

Årsrapport

januari–december 2014

- Intäkterna ökade till 1 277 Mkr (1 200), en ökning med 6 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 712 Mkr (646), en ökning med 10 procent. I jämförbart bestånd var ökningen cirka 6 procent.
- Periodens totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 409 Mkr (218).
- Rörelseresultatet har ökat med 31 procent och uppgick till 1 075 Mkr (820).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -407 Mkr (117).
- Resultat före skatt uppgick till 273 Mkr (503).
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade till 15 202 Mkr (13 576).
- Under året har 11 fastigheter med totalt 1 164 lägenheter i Linköping och Halmstad förvärvats, motsvarande ett fastighetsvärde om 852 Mkr. Under perioden har två fastigheter avyttrats till ett fastighetsvärde om 77 Mkr.
- Under fjärde kvartalet erhöll Willhem, som det andra privata svenska fastighetsbolaget, det starka långsiktiga kreditbetyget A- från Standard & Poor's.
- För att möjliggöra en ökad finansiering från kapitalmarknaden har ramen för företagscertifikat utökats från 2 miljarder till 3 miljarder under fjärde kvartalet.
- I december upprättades ett Medium Term Note-program (MTN-program) med en ram om 5 miljarder.

” Efter Riksbankens sänkning av reporäntan till 0 procent i oktober har vi i stort sett inte haft någon inflation i Sverige. Den svenska konjunkturen stärks fortsatt väldigt långsamt och arbetslösheten faller inte nämnvärt. Den senaste tidens kronförsvagning har dock ökat förhoppningarna om ett förbättrat läge för den svaga exportindustrin. I USA förbättras konjunkturen succesivt i långsam takt medan konjunkturen i Euroland fortfarande är mycket svag. Inflationen i hela världsekonomin är mycket låg och i Euroland har vi nu tendenser till deflation på grund av bland annat det kraftiga oljeprisfallet i slutet av året. Detta resulterar sammantaget i ett historiskt lågt ränteläge både för korta och långa räntor. Vi kan således med stor sannolikhet se fram emot ett 2015 med fortsatt mycket låga räntor och en sjunkande genomsnittsränta i vår låneportfölj.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige 2014 var hög och slutade på nära 160 miljarder. Fastighetsmarknaden präglas av god tillgång på kapital till låg ränta, låga vakanser samt stabila kassaflöden, vilket ökar intresset att investera i fastigheter, inte minst i flerbostadshus.

I de delmarknader där vi äger fastigheter är efterfrågan på boende stark och vi har en hög stabil uthyrningsgrad. Den låga vakansen är relaterad till naturlig omflyttning och renovering i lägenhetsbeståndet.

Under året har investeringstakten varit högre i vårt fastighetsbestånd jämfört med tidigare år. Detta beror inte minst på *Willhemlyftet*, som efterfrågades av våra kunder och som innebär att vi renoverar utvalda lägenheter till en högre standard i samband med att de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion. På grund av den ökade efterfrågan har vi under 2014 gjort 30 procent fler Willhemlyft än planerat, totalt 670 lägenheter. Förutom Willhemlyftet har vi enligt plan genomfört andra utvecklingsåtgärder i våra fastigheter.

Koncernens intäkter uppgick till 1 277 Mkr (1 200), en ökning med 6 procent. Driftnettet uppgick till 712 Mkr (646), en ökning med 10 procent. För jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 6 procent. Trots ett relativt lågt utfall på hyresförhandlingarna har driftnettet ökat, vilket beror på flera åtgärder inom främst förbrukning och skötsel som ger bra resultat. Årets totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 409 Mkr (218) och marknadsvärdet på balansdagen till 15 202 Mkr (13 576).

I december erhöll Willhem, som andra privata svenska fastighetsbolag, det starka ratingbetyget A- från Standard & Poor's. Kreditbetyget är ett led i Willhems strategi att öka andelen kapitalmarknadsupplåning i den totala skuldportföljen för att på så sätt diversifiera refinansieringsrisk och sänka upplåningskostnader. Willhem har upprättat ett Medium Term Note-program (MTN-program) om 5 miljarder. I början av 2015 har obligationer emitterats motsvarande 3 050 Mkr. Samtidigt har banklån på 2 123 Mkr lösts. Vidare har ramen för certifikatsprogrammet utökats med 1 miljard

till 3 miljarder och vi har gett ut certifikat för totalt 2 miljarder.

