

# Delårsrapport januari–september 2018



## SAMMANFATTNING

### HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 34 696 Mkr (33 397).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 040 Mkr (1 635), vilket motsvarar en värdeökning på 3,1 procent (5,1). I förra årets orealiserade värdeförändring på 5,1 procent ingick en uppjustering motsvarande 2,6 procent till följd av förändrad redovisning av fastigheternas värde.
- Intäkterna ökade till 1 607 Mkr (1 500), ökningen motsvarar 7,1 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 98,8 procent (98,7).
- Driftnettot uppgick till 966 Mkr (900), en ökning med 7,3 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 3,3 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 954 Mkr (2 483).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 188 Mkr (95).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 455 Mkr (1 830).
- Under våren förvärvade Willhem två fastigheter med 154 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 170 Mkr.
- Under perioden har 722 lägenheter samt del av en fastighet i Malmö avyttrats till ett fastighetsvärde om totalt 800 Mkr.
- I februari fick Willhem 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.

### HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Intäkter under perioden uppgick till 536 Mkr (517), en ökning med 3,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 356 Mkr (339), en ökning med 5,0 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 378 Mkr (992) och realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (-).
- Rörelseresultatet uppgick till 718 Mkr (1 314).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 126 Mkr (8).
- Resultat efter skatt var 608 Mkr (971).
- I augusti etablerades ett grönt ramverk för obligationer och den första emissionen om 800 Mkr genomfördes.
- Under september tecknades avtal om förvärv av en fastighet med 66 lägenheter i Sundbyberg till ett fastighetsvärde om 190 Mkr.
- I den årliga undersökningen, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ökar Willhem sitt resultat jämfört med året innan, inom samtliga hållbarhetsområden vilket medförde en klassificering som Green Star. Bolaget placerade sig på fjärde plats bland granskade icke noterade bolag i Sverige.

” Det råder fortsatt osäkerhet vad gäller försäljningsutvecklingen för nyproducerade bostadsrätter, framförallt i Stockholmsområdet. Samtidigt ökar utbudet i och med att fler bostadsrättsprojekt färdigställs. Den här utvecklingen har gjort att alla bostadsrättsutvecklare har anpassat, och håller på att anpassa, sina verksamheter till dessa nya marknadsförutsättningar.

Anpassningarna leder till rabatterade priser, några projekt omvandlas till hyresrätter, antalet byggstarter minskar och därmed minskar nyproduktionstakten av bostäder. Vi har också fått fler erbjudanden om projekt under hösten. Vi följer utvecklingen med intresse.

Efterfrågan på hyresrätter är stabil i de delmarknader där vi äger bostadsfastigheter. Vi har fortsatt inga vakanser i löpande förvaltning. Detta gäller även våra nyproducerade hyresrätter och lägenheter som är renoverade enligt vårt koncept Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst. Det pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete av konceptet för att förbättra effektivitet, kvalitet och miljöprofil. Sedan förra hösten är vår nya modell för lager och logistik i full drift och vi räknar med att genomföra knappt 1 000 Willhemlyft under 2018.

Vi har vuxit kraftigt de senaste åren. Det är därför naturligt att fokusera på att ta hand om det vi har förvärvat och löpande utveckla beståndet genom att se över och effektivisera verksamheten utifrån olika perspektiv. Det kan leda till beslut om enstaka försäljningar. I Malmö frånträdde vi 722 lägenheter i mars, till ett avtalat fastighetsvärde om 795 Mkr. I Karlstad har vi ingått avtal om att sälja 124 lägenheter samt ett antal lokaler, av dessa har vi per 30 september frånträtt två fastigheter innehållande 12 lägenheter. Vi utvärderar kontinuerligt också förvärvsmöjligheter och då i första hand i de orter där vi är etablerade. Under våren förvärvade vi 154 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 170 Mkr. Under september tecknade vi avtal om förvärv av 66 hyresrätter som ska uppföras i Ursvik, Sundbyberg. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 190 Mkr.

