

Delårsrapport januari–juni 2017

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 30 402 Mkr (25 898).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 643 Mkr (331), vilket motsvarar en värdeökning på 2,2 procent (1,8). Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (9).
- Intäkterna ökade till 983 Mkr (725), ökningen motsvarar 36 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder är fortsatt hög och uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet till 98,8 procent (98,9).
- Driftnettot uppgick till 561 Mkr (400), en ökning med 40 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 5 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 169 Mkr (711).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 87 Mkr (-143).
- Resultat efter skatt uppgick till 860 Mkr (364).
- Under perioden tillträdde Willhem 1 945 lägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg, till ett fastighetsvärde om 3 319 Mkr.
- Under perioden har avtal tecknats om förvärv av 1 138 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 1 862 Mkr. Fastigheterna ingick i ett större bestånd där en del förvärvades av Willhem. Vidare tecknades avtal om ett fastighetsbyte med Framtiden-koncernen i Göteborg. Avtal har också tecknats om förvärv av nyproduktion i Helsingborg omfattande 96 lägenheter till ett fastighetsvärde om 229 Mkr.
- Som ett led i att effektivisera förvaltningen har avtal tecknats om försäljning av ett fastighetsbestånd i Lysekil innehållande 226 lägenheter samt kommersiella lokaler.

”

Under första halvåret har aktiviteten på fastighetsmarknaden i Sverige varit fortsatt hög.

2016 blev ett rekordår för nyproduktion med 67 000 byggstartade bostäder, prognosen för innevarande år är att antalet nystartade bostäder kommer att öka ytterligare. Antalet företag som driver utveckling av bostadsprojekt bedömer vi är fler än någonsin. Det blir intressant att följa utvecklingen inom det här segmentet.

Under första halvåret tillträdde vi fastigheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg till ett fastighetsvärde om 3 319 Mkr. Fastigheterna innehåller 1 945 lägenheter. Vi ingick avtal om att förvärva ett fastighetsbestånd i Helsingborg innehållande 1 138 lägenheter till ett fastighetsvärde av 1 862 Mkr. Fastighetsbeståndet som förvärvades ingick i ett större bestånd innehållande 2 299 lägenheter där en del förvärvades av oss och resterande del av Folksamgruppen. Vidare ingick vi avtal om ett fastighetsbyte med den kommunala Framtiden-koncernen i Göteborg. Vi överlåter 140 lägenheter till Framtiden och de överlåter 179 lägenheter till oss. Allt i syfte att effektivisera drift och förvaltning för båda parter. Vi har också tecknat avtal om att förvärva 96 nyproducerade hyresrätter som ska uppföras i Helsingborg, fastighetsvärdet uppgick till 229 Mkr. Vi ingick också avtal om att sälja samtliga fastigheter, innehållande 226 lägenheter, i Lysekil.

Under året har vi analyserat och utvärderat ett antal olika möjligheter att investera i samhällsfastigheter. Detta kommer vi att fortsätta med i syfte att kunna genomföra investeringar som storleksmässigt ligger i intervallet 500 – 1 500 Mkr per investering.

Vi har fokus på att utveckla nyproduktionsprojekt på egen mark samt att investera i befintliga byggnader genom att till exempel bygga om outnyttjade ytor till bostäder. När det gäller nyproduktion består den dels av förvärvade nyproduktionsprojekt och dels av nyproduktion- och ombyggnadsprojekt som genomförs i egen regi. Volymen i pågående förvärvade nyproduktionsprojekt uppgick till 730 lägenheter. I egen regi har vi fyra projekt med totalt 285 lägenheter i produktion och ytterligare fyra projekt med 333 lägenheter, som förbereds för produktion. Utöver det har vi projekt som är i tidig planeringsfas och på idéstadiet. Mycket talar för att vi framöver kommer att prioritera att utveckla projekt i egen regi.

På de delmarknader där vi äger bostadsfastigheter är efterfrågan mycket stabil. Vi har i stort sett inga vakanser i löpande förvaltning. Detsamma gäller nyproducerade lägenheter och lägenheter som är renoverade enligt vårt koncept Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst.

Inom ramen för konceptet Willhemlyftet pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete. Vår nya modell för lager och logistik beräknas vara igång efter sommaren. Målet är att genomföra cirka 1 000 Willhemlyft under året.

