

Delårsrapport januari–juni 2016

- Rörelseresultatet uppgick till 711 Mkr (526), en ökning med 35 procent.
- Intäkterna ökade till 725 Mkr (677), ökningen motsvarar 7 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6) och som helhet till 98,9 procent (98,4).
- Driftnettot uppgick till 400 Mkr (359), en ökning med 11 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 7 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 331 Mkr (163), vilket motsvarar en värdeökning på 1,8 procent (1,1). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (31).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -143 Mkr (61).
- Resultat efter skatt uppgick till 364 Mkr (372).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 18 987 Mkr (18 203).
- I april tecknades avtal om förvärv av 4 302 lägenheter till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan och Karlstad. Tillträde beräknas ske den 30 september. Vidare har avtal tecknats om att förvärva 352 nyproducerade hyresrätter i Karlstad och Linköping till ett fastighetsvärde om 595 Mkr. Tillträde sker successivt under 2016-2017.

” Förutsättningarna för att investera i fastigheter har hittills i år varit goda, bland annat tack vare ett lågt ränteläge. Det finns just nu inget som tyder på att förutsättningarna kommer att bli sämre under andra halvan av 2016. Detta talar för ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar i Sverige, inte minst i bostadsfastigheter som innehåller hyresrätter.

Behovet av bostäder ökar stadigt i och med att Sveriges befolkning ökar. Mot bakgrund av detta har bostadsfrågan kommit allt högre upp på den politiska agendan, dock har partierna svårt att enas om vilka åtgärder som ska sättas in för skapa bättre förutsättningar för ökad nyproduktion. Men allt fler aktörer engagerar sig i nyproduktionsprojekt, nyproduktionstakten är den högsta på flera år.

Efterfrågan på boende är stark och ökande på de orter, där Willhem har bostadsfastigheter. Eventuella vakanser i bostadsbeståndet är relaterade till naturlig omflyttning eller investeringar i våra fastigheter.

Resultatmässigt utvecklas verksamheten i en positiv riktning. Rörelseresultatet har ökat med 35 procent och driftnettot med 11 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 7 procent.

I april ingick vi avtal om att förvärva 4 302 lägenheter till ett fastighetsvärde om 5 000 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan och Karlstad. Tillträde beräknas ske den 30 september. I maj ingick vi två avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt. Det ena i Linköping, 131 lägenheter, det andra i Karlstad, 221 lägenheter. Sammanlagt fastighetsvärde är 595 Mkr. Tillträde sker i samband med färdigställande under 2016 respektive 2017. I början av året frånträdde vi en fastighet med 57 lägenheter i Stockholm.

Vi har startat vårt första nyproduktionsprojekt i Jönköping, 66 lägenheter, i augusti. Planering pågår för att starta nyproduktion i Borås, 28 lägenheter, och i Stockholm, 46 lägenheter, under andra halvåret. Vidare planeras för ombyggnad av en lokal till 38 lägenheter i Malmö. Diskussioner pågår med kommuner där vi är etablerade om flera nyproduktionsprojekt, framför allt förtätning på egen mark.

Vi finansierar vår verksamhet i huvudsak direkt på kapitalmarknaden. Detta gör vi med stöd av vår rating A-, som vi tidigare under året fick uppdaterad av Standard & Poor's. Det andra kvartalet har varit speciellt ur finansieringssynpunkt. Vi har med anledning av höstens tillträden

lånat upp mycket pengar i förtid.

Av vår totala finansiering på 13 070 Mkr (9 420) utgörs 3 610 Mkr (2 150) av certifikat, 5 750 Mkr (3 550) av obligationer och resterande 3 710 Mkr (3 720) utgörs av bankfinansiering.

Investeringstakten i vårt fastighetsbestånd är fortsatt hög. Efterfrågan på Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst, är stark. Vi planerar renovering av cirka 700 lägenheter i år, parallellt som vi utvecklar nya, effektiva produktions- och logistiklösningar inför 2017 och framåt. Vidare görs en mängd andra investeringar för att ytterligare utveckla fastigheterna.

För att ständigt förbättra oss och utveckla bolaget arbetar vi vidare inom våra fyra fokusområden som är service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Nyskapande idéutveckling inom dessa områden ska bidra till vår ambition att bostadsbranschen ska tala om "Före och efter Willhem". Utökad kundservice i egen regi, Willhemlyftet, solcellsprojekt, värmepumpsprojekt och det tänkande huset är några exempel. Tidigare i år fick vårt första tänkande hus-projekt, som ligger i Biskopsgården, utmärkelsen "Sydsveriges smartaste fastighet" vid fastighetsmässan i Malmö.