Vi fortsätter arbetet med vår nyproduktion och under de tre första kvartalen har fyra projekt i egen regi färdigställts med totalt 154 lägenheter. Dessa har genomförts enligt plan och redovisar ett mycket bra ekonomiskt utfall. Kvarvarande pågående nyproduktionsprojekt i egen regi omsluter 145 lägenheter. Vi har under perioden tillträtt totalt 219 lägenheter från vår förvärvade nyproduktionsportfölj. Den kvarvarande förvärvade och avtalade nyproduktionsportföljen omsluter 452 lägenheter.

Resultatet för årets tre första kvartal stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 7,3 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet ökat. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3,3 procent. Den orealiserade värdeförändringen var 1 040 Mkr, vilket motsvarar 3,1 procent.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Med vår rating A- erhåller vi förmanlig finansiering. Av vår totala finansiering på 22 529 Mkr utgjordes 3 940 Mkr av certifikat, 14 860 Mkr av obligationer och resterande 3 729 Mkr utgjordes av bankfinansiering. Vi har sedan slutet av förra året arbetat med att förlänga vår räntebindningstid; den är nu 5,0 år och genomsnittsräntan är 1,6 procent.

I september emitterade vi vår första gröna obligation om totalt 800 Mkr. Etableringen av ett grönt ramverk är ett led i bolagets finansiella hållbarhetsarbete. Medlen ska användas till nya fastighetsprojekt samt refinansiera projekt enligt det gröna ramverket.

I undersökningen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) som Willhem årligen deltar i, ökar bolaget resultatet inom samtliga hållbarhetsområden jämfört med året innan, vilket medförde en klassificering som Green Star. Bolaget placerade sig på fjärde plats bland granskade icke noterade bolag i Sverige och det är glädjande

att se att vårt hållbarhetsarbete ger resultat.

Vi genomförde vår årliga kundundersökning under våren; serviceindex blev 77,2 procent vilket var en ökning med 0,4 procentenheter. Resultat var lägre än vårt mål, men den underliggande signalen i undersökningen är dock att vi är på rätt väg för att förbättra vårt serviceindex och vi vet vad vi behöver göra för att fortsätta förbättra det.

Vi driver fortsatt utveckling inom de områden som vi definierat som strategiskt viktiga för verksamheten, till exempel digitalisering och hållbar utveckling. Flera nyskapande projekt och aktiviteter pågår som kommer att bidra till vår ambition att branschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

Willhem har utvecklats i rätt riktning hittills under året och det ser ut som att året kommer att avslutas på ett positivt sätt.



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 501 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 34 696 Mkr (33 397). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 819 522 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 98,8 procent (98,7).

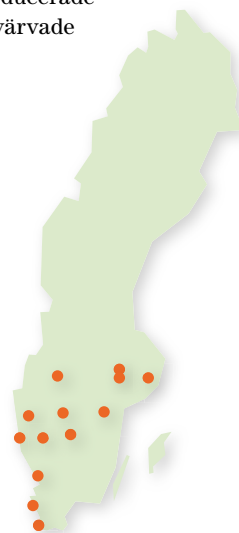
Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 040 Mkr (1 635), vilket motsvarar en värdeökning på 3,1 procent (5,1). I förra årets orealiserade värdeförändring på 5,1 pro-

cent ingick en uppjustering motsvarande 2,6 procent till följd av förändrad redovisning av fastigheternas värde. Realiserad värdeförändring uppgick till 5 Mkr (1). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 902 Mkr (949). Av investeringarna avser 513 Mkr (530) investeringar i befintliga fastigheter och 389 Mkr (419) avser nyproduktion.

Under perioden har 154 lägenheter i Helsingborg tillträtts till ett fastighetsvärde om 170 Mkr. Utöver det har 722 lägenheter och del av en fastighet i Malmö avyttrats till ett totalt fastighetsvärde om 800 Mkr samt 12 lägenheter i Karlstad.

Willhems nyproduktion består dels av förvärvade projekt där produktionen per september uppgick till 180 lägenheter. I egen regi pågår nyproduktionsprojekt av 145 lägenheter.

Under perioden har 154 lägenheter producerade i egen regi och 219 lägenheter från förvärvade nyproduktionsprojekt färdigställt.



### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	33 397	25 898	25 898
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	172	5 197	5 625
+ Investeringar	902	949	1 352
+ Orealiserade värdeförändringar	1 040	801	1 061
- Försäljning	-815	-42	-539
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	<b>34 696</b>	<b>32 803</b>	<b>33 397</b>

### FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 639	163 774	7 862	171 636	99
Helsingborg	66	2 177	154 066	11 992	166 058	99
Linköping	30	3 419	237 635	30 750	268 385	98
Malmö	35	1 511	97 718	6 215	103 933	99
<b>SUMMA Region Syd</b>	<b>171</b>	<b>9 746</b>	<b>653 193</b>	<b>56 819</b>	<b>710 012</b>	<b>99</b>
Borås	158	3 376	218 936	24 983	243 919	99
Göteborg	26	3 668	240 239	12 404	252 643	99
Skövde	15	821	56 831	1 224	58 055	100
Trollhättan	24	700	42 152	8 631	50 783	96
<b>SUMMA Region Väst</b>	<b>223</b>	<b>8 565</b>	<b>558 158</b>	<b>47 242</b>	<b>605 400</b>	<b>99</b>
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	100
Karlstad	49	2 462	147 651	16 963	164 614	98
Mälardalen	11	1 312	85 198	17 393	102 590	98
Stockholm	29	2 562	166 454	9 694	176 148	100
<b>SUMMA Region Öst</b>	<b>107</b>	<b>7 485</b>	<b>456 782</b>	<b>47 328</b>	<b>504 110</b>	<b>99</b>
<b>TOTALT</b>	<b>501</b>	<b>25 796</b>	<b>1 668 133</b>	<b>151 389</b>	<b>1 819 522</b>	<b>99</b>

## 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>
FÖRVÄRV						
Q2	Sippan 24	Syd	Helsingborg	79	4 851	5 450
Q2	Sippan 26	Syd	Helsingborg	75	5 122	5 140
SUMMA FÖRVÄRV				<b>154</b>	<b>9 973</b>	<b>10 590</b>

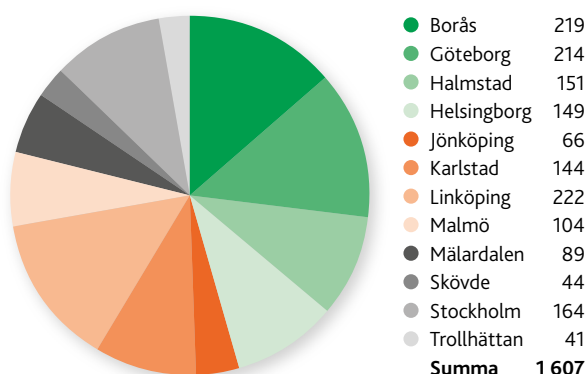
<i>Kvartal</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Segment</i>	<i>Område</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Area bostäder, kvm</i>	<i>Area total, kvm</i>
FÖRSÄLJNING						
Q1	Folkvisan 3	Syd	Malmö	162	5 361	8 254
Q1	Kantaten 4	Syd	Malmö	131	8 225	8 543
Q1	Kantaten 5	Syd	Malmö	154	10 293	11 828
Q1	Motetten 2	Syd	Malmö	275	18 319	21 824
Q3	Fogden 23	Öst	Karlstad	4	252	252
Q3	Länsmannen 16	Öst	Karlstad	8	600	600
SUMMA FÖRSÄLJNING				<b>734</b>	<b>43 050</b>	<b>51 301</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