Vi får kontinuerligt erbjudanden om förvärvsmöjligheter i bostadsfastigheter. Vårt huvudfokus är att växa på de orter där vi redan är etablerade, framför allt där vi behöver öka volymerna för att förbättra förvaltningseffektiviteten. Under året har vi förvärvat 11 fastigheter med totalt 1 164 lägenheter. I Halmstad, där vi har haft en för liten förvaltningsvolym, har vi nu etablerat en egen organisation. Som ett led i ett pågående arbete att effektivisera vår fastighetsportfölj har vi sålt två fastigheter; en mindre i Borås och vår enda fastighet i Vallentuna. Sammanlagt innehöll dessa fastigheter 70 lägenheter.

Under perioden genomfördes den årliga kundundersökningen för bostadshyresgäster. Serviceindex blev totalt något sämre än väntat, 74,3 procent (75,0). Målet är att vi långsiktigt ska nå ett serviceindex på minst 85 procent. Några av våra orter närmar sig den nivån, men nu kraftsamlar vi för att samtliga ska nå dit. Motsvarande undersökning för lokallhyresgästerna visade på en förbättring till ett index på 20 (14), även här med variation mellan områdena. Här är det långsiktiga målet att nå ett index på minst 28. Utöver dessa genomfördes vår årliga medarbetarundersökning. Resultatet var bättre än föregående år och index uppgick till 68 enheter (64). Även här varierade resultatet mellan områdena, men samtliga förbättrades. Övriga företag som ingår i samma undersökning hade ett genomsnittligt index på 63. Nu pågår analys och planering av åtgärder för att överträffa uppsatta mål.

Inom ramen för vårt hållbarhetsarbete bedrivs olika sociala projekt i en del av våra bostadsområden, bland annat erbjuder vi ungdomar sommararbete som "mini-bovårdar". Detta görs samtidigt som vi fortsätter vårt systematiska arbete för att minska vår energiför-

brukning. För att se hur vi ligger till med vårt hållbarhetsarbete har vi deltagit i Gresb (Global real estate sustainability benchmark). Här kom vi på plats 6 av 24 i Europa och 198 av 637 globalt.

Första utbildningsomgången inom ramen för Willhem Akademin, vår satsning på kompetensutveckling, avslutades i början av oktober efter att ha pågått knappt ett år.

Willhem Akademin är mycket uppskattad. Under hösten har vi startat ett nytt utbildningsprogram för bovårdar samt ett ledarskapsprogram för chefer.

Sammanfattningsvis har 2014 varit ett mycket positivt år för Willhem och förväntan är att den positiva trenden fortsätter även kommande år.



Mikael Granath
Verkställande direktör



VISION

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

”Willhem äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgästerna.”

AFFÄRS- IDÉ

VÄRDE- GRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och den präglas av:

- *Affärsmässighet*
- *Kundfokus*
- *Nyskapande*
- *Hållbar utveckling*
- *Hög etik och moral*

EKONOMI

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning 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, såväl personlig som IT-relaterad.

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 samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

ÖVER- GRIPANDE MÅL

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 320 fastigheter (311) på utvalda tillväxtorter i södra Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö samt Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 15 202 Mkr (13 576). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 274 472 kvm, varav 90 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor, till 98 procent (98).