Under andra kvartalet genomförde vi vår årliga medarbetarundersökning, MMI (motiverad medarbetar index), som uppgick till 71 vilket är en bra nivå jämfört med genomsnittet i undersökningen som är 65. Resultatet är dock något lägre än vårt mål och nu pågår analys för att ta fram förbättringsåtgärder.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för Willhem Akademin fortsätter. Ytterligare en årskull examinerades i maj. Vidare pågår ett omfattande värdegrundsarbete som sträcker sig till och med 2017. Värdegrundsarbetet bygger på ledorden värdeskapande, affärsmässiga, kundfokuserade, nyskapande och ansvarsfulla.

Med nuvarande förutsättningar ser framtiden ljus ut för Willhem och vi ser fram emot att tillträda och utveckla de fastigheter vi ingått avtal om att förvärva.



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 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 334 fastigheter (333) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö samt Region nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 18 987 Mkr (18 203). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 325 346 kvm, varav 91 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor, till 98,9 procent (98,4).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 331 Mkr (163), vilket motsvarar en värdeökning på 1,8 procent (1,1). Realiserad värdeförändring uppgick till 9 Mkr (31). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd var 200 Mkr (204).

I juni tillträdde en fastighet i Helsingborg med 34 lägenheter och en fastighet i Linköping med 36 lägenheter, fastighetsvärde för dessa uppgick totalt till 328 Mkr. Under första kvartalet har också en fastighet i Stockholm med 57 lägenheter avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 75 Mkr (-).



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	18 203	15 202	15 202
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	328	-	1 110
+ Investeringar	200	204	475
+ Orealiserade värdeförändringar	331	163	1 721
- Försäljning	-75	-248	-305
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	18 987	15 321	18 203
Avdrag uppskjuten skatt	-410	-378	-412
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	18 577	14 943	17 791

FASTIGHETSBESTÅND

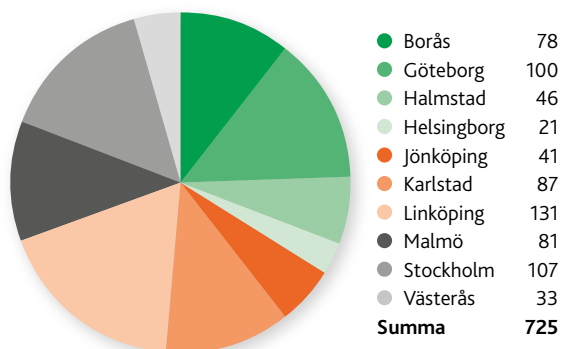
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	105	1 852	117 096	20 708	137 804	99
Göteborg	18	2 649	183 877	11 381	195 258	99
Halmstad	14	1 395	89 746	1 454	91 200	100
Helsingborg	28	644	43 913	4 154	48 067	99
Jönköping	18	1 082	54 001	3 285	57 286	99
Malmö	37	1 968	126 081	15 794	141 875	99
SUMMA	220	9 590	614 714	56 776	671 490	99
REGION NORD						
Karlstad	49	2 333	140 996	16 585	157 581	99
Linköping	30	3 282	230 038	31 065	261 103	97
Stockholm	29	2 561	166 332	9 022	175 354	100
Västerås	6	707	47 426	12 392	59 818	99
SUMMA	114	8 883	584 792	69 064	653 856	99
TOTALT	334	18 473	1 199 506	125 840	1 325 346	99

