

Delårsrapport januari–mars 2019



SAMMANFATTNING

HÄNDELSER UNDER KVARTAL 1

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 37 581 Mkr (33 323).
- Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 517 Mkr (370), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent (1,1).
- Intäkterna ökade till 561 Mkr (536), ökningen motsvarar 4,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 301 Mkr (269), en ökning med 11,9 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 7,5 procent.
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -204 Mkr (84).
- Resultat efter skatt uppgick till 305 Mkr (459).
- Willhem har under perioden förvärvat en fastighet med 96 lägenheter i Helsingborg samt 11 fastigheter i Malmö med 201 lägenheter, till ett totalt fastighetsvärde om 506 Mkr.
- Under perioden har avtal tecknats om avyttring av 781 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.
- I januari har tre gröna obligationer emitterats till ett totalt värde om 1 300 Mkr.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

” Vi kan konstatera att vi har ett mycket starkt resultat under perioden jämfört med föregående år. Driftnettot ökade med 12 procent och en stark värdeutveckling på fastigheterna bidrog till att rörelseresultatet ökade med 28 procent.

Uthyrningsläget på våra verksamhetsorter är fortsatt starkt med i stort sett obefintliga vakanser. Även om vi kan se fortsatta förändringar på bostadsrättsmarknaden, framför allt i Stockholm, är läget på hyresrättsmarknaden stabilt och vi ser ingen avmattning i efterfrågan.

Vi uppfattar att intresset för att investera i fastigheter med hyresrätter är fortsatt stort. En bidragande orsak är att omvärldens förväntan på kommande räntehöjningar har planat ut under inledningen av året, vilket är bra för marknaden.

Vi fortsätter att genomföra cirka 1 000 konceptrenoveringar om året enligt Willhemlyftet och jag är stolt över den modell vi utvecklat för containerlogistik. Det medför miljöbesparingar som färre transporter, mindre materialspill och effektivare återanvändning av överblivet material. Parallellt har vi fortsatt att investera i energibesparande åtgärder i våra fastigheter, en starkt prioriterad fråga i vårt arbete med hållbar utveckling som vi nu skärper upp ytterligare för att nå målet om att den köpta energin inte ska överstiga 92 kWh/kvm och år.

Vi har för närvarande 203 lägenheter under produktion, varav 126 i egen regi och vår ambition är att öka takten. Utöver det har vi avtalat om förvärv av nyproduktion med totalt 244 lägenheter i Sundbyberg och Täby. Resultatmässigt har de projekt vi byggt i egen regi överträffat våra förväntningar och vi har lyckats hitta en stabil kostnadseffektivitet i produktionskedjan. Projektorganisationen har stärkts upp ytterligare med en projektchef. Även om vår ambition i första hand är att bygga på egen mark deltar vi gärna i markanvisningar och i mars stod det klart att vi tilldelats mark av kommunen för nyproduktion av bostäder i Jönköping.

Under perioden har vi tillträtt cirka 200 centralt belägna lägenheter i Malmö som förvärvats av PP Pension.

I Helsingborg har 96 lägenheter tillträtts, vilket är en del i en större affär med Wallenstam som gjordes under 2015. Vi har fortsatt ett starkt intresse av att växa på samtliga av våra verksamhetsorter och utvärderar löpande nya affärsmöjligheter som passar in i vår portföljstrategi. Karaktären på vårt bestånd ändras i takt med att vi i enstaka fall behöver sälja fastigheter för att effektivisera verksamheten. Under mars ingick vi avtal om försäljning av knappt 800 lägenheter på Hermodsdal i Malmö med planerat frånträde i april.

Vi fortsätter att vara aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Med vår rating A- stable outlook, som uppdaterades i slutet av förra året av Standard & Poor's, erhåller vi en förmånlig finansiering. Den totala finansieringen uppgick till 23 966 Mkr, varav obligationer uppgick till 15 463 Mkr, certifikat 4 776 Mkr och banklån 3 727 Mkr. Under perioden har vi emitterat ytterligare tre gröna obligationer som ett led i vårt finansiella hållbarhetsarbete.

