

Delårsrapport januari–juni 2018



SAMMANFATTNING

HÄNDELSE UNDER FÖRSTA HALVÅRET

- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 34 087 Mkr (33 397).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 662 Mkr (643), vilket motsvarar en värdeökning på 2,0 procent (2,2). Realiserad värdeförändring uppgick till 4 Mkr (1).
- Intäkterna ökade till 1 071 Mkr (983), ökningen motsvarar 9 procent. Ökningen i jämförbart bestånd var 3 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder är fortsatt hög och uppgick till 99,7 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,8).
- Driftnettot uppgick till 610 Mkr (561), en ökning med 9 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 3 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 236 Mkr (1 169).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 62 Mkr (87).
- Resultat efter skatt uppgick till 847 Mkr (860).
- Under perioden har 722 lägenheter i Malmö avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om totalt 795 Mkr. Utöver det har en del av en fastighet avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 15 Mkr.
- I februari fick Willhem pris i kategorin "Största lyft serviceindex" bland bolag med minst 9 000 lägenheter, när AktivBo delade ut "Kundkristallen" till de bolag som av sina hyresgäster utsetts till Sveriges bästa hyresvärdar.

HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- Intäkter under perioden uppgick till 535 Mkr (509), en ökning med 5 procent.
- Driftnettot uppgick till 341 Mkr (318), en ökning med 7 procent.
- Kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till 292 Mkr (340) och realiserad värdeförändring uppgick till -1 Mkr (1).
- Rörelseresultatet uppgick till 611 Mkr (639).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -22 Mkr (63).
- Resultat efter skatt var 388 Mkr (489).
- I maj tillträdde Willhem två fastigheter med 154 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 170 Mkr.
- I juni genomfördes en obligationsemission på 500 Mkr.
- Under perioden har avtal tecknats om avyttring av tre fastigheter med 107 lägenheter samt ett antal lokaler i Karlstad.

” Under första halvåret har utvecklingen för den delen av bostadsmarknaden som utgörs av nyproducerade bostadsrätter varit osäker. Försäljningstakten är fortsatt låg i framförallt Stockholmsområdet och påverkar de bolag som utvecklar bostadsrättsprojekt. Många bolag gör nu anpassningar till de nya förutsättningar som råder. Det är en process som kommer att ta tid, men som är intressant att följa. En konsekvens blir att färre bostäder kommer att byggas. Marknadsförändringen på bostadsrättsidan har inte påverkat oss i vår nisch med hyresrätter, men vi följer utvecklingen noga och ser fler möjligheter än hot.

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

Vi har vuxit kraftigt de senaste åren. Det är därför naturligt att fokusera på att ta hand om det vi har förvärvat och löpande utveckla beståndet genom att se över och effektivisera verksamheten utifrån olika perspektiv. Det kan leda till beslut om enstaka försäljningar. I Malmö frånträdde vi 722 lägenheter i mars, till ett fastighetsvärde om 795 Mkr och i Karlstad har vi ingått avtal om att sälja 107 lägenheter samt ett antal lokaler. Men vi utvärderar hela tiden förvärvsmöjligheter och då i första hand i de orter där vi är etablerade. Under våren förvärvade vi 154 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 170 Mkr.

Resultatet för första halvåret stärktes jämfört med tidigare år, driftnettot ökade med 9 procent. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet ökat. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3 procent. Den realiserade värdeförändringen var 662 Mkr, vilket motsvarar 2,0

procent, och den realiserade värdeförändringen var 4 Mkr.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Med vår rating A-erhåller vi förmånlig finansiering. Av vår totala finansiering på 21 270 Mkr (20 919) utgjordes 3 800 Mkr (4 450) av certifikat, 13 720 Mkr (13 049) av obligationer och resterande 3 750 Mkr (3 420) utgjordes av bankfinansiering. Vi har sedan slutet av förra året arbetat med att förlänga vår räntebindningstid; den är nu 5,3 år och genomsnittsräntan är 1,8 procent.

Under första halvåret har två nyproduktionsprojekt i egen regi färdigställts med totalt 94 lägenheter. Dessa har genomförts enligt plan och redovisar ett mycket bra ekonomiskt utfall. Pågående nyproduktionsprojekt i egen regi omsluter 179 lägenheter. Den förvärvade nyproduktionsportföljen omsluter 399 lägenheter i produktion. Utöver det har avtal tecknats om ytterligare nyproduktion av 296 lägenheter.

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

förbättra det.

Vi fortsätter att arbeta strukturerat med service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Inom dessa områden drivs flera nyskapande projekt och aktiviteter som kommer att bidra till vår ambition att branschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

Första halvåret har utvecklats positivt och vi ser fram emot en intressant fortsättning på året.



Mikael Granath
Verkställande direktör



VISION

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

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

AFFÄRS- IDÉ

VÄRDE- GRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

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

EKONOMI

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

KUNDER

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

MEDARBETARE

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

FASTIGHET

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

ÖVER- GRIPANDE MÅL

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 502 fastigheter (503) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som utgörs av Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 34 087 Mkr (33 397). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 814 084 kvm, varav 92 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 (98,8).

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 662

Mkr (643), vilket motsvarar en värdeökning på 2,0 procent (2,2). Realiserad värdeförändring uppgick till 4 Mkr (1). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 656 Mkr (584). Av investeringarna avser 351 Mkr (422) investeringar i befintliga fastigheter och 305 Mkr (162) avser nyproduktion.