Under perioden har 11 fastigheter med totalt 1 164 lägenheter i Linköping och Halmstad förvärvat, motsvarande ett fastighetsvärde om 852 Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 404 Mkr (218) och investeringar var 447 Mkr (288). Två fastigheter har avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 Mkr.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	13 576	12 527
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	852	543
+ Investeringar	447	288
+ Orealiserade värdeförändringar	404	218
- Försäljning	-77	-
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	15 202	13 576
Avdrag uppskjuten skatt	-392	-374
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	14 810	13 202

FASTIGHETSBESTÅND

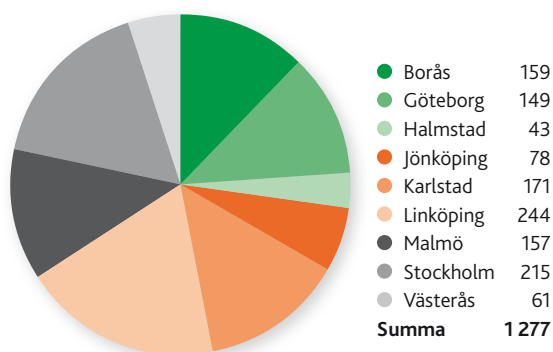
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	117	1 992	126 328	29 671	155 999	97
Göteborg	9	2 121	144 290	9 046	153 336	99
Halmstad	14	1 406	90 456	736	91 192	99
Jönköping	18	1 083	54 029	3 249	57 278	99
Malmö	43	2 057	134 450	16 293	150 743	98
SUMMA	201	8 659	549 553	58 995	608 548	98
REGION NORD						
Karlstad	54	2 398	145 174	19 740	164 914	98
Linköping	29	3 287	229 994	30 079	260 073	97
Stockholm	30	2 616	171 589	9 653	181 242	99
Västerås	6	707	47 399	12 296	59 695	98
SUMMA	119	9 008	594 156	71 768	665 924	98
TOTALT	320	17 667	1 143 709	130 763	1 274 472	98

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

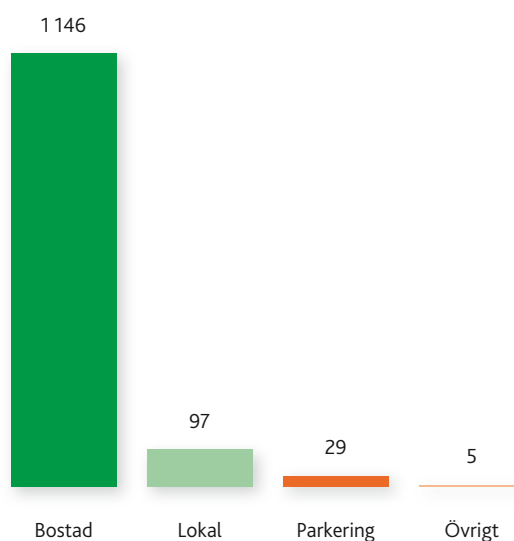
Belopp i Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter	333	305	1 277	1 200
Driftkostnader	-100	-95	-345	-350
Reparationer och underhåll	-33	-23	-105	-93
Fastighetsadministration	-27	-20	-80	-78
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-9	-8	-35	-33
DRIFTNETTO	164	159	712	646
Central administration	-12	-14	-46	-44
Värdförändring fastigheter, orealiserade	309	173	404	218
Värdförändring fastigheter, realiserade	0	-	5	-
RÖRELSERESULTAT	461	318	1 075	820
Finansnetto	-74	-109	-395	-434
Värdförändring finansiella instrument	-179	-10	-407	117
RESULTAT FÖRE SKATT	208	199	273	503
Skatt	81	-57	44	-136
PERIODENS RESULTAT	289	142	317	367

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKT PER OMRÅDE, Mkr



HYRESINTÄKT PER INTÄKTSSLAG, Mkr



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

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

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 1 277 Mkr (1 200), en ökning med drygt 6 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till nästan 3 procent.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 565 Mkr (554), en ökning med cirka 2 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med nästan 2 procent. Förbättringen beror främst på lägre kostnader för förbrukning och skötsel.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 712 Mkr (646), vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 6 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 46 Mkr (44).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 404 Mkr (218). Två fastigheter har avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 Mkr. Den positiva värdeutvecklingen beror på förbättrade kassaflöden samt lägre direktavkastningskrav.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -395 Mkr (-434) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 2,7 procent (3,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,6 gånger (2,3).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del

avser räntederivat, uppgick för perioden till -407 Mkr (117) och beror på lägre marknadsräntor. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

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. Uppskjuten skatt är främst hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument samt underskottsavdrag.