En av höjdpunkterna på året är när vi delar ut vår kundundersökning. Detta gör vi med hjälp av alla medarbetare och traditionsenligt arbetar vi också med praktiskt arbete i utemiljöerna under den här dagen. Det är härligt att se det engagemang som finns hos våra medarbetare som alla jobbar stenhårt för att vi ska uppnå våra mål när det gäller service. Nu väntar vi med spänning på utfallet av enkäten som presenteras i juni.

Med ett fint resultat för perioden och en verksamhet som levererar ser jag goda möjligheter framåt.



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 hållbara 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 erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt 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 513 fastigheter (500) 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 37 581 Mkr (33 323). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 845 325 kvm, varav 91,9 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder upp-

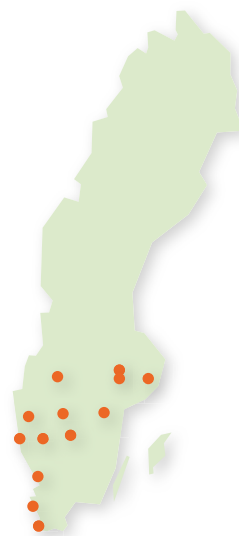
gick till 99,7 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,7).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 517 Mkr (370), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent (1,1). Realiserad värdeförändring uppgick till - Mkr (5). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 274 Mkr (352). Av investeringarna avser 222 Mkr (166) investeringar i befintliga fastigheter och 52 Mkr (186) avser nyproduktion.

Under kvartalet har elva fastigheter i Malmö med 201 lägenheter samt en fastighet med totalt 96 nyproducerade lägenheter i Helsingborg tillträtts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	36 265	33 397	33 397
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	525	4	550
+ Investeringar	222	166	834
+ Nyproduktion	52	186	410
+ Orealiserade värdeförändringar	517	370	2 015
- Försäljning	-	-800	-941
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	37 581	33 323	36 265



FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 639	163 774	7 809	171 583	99,6
Helsingborg	68	2 392	165 873	15 350	181 223	99,0
Linköping	30	3 423	237 845	30 562	268 407	98,0
Malmö	47	1 712	111 405	6 521	117 926	99,3
SUMMA Region Syd	185	10 166	678 897	60 242	739 139	98,8
Borås	158	3 377	219 011	25 288	244 299	98,7
Göteborg	26	3 670	240 422	12 460	252 882	99,0
Skövde	15	821	56 831	1 296	58 127	99,4
Trollhättan	24	701	42 182	8 360	50 542	99,0
SUMMA Region Väst	223	8 569	558 446	47 404	605 850	98,9
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,5
Karlstad	47	2 500	148 563	12 055	160 618	98,3
Mälardalen	11	1 312	85 190	17 393	102 583	96,6
Stockholm	29	2 599	167 245	9 132	176 377	99,9
SUMMA Region Öst	105	7 560	458 478	41 858	500 336	98,7
TOTALT	513	26 295	1 695 821	149 504	1 845 325	98,8

NYPRODUKTION

Willhems nyproduktion består dels av projekt i egen regi där produktionen per bokslutsdagen uppgick till 126 lägenheter. Därutöver pågår produktion av förvärvade projekt vilka uppgick till 77 lägenheter.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2019-03-31

<i>Fastighet</i>	<i>Region</i>	<i>Område</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Planerad inflyttning</i>
Toppön 12	Väst	Trollhättan	26	Q2 2019
Tröskverket 3	Syd	Malmö	77	Q2 2019
Tegnér 5	Öst	Västerås	75	Q3 2019
Vargen 15	Väst	Borås	25	Q1 2020
			203	

