 |
| 2-3 år | 800 | 2,4 | -17 |
| 3-4 år | 800 | 3,1 | -40 |
| 4-5 år | 650 | 2,5 | -21 |
| 5-6 år | 150 | 2,3 | -3 |
| > 6 år | 1 300 | 2,4 | -23 |
| SUMMA | 4 800 | 2,7 | -123 |

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2013-03-31 | 2012-03-31 | 2012-12-31 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| INGÅENDE BALANS | 1 984 | 1 090 | 1 090 |
| Nyemission | - | - | 768 |
| Periodens totalresultat | 52 | 33 | 126 |
| EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT | 2 036 | 1 123 | 1 984 |

Eget kapital uppgick till 2 036 Mkr (1 984).
Justerad soliditet uppgick till 39 procent (39).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2013 <i>jan-mars</i> | 2012 <i>jan-mars</i> | 2012 <i>jan-dec</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Rörelseresultat | 163 | 82 | 472 |
| Justeringar för ej likviditetspåverkande poster | 29 | 21 | -58 |
| Betald ränta, netto | -78 | -23 | -289 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL | 114 | 80 | 125 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -44 | -19 | -7 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -88 | -28 | -20 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | -18 | 33 | 98 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -45 | -21 | -109 |
| Förvärv av fastigheter | -94 | -145 | -3 239 |
| Investeringar i övrigt, netto | - | - | -1 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -139 | -166 | -3349 |
| Upplåning | 208 | 145 | 4 021 |
| Amortering av skulder | -186 | - | -1 350 |
| Nyemission | - | - | 768 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 22 | 145 | 3 439 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | -135 | 12 | 188 |
| Likvida medel vid periodens början | 431 | 229 | 229 |
| Förvärvade likvida medel | - | 1 | 14 |
| LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT | 296 | 242 | 431 |

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -18 Mkr (33). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -45 Mkr (-21). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -151 Mkr (-145). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 108 Mkr (-) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -51 Mkr, varför -94 Mkr (-145) har haft en direkt påverkan på kassaflödet. Koncernens likvida medel den 31 mars 2013 uppgick till 296 Mkr (242).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2013 <i>jan-mars</i> | 2012 <i>jan-mars</i> | 2012 <i>jan-dec</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 5 | 5 | 20 |
| Administrationskostnader | -13 | -12 | -54 |
| RÖRELSERESULTAT | -8 | -7 | -34 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Finansiella intäkter | 62 | 60 | 238 |
| Finansiella kostnader | -82 | -52 | -225 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -28 | 1 | -21 |
| Skatt | - | 0 | - |
| PERIODENS RESULTAT | -28 | 1 | -21 |

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 5 Mkr (5), varav koncerninterna intäkter uppgick till 5 Mkr (5). Resultat före skatt uppgick till -28 Mkr (1).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i Mkr</i> | 2013-03-31 | 2012-03-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 495 | 2 584 | 4 494 |
| Långfristiga fordringar | 2 665 | 2 568 | 2 665 |
| Kortfristiga fordringar* | 1 435 | 269 | 1 278 |
| Kassa och bank | 287 | 219 | 410 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 8 882 | 5 640 | 8 847 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 711 | 993 | 1 739 |
| Långfristiga skulder | 4 546 | 4 550 | 4 717 |
| Kortfristiga skulder* | 2 625 | 97 | 2 392 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 8 882 | 5 640 | 8 847 |

* Periodens förändring av kortfristiga fordringar och skulder beror främst på en ökning av av koncerninterna fordringar och skulder.

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner; Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås samt Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2013 totalt 139 personer (122).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2012 års årsredovisning på sidan 38. 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 2012 på sidan 69. Under perioden har inga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolagets i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2012.

Göteborg den 23 april 2013

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

| | 2013 jan-mars | 2012 jan-mars | 2012 jan-dec | 2011 jan-dec |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| FASTIGHETSRELATERADE | | | | |
| Area total, kvm | 1 178 270 | 849 272 | 1 171 904 | 840 794 |
| Antal fastigheter | 306 | 220 | 304 | 218 |
| Antal bostäder | 16 288 | 11 454 | 16 169 | 11 166 |
| Marknadsvärde, Mkr | 12 765 | 7 703 | 12 527 | 7 530 |
| Marknadsvärde, kr/kvm | 10 834 | 9 070 | 10 689 | 8 956 |
| Hysesvärde, Mkr | 1 213 | 820 | 1 195 | 816 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98 | 98 | 98 | 98 |
| Överskottsgrad, % | 44 | 41 | 49 | 47 |
| FINANSIELLA | | | | |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,4 | 4,0 | 3,3 | 3,9 |
| Belåningsgrad, % | 57 | 57 | 57 | 57 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 1,6 | 2,1 | 2,1 |
| Justerad soliditet, % | 39 | 38 | 39 | 38 |
| ÖVRIGA | | | | |
| Antal anställda | 139 | 89 | 122 | 86 |

Area total, kvm

Total uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning, %

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde.

Driftnetto, Mkr

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

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.

Hysesvärde, Mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Justerad soliditet, %

Eget kapital inklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

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.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.



Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på hög kundservice och trygghet i boendemiljön. Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Huvudkontoret ligger i Göteborg. Med Första AP-fonden som ägare utvecklar vi ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag.

www.willhem.se