Resultatet för perioden stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 40 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet ökat. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 5 procent, vilket visar på en förbättrad effektivitet. Den orealiserade värdeutvecklingen var 643 Mkr, vilket motsvarar 2,2 procent.

Vi är aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Med vår rating A-, som uppdaterades i slutet av förra året av Standard & Poor's, erhåller vi en förmånlig finansiering. Av vår totala finansiering på 20 515 Mkr (17 125) utgjordes 5 205 Mkr (4 570) av certifikat, 11 600 Mkr (8 850) av obligationer och resterande 3 710 Mkr (3 705) utgjordes av bankfinansiering.

Vi genomförde vår årliga kundattitydundersökning (NKI) under första halvåret. Till vår stora glädje ökade serviceindex i NKI-undersökningen kraftigt till 77 procent (74). Detta som ett resultat av det strukturerade kundfokusarbete som genomförts under ett par års tid.

Under hösten 2016 strukturerade vi om vår organisation till följd av vår kraftiga expansion. Arbetet med att bemanna organisationen har fortsatt under första halvåret och är nu i princip klar. Detta

innebär inte att förändringen är helt klar, vi kommer att följa den organisatoriska utvecklingen under året. Så här långt känns förändringen både nödvändig och bra.

Vi arbetar med våra fyra fokusområden *service, fastighetsutveckling, hållbarhet* och *digitalisering*. Inom fokusområdena drivs flera nyskapande projekt och aktiviteter som ska bidra till vår ambition att branschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

Under första halvåret har vi intensifierat vårt arbete inom ramen för vårt varumärkesprojekt. Det här projektet kommer att pågå hela året. Målet är att tydliggöra och utveckla Willhems varumärke. Varumärkesprojektet är en naturlig fortsättning på vårt projekt kring värdegrunden, som pågått under ett par års tid. Parallellt pågår vårt arbete med kompetensutveckling inom Willhem Akademin.

2017 ser spännande ut för Willhem!



Mikael Granath
Verkställande direktör

VISION

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

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

AFFÄRS- IDÉ

VÄRDE- GRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- *Värdeskapande*
- *Affärsmässiga*
- *Kundfokuserade*
- *Nyskapande*
- *Ansvarsfulla*

EKONOMI

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen.

KUNDER

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi är bäst på service.

MEDARBETARE

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, våra medarbetare rekommenderar oss till andra.

FASTIGHET

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta och attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

ÖVER- GRIPANDE MÅL

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 482 fastigheter (454) 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 30 402 Mkr (25 898). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 778 094 kvm, varav 91 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,9).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 643 Mkr (331), vilket motsvarar en värdeökning på 2,2 pro-

cent (1,8). Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (9). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 584 Mkr (200), varav 404 Mkr (200) avser investeringar i befintliga fastigheter och 180 Mkr (-) nyproduktion.

Under perioden har 32 fastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 3 319 Mkr (328). Förvärven omfattade totalt 1 945 hyreslägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg. I samband med tillträdet av Eskilstuna har ett nytt område bildats, Mälardalen som består av Västerås och Eskilstuna. Under perioden har fyra mindre fastigheter i Göteborg med 15 lägenheter avyttrats till ett fastighetsvärde om 42 Mkr.

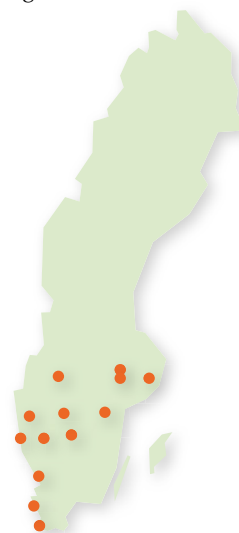
Willhems nyproduktion består dels av förvärvade projekt där produktionen per juni uppgick till 730 lägenheter. I egen regi pågår nyproduktionsprojekt av 285 lägenheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	25 898	18 203	18 203
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	3 319	328	5 654
+ Investeringar	584	200	550
+ Orealiserade värdeförändringar	643	331	1 566
- Försäljning	-42	-75	-75
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	30 402	18 987	25 898
Avdrag uppskjuten skatt	-714	-410	-610
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	29 688	18 577	25 288

FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 559	160 477	7 864	168 341	99
Helsingborg	30	883	60 132	7 818	67 950	99
Linköping	30	3 413	237 551	31 240	268 791	98
Malmö	37	1 967	125 971	14 191	140 162	99
SUMMA Region Syd	137	8 822	584 131	61 113	645 244	99
Borås	158	3 349	217 396	25 108	242 504	99
Göteborg	26	3 607	240 625	13 717	254 342	99
Skövde	15	821	56 831	1 203	58 034	99
Trollhättan	38	995	62 295	20 635	82 930	97
SUMMA Region Väst	237	8 772	577 147	60 663	637 810	99
Jönköping	18	1 082	54 001	3 278	57 279	99
Karlstad	50	2 354	142 464	17 091	159 555	98
Mälardalen	11	1 310	85 144	17 016	102 160	98
Stockholm	29	2 562	166 454	9 592	176 046	100
SUMMA Region Öst	108	7 308	448 063	46 977	495 040	99
TOTALT	482	24 902	1 609 341	168 753	1 778 094	99

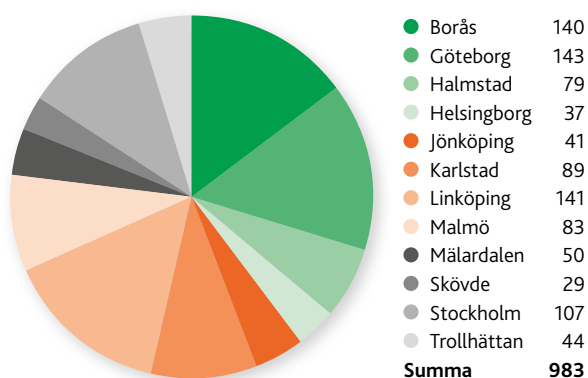


KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

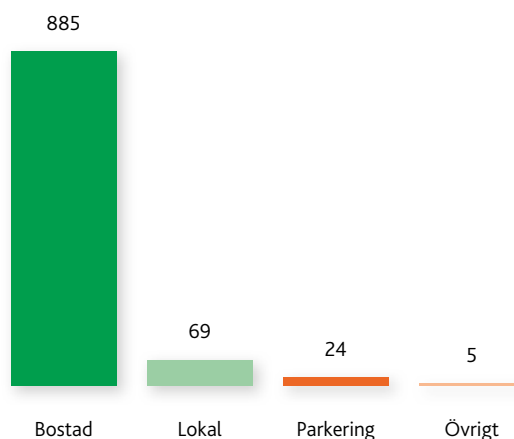
Belopp i Mkr	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Hysesintäkter	509	364	983	725	1 546
Driftkostnader	-113	-85	-270	-210	-421
Reparationer och underhåll	-33	-22	-66	-54	-115
Fastighetsadministration	-32	-21	-60	-42	-88
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-13	-9	-26	-19	-42
DRIFTNETTO	318	227	561	400	880
Central administration	-19	-17	-36	-29	-57
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	340	235	643	331	1 566
Värdoförändring fastigheter, realiserade	1	-	1	9	9
RÖRELSERESULTAT	639	445	1 169	711	2 398
Finansnetto	-80	-53	-163	-108	-244
Värdoförändring finansiella instrument	63	-60	87	-143	-21
RESULTAT FÖRE SKATT	622	332	1 093	460	2 133
Skatt	-133	-76	-233	-96	-441
PERIODENS RESULTAT	489	256	860	364	1 692

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 983 Mkr (725), en ökning med 36 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till drygt 2 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,8 procent (98,9).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 422 Mkr (325), en ökning med 30 procent, vilket är hänförligt till det ökade fastighetsbeståndet. I jämförbart fastighetsbestånd var kostnaderna i nivå med föregående år.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 561 kr (400), vilket motsvarar en ökning med 40 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 5 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 36 Mkr (29). Ökningen av central administration är hänförligt till ökningen av fastighetsbeståndet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 643 Mkr (331), vilket motsvarar en värdeökning på 2,2 procent (1,8). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr (9).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -163 Mkr (-108) och består främst av räntekostnader för lån. Ökningen beror på högre upplåning i samband med förvärv. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 1,4 procent (1,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 gånger (3,4).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 87 Mkr (-143) och beror på förändring i marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -233 Mkr (-96) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 1 169 Mkr (711). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 154 Mkr till 525 Mkr jämfört med 371 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 860 Mkr (364).