Perioden totala skattekostnad uppgick till 44 Mkr (-136), fördelat på aktuell skatt -1 Mkr (0) och uppskjuten skatt 45 Mkr (-136). Den 31 december 2014 hade koncernen totalt underskott motsvarande 819 Mkr (721), varav 682 Mkr (585) ej tidigare värderats i redovisningen. Dessa underskott har per 31 december 2014 värderats och har påverkat årets resultat positivt med en uppskjuten skatteintäkt på 151 Mkr.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 1 075 Mkr (820), vilket är en ökning med 31 procent. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 64 Mkr till 666 Mkr jämfört med 602 Mkr föregående år, vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Koncernens resultat före skatt uppgick till 273 Mkr (503). Minskningen av resultatet beror på den negativa värdeförändringen av finansiella instrument.

FJÄRDE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 333 Mkr (305), en ökning med 9 procent. Fastighetskostnaderna var 169 Mkr (146) och driftnettot ökade med 3 procent och uppgick till 164 Mkr (159). I jämförbart fastighetsbestånd har intäkterna ökat med drygt 3 procent och kostnaderna minskat med 3 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med 6 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 461 Mkr (318), en ökning med 45 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	14 810	13 202
Inventarier	2	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 812	13 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga kortfristiga fordringar	25	73
Likvida medel	137	82
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	162	155
SUMMA TILLGÅNGAR	14 974	13 358
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	5 554	2 351
SUMMA EGET KAPITAL	5 554	2 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	4 852	5 171
Förlagslån	-	2 886
Uppskjuten skatteskuld	153	198
Derivatinstrument	430	27
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	5 435	8 282
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	3 712	2 436
Derivatinstrument	8	5
Övriga ej räntebärande skulder	265	284
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	3 985	2 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 974	13 358

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 december 2014 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 15 202 Mkr (13 576). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 404 Mkr (218) och den realiserade uppgick till 5 Mkr (-). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 14 810 Mkr (13 202). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 392 Mkr (374), hänförligt till förvärv och avyttringar.

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.

Under perioden har 11 fastigheter med totalt 1 164 lägenheter i Linköping och Halmstad förvärvats, motsvarande ett fastighetsvärde om 852 Mkr. Två fastigheter har under perioden avyttrats till ett fastighetsvärde om 77 Mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 447 Mkr (288).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 5 554 Mkr (2 351).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut och utgivna certifikat uppgick till 8 564 Mkr (7 607) och motsvarar en belåningsgrad på 57 procent (57).

Förlagslånet på 2 886 Mkr har under fjärde kvartalet konverterats till eget kapital genom en kvittningsemission.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 2,7 procent (3,5). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (4,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 36 procent (21).

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -438 Mkr (-32), varav räntederivat -437 Mkr (-30).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	3 069	3,2
1-2 år	700	3,0
2-3 år	650	2,4
3-4 år	700	2,6
4-5 år	750	2,2
5-6 år	700	2,5
> 6 år	2 000	2,4
SUMMA	8 569	2,7

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginal även för längre löptider.

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	800	2,6	-7
1-2 år	700	3,0	-25
2-3 år	650	2,4	-31
3-4 år	700	2,6	-51
4-5 år	750	2,2	-53
5-6 år	700	2,5	-67
> 6 år	2 000	2,4	-203
SUMMA	6 300	2,5	-437

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-12-31	2013-12-31
INGÅENDE BALANS	2 351	1 984
Kvittningsemission	2 886	-
Årets totalresultat	317	367
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	5 554	2 351

Eget kapital uppgick till 5 554 Mkr (2 351). Förlagslån om 2 886 Mkr har konverterats till eget kapital genom en kvittningsemission. Soliditeten uppgick den 31 december 2014 till 37 procent (39).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2014 <i>jan-dec</i>	2013 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	1 075	820
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-346	-122
Betald ränta, netto	-382	-400
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	347	298
Förändring av kortfristiga fordringar	44	-36
Förändring av kortfristiga skulder	-104	-122
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	287	140
Investeringar i befintliga fastigheter	-447	-288
Förvärv av fastigheter	-229	-175
Försäljning av fastigheter	78	-
Investeringar i övrigt, netto	-2	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-600	-464
Upplåning	2 766	1 428
Amortering av skulder	-2 410	-1 454
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	356	-26
PERIODENS KASSAFLÖDE	43	-350
Likvida medel vid periodens början	82	431
Förvärvade likvida medel	12	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	137	82