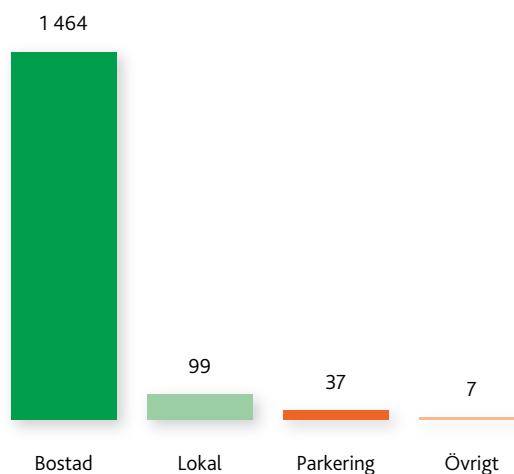
Belopp i Mkr	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
Hyresintäkter	536	517	1 607	1 500	2 031
Driftkostnader	-105	-100	-405	-370	-525
Reparationer och underhåll	-31	-37	-96	-103	-142
Fastighetsadministration	-30	-27	-99	-87	-120
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-14	-14	-41	-40	-53
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>-180</b>	<b>-178</b>	<b>-641</b>	<b>-600</b>	<b>-840</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>356</b>	<b>339</b>	<b>966</b>	<b>900</b>	<b>1 191</b>
Central administration	-17	-17	-57	-53	-75
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	378	992	1 040	1 635	1 894
Värdeförändring fastigheter, realiserade	1	-	5	1	4
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>718</b>	<b>1 314</b>	<b>1 954</b>	<b>2 483</b>	<b>3 014</b>
Ränteintäkter och räntekostnader	-101	-75	-297	-228	-277
Övriga finansiella kostnader	3	-7	-181	-18	-21
Värdeförändring finansiella instrument	126	8	188	95	16
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>28</b>	<b>-74</b>	<b>-290</b>	<b>-151</b>	<b>-282</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>746</b>	<b>1 240</b>	<b>1 664</b>	<b>2 332</b>	<b>2 732</b>
Skatt	-138	-269	-209	-502	-589
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>608</b>	<b>971</b>	<b>1 455</b>	<b>1 830</b>	<b>2 143</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 1 607 Mkr (1 500), en ökning med 7,1 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 2,6 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 98,8 procent (98,7).

### *FASTIGHETSKOSTNADER*

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 641 Mkr (600), en ökning med 6,8 procent, vilket främst är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd.

Säsongs effekter för Willhem utgörs främst av varierande driftskostnader som vanligtvis är som högst i kvartal ett och kvartal fyra då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetssskötsel är högre.

### *DRIFTNETTO*

Driftnettot ökade med 66 Mkr till 966 Mkr (900), vilket motsvarar en ökning med 7,3 procent. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto 3,3 procent högre än föregående år.

### *CENTRAL ADMINISTRATION*

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 57 Mkr (53).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 040 Mkr (1 635), vilket motsvarar en värdeökning på 3,1 procent (5,1). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,9 procent. I förra årets orealiserade värdeförändring på 1 635 Mkr, avsåg 834 Mkr en uppjustering till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheters värde i koncernens rapport över finansiell ställning. Den orealiserade värdeförändringen förra året exklusive justeringen uppgick till 801 Mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 2,5 procent. Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 5 Mkr (1).

### *FINANSNETTO*

Finansnettot uppgick till -478 Mkr (-246) och består främst av räntekostnader för lån samt valutakurseffekter. Finansnettot har påverkats negativt med 161 Mkr (-) hänförligt till valutakursräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta effekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat effekter, uppgick till 1,6 procent (1,4). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,9 gånger (3,4).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT*

Den orealiserade värdeförändring på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 188 Mkr (95). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på en ökning av marknadsräntorna.

### *SKATT*

Aktuell 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. I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen träder i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent. Willhem har per den 30 september omvärderat den uppskjutna skatteskulden till den nya skattesatsen om 20,6 procent vilket resulterade i en positiv engångseffekt om 127 Mkr.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -209 Mkr (-502), uppskjuten skatt uppgick till -206 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 1 954 Mkr (2 483). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 62 Mkr till 909 Mkr jämfört med 847 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 455 Mkr (1 830).

### *TREDJE KVARTALET*

Intäkterna i kvartalet ökade till 536 Mkr (517), en ökning med 3,7 procent. Ökningen beror främst på förändringen i fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna uppgick till 180 Mkr (178). Driftnettot ökade med 5,0 procent och uppgick till 356 Mkr (339). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i tredje kvartalet med 4,1 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 378 Mkr (992). Rörelseresultatet uppgick till 718 Mkr (1 314).