ANDRA KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 509 Mkr (364), en ökning med 40 procent. Den stora ökningen beror på förändringen av fastighetsbeståndet sen föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick till 191 Mkr (137). Driftnettot ökade med 40 procent och uppgick till 318 Mkr (227). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i andra kvartalet med cirka 3 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 340 Mkr (235). Rörelseresultatet uppgick till 639 Mkr (445).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	29 688	18 577	25 288
Inventarier	3	3	3
Långfristiga fordringar	-	69	132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 691	18 649	25 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	249	56	31
Likvida medel	2 572	3 658	2 649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 821	3 714	2 680
SUMMA TILLGÅNGAR	32 512	22 363	28 103
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	9 938	7 750	9 078
SUMMA EGET KAPITAL	9 938	7 750	9 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	20 145	11 730	15 861
Uppskjuten skatteskuld	1 307	739	1 084
Derivatinstrument	281	481	370
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	21 733	12 950	17 315
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	370	1 340	1 264
Derivatinstrument	8	16	6
Övriga ej räntebärande skulder	463	307	440
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	841	1 663	1 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 512	22 363	28 103

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2017 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 30 402 Mkr (25 898). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 643 Mkr (331), vilket motsvarar en värdeökning på 2,2 procent (1,8). Realiserad värdeökning uppgick till 1 Mkr (9). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 29 688 Mkr (25 288). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 714 Mkr (610), hänförligt till förvärv.

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

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 584 Mkr (200). Av investeringarna avser 404 Mkr (200) investeringar i befintliga fastigheter och 180 Mkr avser nyproduktion.

Under perioden har 32 fastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 3 319 Mkr (328). Förvärven omfattade totalt 1945 hyreslägenheter i Eskilstuna, Halmstad och Helsingborg. Fyra mindre fastigheter i Göteborg med 15 lägenheter har avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 42 Mkr (75).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid perioden utgång till 2 572 Mkr (2 649), vilket är tillfälligt högre än normalt, till följd av kommande avtalade förvärv.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 9 938 Mkr (9 078).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 20 515 Mkr (17 125) och motsvarar en belåningsgrad på 59 procent (56). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 1,4 procent (1,6). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,4 år (3,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 38 procent (34). Kapitalbindningstiden var 2,1 år (2,2) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 2,9 år (3,3). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,1 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -289 Mkr (-376), varav räntederivat -289 Mkr (-377).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	7 828	1,5
1-2 år	1 400	1,5
2-3 år	1 900	0,8
3-4 år	1 800	2,0
4-5 år	1 000	1,9
5-6 år	1 700	1,4
> 6 år	4 900	1,0
SUMMA	20 528	1,4

* 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 20 515 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader motsvarande 13 Mkr.

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	700	1,4	-8
1-2 år	540	2,8	-25
2-3 år	750	1,0	-20
3-4 år	1 050	2,4	-83
4-5 år	650	2,4	-60
5-6 år	1 700	1,4	-83
> 6 år	4 900	1,0	-10
SUMMA	10 290	1,4	-289

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
INGÅENDE BALANS	9 078	7 386	7 386
Periodens totalresultat	860	364	1 692
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	9 938	7 750	9 078

Eget kapital uppgick till 9 938 Mkr (9 078). Soliditeten uppgick till 31 procent (32).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
Rörelseresultat	1 169	711	2 398
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-664	-370	-1 564
Betald ränta, netto	-170	-118	-228
Betald skatt	-8	-	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	327	223	606
Förändring av kortfristiga fordringar	-86	-11	13
Förändring av kortfristiga skulder	10	36	98
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	251	248	717
Investeringar i befintliga fastigheter	-584	-200	-550
Förvärv av fastigheter	-1 771	-283	-3 526
Försäljning av fastigheter	42	83	83
Investeringar i övrigt, netto	-2	-1	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 315	-401	-3 994
Långfristiga fordringar	-	-69	-132
Upplåning	6 910	4 710	10 175
Amortering av skulder	-4 924	-1 057	-4 344
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 986	3 584	5 699
PERIODENS KASSAFLÖDE	-78	3 431	2 422
Likvida medel vid periodens början	2 649	227	227
Förvärvade likvida medel	-	-	-
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	2 572	3 658	2 649