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 347 Mkr (298). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -447 Mkr (-288). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -852 Mkr (-543) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 21 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 606 Mkr (440) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -4 Mkr (-72), varför -229 Mkr (-175) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 2 410 Mkr av låneportföljen lösts och 2 766 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 december 2014 uppgick till 137 Mkr (82).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014 <i>jan-dec</i>	2013 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	21	21
Administrationskostnader	-67	-64
RÖRELSERESULTAT	-46	-43
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Finansiella intäkter	206	248
Finansiella kostnader	-290	-328
RESULTAT FÖRE SKATT	-130	-123
Skatt	38	-
PERIODENS RESULTAT	-92	-123

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 21 Mkr (21), varav koncerninterna intäkter uppgick till 21 Mkr (21). Resultat före skatt uppgick till -130 Mkr (-123). Årets skatt uppgick till 38 Mkr (-) och består av uppskjuten skatteintäkt hänförlig underskott.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	4 722	4 516
Långfristiga fordringar	4 917	4 086
Kortfristiga fordringar	111	303
Kassa och bank	135	80
SUMMA TILLGÅNGAR	9 885	8 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 410	1 616
Långfristiga skulder	3 827	5 243
Kortfristiga skulder	1 648	2 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 885	8 985

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i nio områden. Verksamheten på varje område bedrivs, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2014 totalt 139 personer (136).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2013 års årsredovisning på sidan 44–45. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2013 på sidan 72. Under fjärde kvartalet har förlagslånet från Första AP-fonden konverterats till eget kapital genom en kvittningsemission. Utbetalning av räntor

avseende förlagslånet har skett till och med dagen för konvertering. Första AP-fonden har vidare lämnat ett teckningsåtagande om 3 miljarder avseende företagscertifikat. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Under fjärde kvartalet har styrelseledamot Lars Johnsson utfört ett konsultuppdrag på 0,3 Mkr för Willhem. 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 2013.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2015 genomfördes den första emissionen under Willhems nya MTN-program på totalt 2 000 Mkr. Dessutom har företagscertifikat på 100 Mkr utgivits samtidigt som banklån motsvarande 2 123 Mkr har lösts. I februari 2015 genomfördes ytterligare en emission under Willhems MTN-program om totalt 1 050 Mkr.

Göteborg den 17 februari 2015

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Vice ordförande

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE				
Area total, kvm	1 274 472	1 192 029	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	320	311	304	218
Antal bostäder	17 667	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	15 202	13 576	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	11 928	11 389	10 689	8 956
Hyresvärde, Mkr	1 364	1 254	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	56	54	49	47
FINANSIELLA				
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,5	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,1	2,1
Soliditet, %*	37	39	39	38
ÖVRIGA				
Antal anställda	139	136	122	86

* Jämförelseåren visar justerad soliditet %, där eget kapital inkluderar förlagslån.

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 skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Driftavkastning, %

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde.

Driftnetto, Mkr

Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighets-skatt och tomträttsavgäld.

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.

Hyresvärde, 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 ränta förlagslån.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

OM WILLHEM

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på service och trygghet i boendemiljön. Ägare är Första AP-fonden.

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vi har hyreslägenheter i Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Stockholm och Västerås.

Vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett hållbart boende.

Genom att utveckla nya idéer inom service, fastighetsutveckling, hållbarhet och IT, ska vi upplevas som Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2014	v. 19 2015
Delårsrapport januari–mars 2015	29 april 2015
Delårsrapport januari–juni 2015	29 juli 2015
Delårsrapport januari–september 2015	4 november 2015
Årsrapport 2015	18 februari 2016

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 februari 2015 klockan 15.00.