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

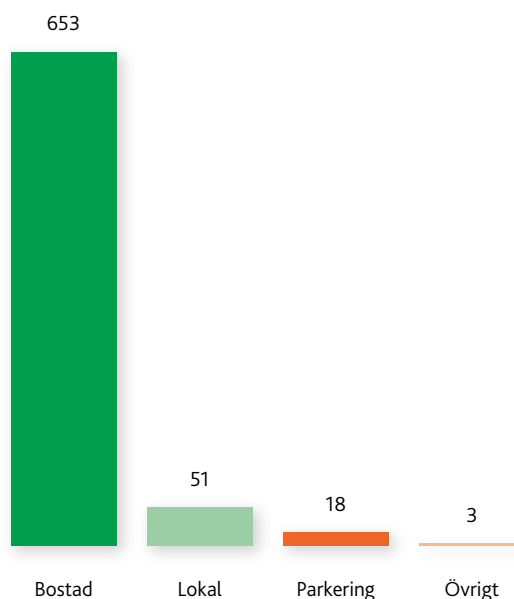
Belopp i Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec
Hysesintäkter	364	340	725	677	1 375
Driftkostnader	-85	-81	-210	-198	-372
Reparationer och underhåll	-22	-24	-54	-60	-115
Fastighetsadministration	-21	-21	-42	-42	-82
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-9	-9	-19	-18	-36
DRIFTNETTO	227	205	400	359	770
Central administration	-17	-15	-29	-27	-54
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	235	110	331	163	1 721
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	31	9	31	35
RÖRELSERESULTAT	445	331	711	526	2 472
Finansnetto	-53	-58	-108	-121	-234
Värdoförändring finansiella instrument	-60	107	-143	61	84
RESULTAT FÖRE SKATT	332	380	460	466	2 322
Skatt	-76	-72	-96	-94	-490
PERIODENS RESULTAT	256	308	364	372	1 832

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 725 Mkr (677), en ökning med 7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till drygt 3 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 99,7 procent (99,6). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,9 procent (98,4).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 325 Mkr (318), en ökning med drygt 2 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med knappt 1 procent.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 400 Mkr (359), vilket motsvarar en ökning med nästan 11 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var 7 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 29 Mkr (27).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 331 Mkr (163), vilket motsvarar en värdeökning på 1,8 procent (1,1). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden och förändrade avkastningskrav. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 9 Mkr (31).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -108 Mkr (-121) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och

derivateffekter, uppgick till 1,6 procent (2,2). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (2,8).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -143 Mkr (61) 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 -96 Mkr (-94) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 711 Mkr (526), en ökning med 35 procent. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 39 Mkr till 371 Mkr jämfört med 332 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 364 Mkr (372).

ANDRA KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 364 Mkr (340), en ökning med 7 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 137 Mkr (135). Driftnettot ökade med 11 procent och uppgick till 227 Mkr (205). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 7 procent. Rörelseresultatet uppgick till 445 Mkr (331), en ökning med 34 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 577	14 943	17 791
Inventarier	3	2	2
Långfristiga fordringar	69	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 649	14 945	17 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	56	55	45
Likvida medel	3 658	253	227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 714	308	272
SUMMA TILLGÅNGAR	22 363	15 253	18 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	7 750	5 926	7 386
SUMMA EGET KAPITAL	7 750	5 926	7 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	11 730	7 449	8 841
Uppskjuten skatteskuld	739	247	643
Derivatinstrument	481	359	343
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	12 950	8 055	9 827
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	1 340	1 013	579
Derivatinstrument	16	18	11
Övriga ej räntebärande skulder	307	241	262
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	1 663	1 272	852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 363	15 253	18 065

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2016 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 18 987 Mkr (18 203). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 331 Mkr (163), vilket motsvarar en värdeökning på 1,8 procent (1,1). Realiserad värdeökning uppgick till 9 Mkr (31). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 18 577 Mkr (17 791). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 410 Mkr (412), 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 200 Mkr (204).

I perioden har två fastigheter i Helsingborg och Linköping med totalt 70 lägenheter tillträtts till ett fastighetsvärde om 328 Mkr (-). Vidare har en fastighet i Stockholm med 57 lägenheter avyttrats, fastighetsvärdet uppgick till 75 Mkr (-).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 7 750 Mkr (7 386).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 13 070 Mkr (9 420) och motsvarar en belåningsgrad på 58 procent (52). Ökningen av koncernens skulder är hänförlig till avtalade förvärv, varför posten likvida medel tillfälligt är högre än normalt. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,6 procent (2,2). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindingstiden till 2,7 år (3,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 47 procent (39). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,9 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -497 Mkr (-354), varav räntederivat -493 Mkr (-350).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	6 131	1,4
1–2 år	700	1,4
2–3 år	1 100	1,7
3–4 år	900	1,3
4–5 år	1 800	2,0
5–6 år	650	2,4
> 6 år	1 800	1,9
SUMMA	13 081	1,6

* 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 13 070 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader motsvarande 11 Mkr.

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	650	2,4	-14
1–2 år	700	1,4	-21
2–3 år**	240	5,4	-44
3–4 år	550	1,5	-31
4–5 år	1 050	2,4	-116
5–6 år	650	2,4	-83
> 6 år	1 800	1,9	-184
SUMMA	5 640	2,1	-493

** Intervallet innehåller större nominell volym förkortande derivat än förlängande derivat (matchning mot obligation med fast ränta).