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER ÅRET

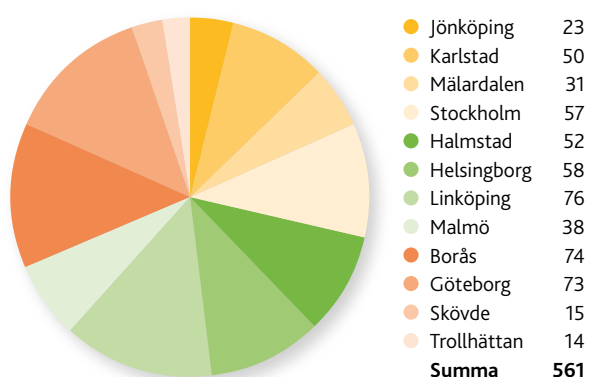
<i>Kvartal</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Region</i>	<i>Område</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Area bostäder, kvm</i>	<i>Area total, kvm</i>
FÖRVÄRV						
Q1	Albo 8	Syd	Malmö	16	964	1 028
Q1	Albo 9	Syd	Malmö	16	967	977
Q1	Askim 10	Syd	Malmö	17	970	970
Q1	Diana 24	Syd	Malmö	16	1 387	1 468
Q1	Gråbröder 15	Syd	Malmö	18	1 467	1 467
Q1	Järrestad 2	Syd	Malmö	16	1 095	1 120
Q1	Järrestad 3	Syd	Malmö	17	1 102	1 120
Q1	Järrestad 4	Syd	Malmö	18	1 214	1 214
Q1	Maria 6	Syd	Malmö	27	2 273	2 391
Q1	Sävedal 1	Syd	Malmö	24	1 268	1 268
Q1	Åsbo 3	Syd	Malmö	16	981	981
Q1	Mässhaken 2	Syd	Helsingborg	96	5 100	5 100
SUMMA FÖRVÄRV				297	18 788	19 104

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

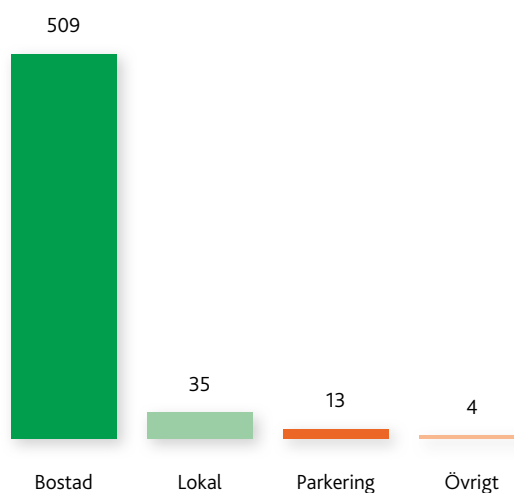
Belopp i Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
Hysesintäkter	561	536	2 152
Driftkostnader	-177	-178	-559
Reparationer och underhåll	-34	-41	-132
Fastighetsadministration	-38	-34	-135
Fastighetsskatt	-11	-10	-41
Tomträttsavgäld och arrende	0	-4	-13
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-260	-267	-880
DRIFTNETTO	301	269	1 272
Central administration	-17	-19	-79
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	517	370	2 015
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	5	6
RÖRELSERESULTAT	801	625	3 214
Ränteintäkter och räntekostnader	-90	-92	-387
Övriga finansiella kostnader	-90	-119	-79
Värdoförändring finansiella instrument	-204	84	-94
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-384	-127	-560
RESULTAT FÖRE SKATT	417	498	2 654
Skatt	-112	-39	-362
PERIODENS RESULTAT	305	459	2 292

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 561 Mkr (536), en ökning med 4,7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 3,5 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 98,8 procent (98,7).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 260 Mkr (267), en minskning med 2,6 procent. Driftkostnaderna är i nivå med föregående år, medan kostnaderna för reparationer och underhåll var lägre än motsvarande period föregående år.

Säsongseffekter för Willhem utgörs främst av varierande driftskostnader som vanligtvis är som högst i kvartal 1 och kvartal 4 då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 32 Mkr till 301 Mkr (269), vilket motsvarar en ökning med 11,9 procent.

Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto 7,5 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 17 Mkr (19).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 517 Mkr (370), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent (1,1). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent (4,0), vilket är oförändrat sedan årsskiftet. Periodens realiserade värdeförändring uppgick till - Mkr (5).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -90 Mkr (-92) och inkluderar tomt-rättsavgälder om -3,3 Mkr (-). Övriga finansiella kostnader uppgick till -90 Mkr (-119) och har påverkats med -82 Mkr (-112) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,4 procent (1,8). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,9 gånger (2,5).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -204 Mkr (84). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre långa marknadsräntor.

SKATT

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen trädde 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.

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 21,4 procent och uppskjuten skatt 20,6 procent. Den nya lagförändringen bedöms inte få någon väsentlig påverkan på 2019 års skatteberäkning, under förutsättning att koncernutjämnning av räntenetton kan ske.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -112 Mkr (-39), uppskjuten skatt uppgick till -112 Mkr (-36) och aktuell skatt uppgick till -0 Mkr (-3). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 801 Mkr (625). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 34 Mkr till 284 Mkr jämfört med 250 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 305 Mkr (459).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	37 581	33 323	36 265
Nyttjanderätter, tomträtter	427	-	-
Inventarier	7	8	7
Derivatinstrument	32	-	7
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 047	33 331	36 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	146	170	145
Derivatinstrument	6	-	12
Likvida medel	2 784	1 740	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 936	1 910	1 602
SUMMA TILLGÅNGAR	40 983	35 241	37 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Eget kapital	13 433	11 680	13 128
SUMMA EGET KAPITAL	13 433	11 680	13 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15 866	14 244	16 114
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	2 136	1 707	2 023
Derivatinstrument	483	270	260
Övriga långfristiga skulder	427	-	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	18 912	16 221	18 397
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	8 100	6 767	5 846
Derivatinstrument	-	5	-
Övriga ej räntebärande skulder	538	568	510
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	8 638	7 340	6 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 983	35 241	37 881

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2019 värderades fastighetsbeståndet internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 37 581 Mkr (33 323).

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 517 Mkr (370), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent (1,1).

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 274 Mkr (352). Av investeringarna avser 222 Mkr (166) investeringar i befintliga fastigheter och 52 Mkr (186) avser nyproduktion.

Under perioden har 201 lägenheter i Malmö och 96 lägenheter i Helsingborg förvärvat.

Willhem har avtalat om förvärv av en fastighet i Sundbyberg med 66 lägenheter, planerat tillträde är i juni 2019 samt en fastighet i Täby med 178 lägenheter, planerat färdigställande är årsskiftet 2020/2021.

Under perioden har avtal tecknats om avyttring av 781 lägenheter i Malmö till ett överenskommet fastighetsvärde om 900 Mkr.

TOMTRÄTTER

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, vilken innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 427 Mkr (-).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 784 Mkr

(1 740). 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 13 433 Mkr (11 680).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 23 966 Mkr (21 011) och motsvarar en belåningsgrad på 55,7 procent (57,8). Av de totala skulderna utgjordes 4 776 Mkr (4 100) av certifikat, 15 463 Mkr (13 161) av obligationer och 3 728 Mkr (3 750) av banklån.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,4 procent (1,8). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 5,9 år (5,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 15 procent (11). Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,5) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,2 procent (1,4).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 571 Mkr (13 284). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till -445 Mkr (-275), varav 38 Mkr redovisas som en tillgång och -483 som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -451 Mkr (-277), varav 32 Mkr redovisas som en tillgång per balansdagen. Derivatinstrument används för att hantera koncernens ränterisik exponering. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj		
	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	3 332	3,6	8 107
1–2 år	2 000	0,3	5 542
2–3 år	1 850	1,0	5 123
3–4 år	1 100	0,6	850
4–5 år	1 900	0,9	2 100
5–6 år	650	0,8	0
> 6 år	13 058	1,3	2 168
SUMMA	23 890	1,4	23 890

KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
1–2 år	200	0,0	0
2–3 år	-	-	-
3–4 år	1 000	0,5	-11
4–5 år	1 200	0,7	-18
5–6 år	650	0,8	-13
> 6 år	13 050	1,2	-409
SUMMA	16 500	1,0	-451

* 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 23 966 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader om 18 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -94 Mkr.