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 251 Mkr (248). Investeringar i fastigheter uppgick till -584 Mkr (-200). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -3 319 Mkr (-323) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 100 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter som uppgick till 1 500 Mkr (40) har lösts. En skuld till säljare uppgående till -49 Mkr har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -3 Mkr (-1), varför -1 771 Mkr (-283) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 4 924 Mkr av låneportföljen lösts och 6 910 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 juni 2017 uppgick till 2 572 Mkr (2 649).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2017 jan-juni</i>	<i>2016 jan-juni</i>	<i>2016 jan-dec</i>
Nettoomsättning	15	11	23
Administrationskostnader	-52	-40	-81
RÖRELSERESULTAT	-37	-29	-58
Finansiella intäkter	55	68	137
Finansiella kostnader	-147	-98	-219
Resultat försäljning dotterbolag	-	-49	-49
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-129	-108	-189
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	103
RESULTAT FÖRE SKATT	-129	-108	-86
Skatt	28	13	8
PERIODENS RESULTAT	-101	-95	-78

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 15 Mkr (11), varav koncerninterna intäkter uppgick till 15 Mkr (11). Resultat före skatt uppgick till -129 Mkr (-108).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	4 639	4 629	4 639
Uppskjutna skattefordringar	77	54	49
Långfristiga fordringar	-	69	132
Fordringar koncernbolag	15 714	7 296	12 757
Kortfristiga fordringar	178	5	6
Kassa och bank	2 571	3 658	2 648
SUMMA TILLGÅNGAR	23 180	15 712	20 232
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 224	4 308	4 326
Långfristiga skulder	16 792	9 349	13 403
Skulder koncernbolag	2 133	2 036	2 469
Kortfristiga skulder	31	19	34
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 180	15 712	20 232

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 30 juni 2017 totalt 235 personer (199).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2016 års årsredovisning på sidan 58–59. 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 2016 på sidan 88. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2016.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

Göteborg den 24 augusti 2017

Per-Håkan Westin
Ordförande

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning

och prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Nedan definieras hur Willhems nyckeltal beräknas.

	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 778 094	1 325 346	1 640 008	1 325 483	1 274 472
Antal fastigheter	482	334	454	333	320
Antal bostäder	24 902	18 473	22 871	18 496	17 667
Marknadsvärde, Mkr	30 402	18 987	25 898	18 203	15 202
Marknadsvärde, kr/kvm	17 098	14 326	15 791	13 733	11 928
Hyresvärde, Mkr	2 064	1 483	1 861	1 461	1 364
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	98
Överskottsgrad, %	57	55	57	56	56
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,6	1,6	2,2	2,7
Belåningsgrad, %	59	50	56	52	57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4	3,4	3,1	2,6
Soliditet, %*	31	35	32	41	37
ÖVRIGA					
Antal anställda	235	176	199	164	139

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

Hyresintäkter 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.

Hyresvärde, 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 värdoförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värdoförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
BELÅNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	20 515	13 070	17 125
Likvida medel, Mkr	-2 572	-3 658	-2 649
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO, Mkr	17 943	9 412	14 476
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	17 943	9 412	14 476
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	30 402	18 987	25 898
BELÅNINGSGRAD, %	59 %	50 %	56 %
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	1 169	711	2 398
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-644	-340	-1 575
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr	525	371	823
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	525	371	823
Finansnetto, Mkr	163	108	244
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr	3,2	3,4	3,4
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	9 938	7 750	9 078
Balansomslutning, Mkr	32 512	22 363	28 103
SOLIDITET, %	31 %	35 %	32 %
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	561	400	880
Hysesintäkter, Mkr	983	725	1 546
ÖVERSKOTTSGRAD, %	57 %	55 %	57 %

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

Delårsrapport januari–september 2017	16 november 2017
Årsrapport 2017	14 februari 2018

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 augusti klockan 14.00.



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