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
INGÅENDE BALANS	7 386	5 554	5 554
Periodens totalresultat	364	372	1 832
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	7 750	5 926	7 386

Eget kapital uppgick till 7 750 Mkr (7 386). Soliditeten uppgick den 30 juni 2016 till 35 procent (41).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-juni</i>	2015 <i>jan-juni</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	711	526	2 472
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-370	-220	-1 751
Betald ränta, netto	-118	-123	-228
Betald skatt	-	-	-1
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	223	183	492
Förändring av kortfristiga fordringar	-11	-28	33
Förändring av kortfristiga skulder	36	5	28
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	248	160	553
Investeringar i befintliga fastigheter	-200	-204	-475
Förvärv av fastigheter	-283	-	-577
Försäljning av fastigheter	83	262	168
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-401	58	-885
Långfristiga fordringar	-69	-	-
Upplåning	4 710	3 968	5 775
Amortering av skulder	-1 057	-4 070	-5 390
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	3 584	-102	385
PERIODENS KASSAFLÖDE	3 431	116	53
Likvida medel vid periodens början	227	137	137
Förvärvade likvida medel	-	-	37
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	3 658	253	227

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 248 Mkr (160). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -200 Mkr (-204). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -323 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 40 Mkr (-) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -1 (-), varför -283 (-) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 1 057 Mkr av låneportföljen lösts och 4 710 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 juni 2016 uppgick till 3 658 Mkr (227). Den stora överlikviditeten beror på avtalade förvärv med planerad tillträdesdag i september.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016 <i>jan-juni</i>	2015 <i>jan-juni</i>	2015 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	11	10	21
Administrationskostnader	-40	-37	-74
RÖRELSERESULTAT	-29	-27	-53
Finansiella intäkter	68	135	183
Finansiella kostnader	-98	-99	-198
Resultat försäljning dotterbolag	-49	-	-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-108	9	-68
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	59
RESULTAT FÖRE SKATT	-108	9	-9
Skatt	13	-	3
PERIODENS RESULTAT	-95	9	-6

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 11 Mkr (10), varav koncerninterna intäkter uppgick till 11 Mkr (10). Under perioden har bolaget avyttrat ett dotterbolag, resultatet vid försäljningen uppgick till -49 Mkr (-). Resultat före skatt uppgick till -108 Mkr (9).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1	0	1
Andelar i koncernföretag	4 629	4 722	4 722
Uppskjutna skattefordringar	54	38	41
Långfristiga fordringar	69	-	-
Fordringar koncernbolag	7 296	5 999	7 206
Kortfristiga fordringar	5	24	5
Kassa och bank	3 658	252	132
SUMMA TILLGÅNGAR	15 712	11 035	12 107
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 308	4 418	4 404
Långfristiga skulder	9 349	4 650	5 692
Skulder koncernbolag	2 036	1 950	1 988
Kortfristiga skulder	19	17	23
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 712	11 035	12 107

Den stora ökningen av moderbolagets likvida medel och långfristiga skulder beror på förtida upplåning inför avtalade förvärv.

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tio områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncern-gemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 juni 2016 totalt 176 personer (153).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2015 års årsredovisning på sidan 60–61. 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 2015 på sidan 89. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncern-gemensamma 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 2015.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

Göteborg den 25 augusti 2016

Per-Håkan Westin
Ordförande

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Sophia Mattsson-Linnala
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 325 346	1 244 297	1 325 483	1 274 472	1 192 029
Antal fastigheter	334	300	333	320	311
Antal bostäder	18 473	17 376	18 496	17 667	16 563
Marknadsvärde, Mkr	18 987	15 321	18 203	15 202	13 576
Marknadsvärde, kr/kvm	14 326	12 313	13 733	11 928	11 389
Hyresvärde, Mkr	1 483	1 363	1 461	1 364	1 254
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98	99	98	98
Överskottsgrad, %	55	53	56	56	54
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,6	2,3	2,2	2,7	3,5
Belåningsgrad, %	58	55	52	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,8	3,1	2,6	2,3
Soliditet, %*	35	39	41	37	39
ÖVRIGA					
Antal anställda	176	153	164	139	136

* 2013 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.

Jämförelser angivna inom parentes 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, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Stockholm 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 2016	17 november 2016
Årsrapport 2016	15 februari 2017

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 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