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
INGÅENDE BALANS	13 128	11 221	11 221
Utdelning	-	-	-385
Periodens totalresultat	305	459	2 292
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	13 433	11 680	13 128

Eget kapital uppgick till 13 433 Mkr (11 680). Soliditeten uppgick till 32,8 procent (33,1).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2019 <i>jan-mars</i>	2018 <i>jan-mars</i>	2018 <i>jan-dec</i>
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	801	625	3 214
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-533	-387	-2 011
Betald ränta, netto	-92	-60	-346
Betald skatt	0	-3	-4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	176	175	853
Förändring av kortfristiga fordringar	-1	-33	-9
Förändring av kortfristiga skulder	35	-63	-173
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	210	79	671
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-274	-352	-1 244
Förvärv av fastigheter	-364	-4	-241
Försäljning av fastigheter	-	810	948
Investeringar i övrigt, netto	-1	-1	-2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-639	453	-539
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	5 027	1 029	6 681
Amortering av skulder	-3 259	-1 050	-5 999
Lösen av derivat	-	-	-213
Utdelning	-	-	-385
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 768	-21	84
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 339	511	216
Likvida medel vid periodens början	1 445	1 229	1 229
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	2 784	1 740	1 445

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 210 Mkr (79). Investeringar i fastigheter uppgick till -274 Mkr (-352). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -523 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 157 Mkr (-). En skuld till säljare uppgående till 18 Mkr (-) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -16 Mkr (-4), varför -364 Mkr (-4) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 3 259 Mkr (1 050) av låneportföljen lösts och 5 027 Mkr (1 029) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 mars 2019 uppgick till 2 784 Mkr (1 740).

SEGMENTSRAPPORTERING

<i>Belopp i Mkr</i>	2019 <i>jan-mars</i>	2018 <i>jan-mars</i>	2018 <i>jan-dec</i>
HYRESINTÅKTER			
Region Syd	224	213	839
Region Väst	176	172	694
Region Öst	161	151	619
TOTALT	561	536	2 152
FASTIGHETSKOSTNADER			
Region Syd	-101	-106	-338
Region Väst	-84	-88	-295
Region Öst	-75	-73	-247
TOTALT	-260	-267	-880
DRIFTNETTO			
Region Syd	123	107	501
Region Väst	92	84	399
Region Öst	86	78	372
TOTALT	301	269	1 272

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 301 Mkr (269) och resultat före skatt på 417 Mkr (498), består av central administration -17 Mkr (-19), värdeförändring fastigheter 517 Mkr (375), finansnetto -180 Mkr (-211) samt värdeförändring finansiella instrument -204 Mkr (84).

<i>Belopp i Mkr</i>	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Region Syd	14 954	12 661	14 109
Region Väst	11 292	10 447	11 082
Region Öst	11 335	10 215	11 074
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	37 581	33 323	36 265

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 845 Mkr (-481) i region Syd, 210 Mkr (169) i region Väst och 261 Mkr (238) i region Öst.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2019 <i>jan-mars</i>	2018 <i>jan-mars</i>	2018 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	14	8	35
Administrationskostnader	-31	-28	-113
RÖRELSERESULTAT	-17	-20	-78
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	105	3	13
Räntekostnader	-99	-89	-369
Övriga finansiella poster	-90	-118	-79
Värdetförändring finansiella instrument	-223	49	-113
Resultat försäljning dotterbolag	-	-	32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-324	-175	-594
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	1 017
RESULTAT FÖRE SKATT	-324	-175	423
Skatt	49	38	-90
PERIODENS RESULTAT	-275	-137	333