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	34 696	32 803	33 397
Inventarier	7	6	8
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>34 703</b>	<b>32 809</b>	<b>33 405</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	107	284	137
Likvida medel	2 590	936	1 229
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 697</b>	<b>1 220</b>	<b>1 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 400</b>	<b>34 029</b>	<b>34 771</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG</b>			
Eget kapital	12 291	10 908	11 221
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>12 291</b>	<b>10 908</b>	<b>11 221</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	15 823	20 369	14 152
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	1 877	1 571	1 666
Derivatinstrument	166	270	331
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>17 866</b>	<b>22 210</b>	<b>16 149</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	6 706	370	6 767
Derivatinstrument	5	11	28
Övriga ej räntebärande skulder	532	530	606
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>7 243</b>	<b>911</b>	<b>7 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 400</b>	<b>34 029</b>	<b>34 771</b>

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2018 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 34 696 Mkr (33 397). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 040 Mkr (1 635), vilket motsvarar en värdeökning på 3,1 procent (5,1). I förra årets orealiserade värdeförändring på 5,1 procent ingick en uppjustering motsvarande 2,6 procent till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde. Realiserad värdeökning uppgick till 5 Mkr (1).

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. Enligt policy värderas varje fastighet enskilt och därmed har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som noteras i marknaden. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 902 Mkr (949). Av investeringarna avser 513 Mkr (530) investeringar i befintliga fastigheter och 389 Mkr (419) avser nyproduktion.

Under perioden har 154 lägenheter i Helsingborg förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 170 Mkr. Därutöver har totalt 154 nyproducerade lägenheter i egen regi samt 219 lägenheter från förvärvade nyproduktionsprojekt färdigställts. Vidare har 722 lägenheter och en del av en fastighet i Malmö avyttrats samt 12 lägenheter i Karlstad.

Willhem har sedan tidigare avtalat om förvärv av två fastigheter i Helsingborg med 206 lägenheter som ännu inte är tillträdna. Avtal har också tecknats om förvärv av en fastighet i Sundbyberg med 66 lägenheter, planerat tillträde från juni 2019.

## RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj		
	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	2 795	4,8	6 712
1–2 år	3 150	0,7	5 309
2–3 år	1 500	1,9	4 285
3–4 år	1 900	1,3	3 529
4–5 år	2 200	1,4	800
5–6 år	1 800	0,7	0
> 6 år	9 078	1,3	1 788
<b>SUMMA</b>	<b>22 423</b>	<b>1,6</b>	<b>22 423</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 22 529 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader om 16 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -122 Mkr.

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid perioden utgång till 2 590 Mkr (1 229). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (10 400) per balansdagen.

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 12 291 Mkr (11 221).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 22 529 Mkr (20 919) och motsvarar en belåningsgrad på 57,5 procent (59,0). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,6 procent (1,9). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 5,0 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 12,6 procent (13,3). Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,5) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,29 procent (1,46).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 067 Mkr (13 139). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin.

## KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	440	2,9	-10
1–2 år	750	1,8	-26
2–3 år	750	2,3	-41
3–4 år	700	2,1	-43
4–5 år	1 700	1,4	-72
5–6 år	1 800	0,7	-2
> 6 år	9 488	1,1	15
<b>SUMMA</b>	<b>15 628</b>	<b>1,3</b>	<b>-179</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
INGÅENDE BALANS	11 221	9 078	9 078
Utdelning	-385	-	-
Periodens totalresultat	1 455	1 830	2 143
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	12 291	10 908	11 221

Eget kapital uppgick till 12 291 Mkr (11 221). Soliditeten uppgick till 32,9 procent (32,1).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-sept</i>	2017 <i>jan-sept</i>	2017 <i>jan-dec</i>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Rörelseresultat	1 954	2 483	3 014
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-1 083	-1 642	-1 872
Betald ränta, netto	-257	-247	-329
Betald skatt	-3	-14	-8
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>611</b>	<b>580</b>	<b>805</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	30	-119	-105
Förändring av kortfristiga skulder	-92	160	149
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>549</b>	<b>621</b>	<b>849</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-902	-949	-1 352
Förvärv av fastigheter	-133	-2 791	-2 877
Försäljning av fastigheter	820	42	543
Investeringar i övrigt, netto	-1	-5	-7
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-216</b>	<b>-3 703</b>	<b>-3 693</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>			
Upplåning	5 218	8 085	9 096
Amortering av skulder	-3 805	-6 716	-7 672
Utdelning	-385	-	-
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>1 028</b>	<b>1 369</b>	<b>1 424</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 361</b>	<b>-1 713</b>	<b>-1 420</b>
Likvida medel vid periodens början	1 229	2 649	2 649
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>2 590</b>	<b>936</b>	<b>1 229</b>

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 549 Mkr (621). Investeringar i fastigheter uppgick till -902 Mkr (-949). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -171 Mkr (-5 197) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 2 Mkr (220). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter uppgående till 37 Mkr (2 242) har lösts. En skuld till säljare uppgående till - Mkr (-49) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -1 Mkr (-7), varför -133 Mkr (-2 788) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 3 805 Mkr (6 716) av låneportföljen lösts och 5 218 Mkr (8 085) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 september 2018 uppgick till 2 590 Mkr (936). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (10 400).