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och utveckla och hantera strategi- och ägarfrågor. Moderbolaget ingår sedan januari 2019 i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp. Omsättningen för kvartalet uppgick till 14 Mkr (8), varav koncerninterna intäkter uppgick till 14 Mkr (8). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -82 Mkr (-111) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Resultat före skatt uppgick till -324 Mkr (-175).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 621	4 612	4 621
Fordringar hos koncernbolag	19 448	17 451	18 914
Uppskjuten skattefordran	104	182	54
Inventarier	4	5	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 177	22 250	23 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar	10	26	42
Likvida medel	2 784	1 739	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 794	1 765	1 487
SUMMA TILLGÅNGAR	26 971	24 015	25 080
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 645	3 835	3 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	12 890	11 190	12 679
Skulder till koncernbolag	2 400	2 460	2 296
Derivatinstrument	483	298	260
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	15 773	13 948	15 235
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	7 419	6 145	5 846
Derivatinstrument	-	12	-
Övriga skulder	134	75	79
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	7 553	6 232	5 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 971	24 015	25 080

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2019 totalt 262 personer (241).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2018 års årsredovisning på sidan 46–47. 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 2018 på sidan 79. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2018. Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande nya standarder:

IFRS 16 Leasingavtal

Den nya standarden innebär att leasetaagaren ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas enligt IFRS 16, balansomslutningen har påverkats med 427 Mkr på balansdagen. Kostnaden för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra en ränta enligt IFRS 16, tidigare redovisades denna som fastighetskostnad. Den förenklade övergångsmetoden har nyttjats varför jämförande siffror inte räknats om. Övriga leasingförhållanden bedöms ej vara väsentliga.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Den 30 april frånträdde Willhem 781 lägenheter i Malmö.

Göteborg den 14 maj 2019

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.

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 845 325	1 800 435	1 826 922	1 841 621	1 640 008
Antal fastigheter	513	500	500	503	454
Antal bostäder	26 295	25 466	25 992	26 002	22 871
Marknadsvärde, Mkr	37 581	33 323	36 265	33 397	25 898
Marknadsvärde, kr/kvm	20 366	18 508	19 850	18 135	15 791
Hysesvärde, Mkr	2 285	2 140	2 228	2 168	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,7	98,8	98,7	98,9
Överskottsgrad, %	53,7	50,2	59,1	58,6	56,9
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,8	1,5	1,9	1,6
Belåningsgrad, %	56,4	57,8	56,6	59,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,9	3,3	3,4
Soliditet, %	32,8	33,1	34,7	32,3	32,3
ÖVRIGA					
Antal anställda	262	241	254	244	199

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 vid periodens utgång.

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 marknadshyra 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, exklusive valutakurseffekter.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värdeförändring fastigheter, %

Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
BELÄNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	23 966	21 011	21 960
Likvida medel, Mkr	-2 784	-1 740	-1 445
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	21 182	19 271	20 515
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	21 182	19 271	20 515
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	37 581	33 323	36 265
BELÄNINGSGRAD, %	56,4 %	57,8 %	56,6 %
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	801	625	3 214
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-517	-375	-2 021
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr	284	250	1 193
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	284	250	1 193
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	99	99	415
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr	2,9	2,5	2,9
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	13 433	11 680	13 128
Balansomslutning, Mkr	40 983	35 241	37 881
SOLIDITET, %	32,8 %	33,1 %	34,7 %
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	301	269	1 272
Hysesintäkter, Mkr	561	536	2 152
ÖVERSKOTTSGRAD, %	53,7 %	50,2 %	59,1 %

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 strategiskt viktiga områdena såsom digitalisering och hållbar utveckling, vill vi vara ett av Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Ambitionen är att bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

RAPPORTTILLFÄLLEN

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 15 maj klockan 09.00.



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