## SEGMENTSRAPPORTERING

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
<b>HYRESINTÅKTER</b>					
Region Syd	207	191	626	531	742
Region Väst	173	178	518	532	702
Region Öst	156	148	463	437	587
<b>TOTALT</b>	<b>536</b>	<b>517</b>	<b>1 607</b>	<b>1 500</b>	<b>2 031</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>					
Region Syd	-68	-63	-248	-210	-303
Region Väst	-60	-64	-213	-219	-300
Region Öst	-52	-51	-180	-171	-237
<b>TOTALT</b>	<b>-180</b>	<b>-178</b>	<b>-641</b>	<b>-600</b>	<b>-840</b>
<b>DRIFTNETTO</b>					
Region Syd	139	128	378	321	439
Region Väst	113	114	305	313	402
Region Öst	104	97	283	266	350
<b>TOTALT</b>	<b>356</b>	<b>339</b>	<b>966</b>	<b>900</b>	<b>1 191</b>

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 966 Mkr (900) och resultat före skatt på 1 664 Mkr (2 332), består av central administration -57 Mkr (-53), värdeförändring fastigheter 1045 Mkr (1 636), finansnetto -478 Mkr (-246) samt värdeförändring finansiella instrument 188 Mkr (95).

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>			
Region Syd	13 364	12 672	13 142
Region Väst	10 788	10 422	10 278
Region Öst	10 544	9 709	9 977
<b>TOTALT REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>34 696</b>	<b>32 803</b>	<b>33 397</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 222 Mkr i Region Syd, 510 Mkr i Region Väst och 567 Mkr i Region Öst.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-sept</i>	2017 <i>jan-sept</i>	2017 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	26	21	30
Administrationskostnader	-83	-77	-104
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-57</b>	<b>-56</b>	<b>-74</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	1	83	109
Räntekostnader	-275	-202	-294
Övriga finansiella poster	-182	-21	21
Värdetförändring finansiella instrument	113	95	16
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-400</b>	<b>-101</b>	<b>-222</b>
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	167
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-400</b>	<b>-101</b>	<b>-55</b>
Skatt	27	22	12
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-373</b>	<b>-79</b>	<b>-43</b>

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster och analysera förvärv, investeringar, utveckla strategi- och ägarfrågor. Omsättningen för perioden uppgick till 26 Mkr (21), varav koncerninterna intäkter uppgick till 26 Mkr (21). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -161 Mkr avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valuta-derivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Resultat före skatt uppgick till -400 Mkr (-101).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 612	4 639	4 639
Fordringar hos koncernbolag	17 544	5 841	17 997
Uppskjuten skattefordran	170	71	143
Inventarier	4	4	5
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 330</b>	<b>10 555</b>	<b>22 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga fordringar	8	210	65
Fordringar hos koncernbolag	46	11 684	238
Likvida medel	2 589	935	1 229
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 643</b>	<b>12 829</b>	<b>1 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 973</b>	<b>23 384</b>	<b>24 316</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 214	3 871	3 972
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	12 789	17 015	11 428
Skulder till koncernbolag	2 512	2 183	2 345
Derivatinstrument	235	270	331
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>15 536</b>	<b>19 468</b>	<b>14 104</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	6 084	0	6 145
Derivatinstrument	12	11	28
Övriga skulder	127	34	67
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>6 223</b>	<b>45</b>	<b>6 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 973</b>	<b>23 384</b>	<b>24 316</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 på rapportdagen totalt 255 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. En utdelning om 385 Mkr har utbetalats till aktieägarna under maj. 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.

Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande ny standard:

#### *IFRS 16 Leasingavtal*

Den nya standarden innebär att leasagaren ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Willhem har analyserat vilka effekter som den nya standarden förväntas få på redovisningen. Bolaget har ett antal tomträtsavtal vilka ska redovisas enligt IFRS 16 och därmed kommer en viss påverkan på redovisningen att uppstå. Övriga leasingförhållanden bedöms ej vara väsentliga.

#### *HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN*

I oktober har avtal tecknats om avyttring av en fastighet med 17 lägenheter i Karlstad till ett fastighetsvärde om 15,6 Mkr, planerad frånträdesdag är 3 december 2018.

I oktober har avtal tecknats om förvärv av 176 nyproducerade lägenheter i Täby Park. Överenskommet fastighetsvärde är 473 Mkr och projektet förväntas vara färdigställt vid årsskiftet 2020/2021.

I oktober har Willhem löst ränteswappar med ett nominellt värde om 3 950 Mkr och tagit upp nya ränteswappar med nominellt värde om 3 650 Mkr. Räntebindningen förlängdes till 6,1 år och genomsnittsräntan sänktes med cirka 0,17 procentenheter.

### RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 26 november 2018

Per-Håkan Westin  
Ordförande

Simon de Chateau  
Ledamot

Lena Larsson Daag  
Ledamot

Johan Magnusson  
Ledamot

Siv Malmgren  
Ledamot

---

Mikael Granath  
Verkställande direktör



# REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

*Till styrelsen i Willhem AB (publ), org. nr 556797-1295*

## **INLEDNING**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Willhem AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## **DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation* utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att

utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## **SLUTSATS**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

*Göteborg den 26 november 2018*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

## 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-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Area total, kvm	1 819 522	1 864 834	1 841 621	1 640 008	1 325 483
Antal fastigheter	501	517	503	454	333
Antal bostäder	25 796	26 038	26 002	22 871	18 496
Marknadsvärde, Mkr	34 696	32 803	33 397	25 898	18 203
Marknadsvärde, kr/kvm	19 069	17 590	18 135	15 791	13 733
Hysesvärde, Mkr	2 185	2 175	2 168	1 861	1 461
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,7	98,7	98,9	98,6
Överskottsgrad, %	60,1	60,0	58,6	56,9	56,0
<b>FINANSIELLA</b>					
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,5	1,9	1,6	2,2
Belåningsgrad, %	57,5	60,4	59,0	55,9	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4	3,3	3,4	3,1
Soliditet, %	32,9	32,1	32,3	32,3	40,9
<b>ÖVRIGA</b>					
Antal anställda	255	237	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, %

Periodens värddeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens 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-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
<b>BELÄNINGSGRAD</b>			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	22 529	20 739	20 919
Likvida medel, Mkr	-2 590	-936	-1 229
<b>SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO</b>	<b>19 939</b>	<b>19 803</b>	<b>19 690</b>
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	19 939	19 803	19 690
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	34 696	32 803	33 397
<b>BELÄNINGSGRAD, %</b>	<b>57,5 %</b>	<b>60,4 %</b>	<b>59,0 %</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>			
Rörelseresultat, Mkr	1 954	2 483	3 014
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-1 045	-1 636	-1 898
<b>SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr</b>	<b>909</b>	<b>847</b>	<b>1 116</b>
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	909	847	1 116
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	317	246	337
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>
<b>SOLIDITET</b>			
Eget kapital, Mkr	12 291	10 908	11 221
Balansomslutning, Mkr	37 400	34 029	34 771
<b>SOLIDITET, %</b>	<b>32,9 %</b>	<b>32,1 %</b>	<b>32,3 %</b>
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>			
Driftnetto, Mkr	966	900	1 191
Hysesintäkter, Mkr	1 607	1 500	2 031
<b>ÖVERSKOTTSGRAD, %</b>	<b>60,1 %</b>	<b>60,0 %</b>	<b>58,6 %</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

Bokslutskommuniké 2018	13 februari 2019
Årsredovisning 2018	Maj 2019
Delårsrapport januari–mars 2019	14 maj 2019
Delårsrapport januari–juni 2019	28 augusti 2019
Delårsrapport januari–september 2019	14 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	18 februari 2020

*Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 november 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)