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

Willhems nyproduktion består dels av förvärvade projekt där produktionen per juni uppgick till 399 lägenheter. I egen regi pågår nyproduktionsprojekt av 179 lägenheter. Under perioden har 94 lägenheter färdigställts.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	33 397	25 898	25 898
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	172	3 319	5 625
+ Investeringar	656	584	1 352
+ Orealiserade värdeförändringar	662	643	1 061
- Försäljning	-800	-42	-539
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	34 087	30 402	33 397
Avdrag uppskjuten skatt	-	-714	-
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	34 087	29 688	33 397

FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyr- ningsgrad total, %
Halmstad	40	2 639	163 774	7 862	171 636	99
Helsingborg	66	2 177	154 066	11 981	166 047	99
Linköping	30	3 419	237 566	30 594	268 160	98
Malmö	34	1 410	92 548	6 079	98 627	99
SUMMA Region Syd	170	9 645	647 954	56 516	704 470	99
Borås	158	3 376	218 936	24 983	243 919	99
Göteborg	26	3 649	239 444	12 400	251 844	99
Skövde	15	821	56 831	1 203	58 034	100
Trollhättan	24	700	42 152	8 579	50 731	96
SUMMA Region Väst	223	8 546	557 363	47 165	604 528	99
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	100
Karlstad	51	2 474	148 503	17 152	165 655	98
Mälardalen	11	1 311	85 198	17 393	102 590	98
Stockholm	29	2 562	166 454	9 629	176 082	100
SUMMA Region Öst	109	7 496	457 634	47 451	505 086	99
TOTALT	502	25 687	1 662 951	151 132	1 814 084	99

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER ÅRET

<i>Kvartal</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Segment</i>	<i>Område</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Area bostäder, kvm</i>	<i>Area total, kvm</i>
FÖRVÄRV						
Q2	Sippan 24	Syd	Helsingborg	79	4 851	5 450
Q2	Sippan 26	Syd	Helsingborg	75	5 122	5 140
SUMMA FÖRVÄRV				154	9 973	10 590

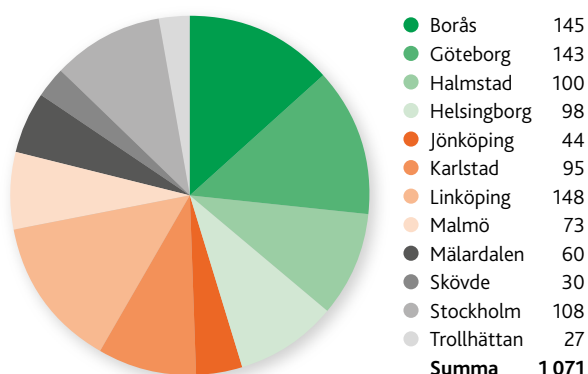
<i>Kvartal</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Segment</i>	<i>Område</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Area bostäder, kvm</i>	<i>Area total, kvm</i>
FÖRSÄLJNING						
Q1	Folkvisan 3	Syd	Malmö	162	5 361	8 254
Q1	Kantaten 4	Syd	Malmö	131	8 225	8 543
Q1	Kantaten 5	Syd	Malmö	154	10 293	11 828
Q1	Motetten 2	Syd	Malmö	275	18 319	21 824
SUMMA FÖRSÄLJNING				722	42 198	50 449

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

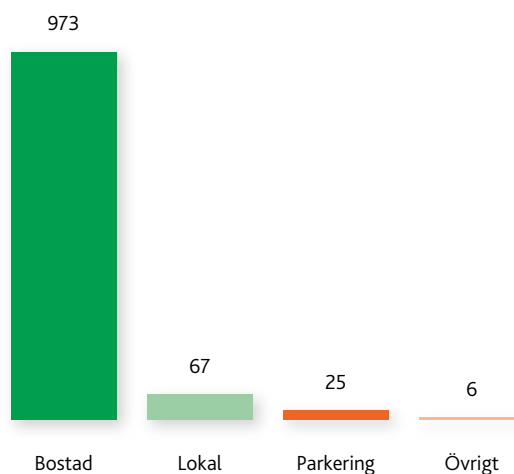
Belopp i Mkr	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Hysesintäkter	535	509	1 071	983	2 031
Driftkostnader	-122	-113	-300	-270	-525
Reparationer och underhåll	-24	-33	-65	-66	-142
Fastighetsadministration	-35	-32	-69	-60	-120
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-13	-13	-27	-26	-53
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-194	-191	-461	-422	-840
DRIFTNETTO	341	318	610	561	1 191
Central administration	-21	-19	-40	-36	-75
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	292	340	662	643	1 894
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-1	1	4	1	4
RÖRELSERESULTAT	611	639	1 236	1 169	3 014
Ränteintäkter och räntekostnader	-103	-75	-196	-152	-277
Övriga finansiella kostnader	-66	-5	-184	-11	-21
Värdeförändring finansiella instrument	-22	63	62	87	16
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-191	-17	-318	-76	-282
RESULTAT FÖRE SKATT	420	622	918	1 093	2 732
Skatt	-32	-133	-71	-233	-589
PERIODENS RESULTAT	388	489	847	860	2 143

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, Mkr



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, Mkr



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 1 071 Mkr (983), en ökning med 9 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 3 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 (98,8).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 461 Mkr (422), en ökning med 9 procent, vilket främst är hänförligt till vårt ökade fastighetsbestånd. Driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen. Tredje kvartalet har oftast lägst kostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 610 Mkr (561), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var i perioden 3 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 40 Mkr (36).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 662 Mkr (643), vilket motsvarar en värdeökning på 2,0 procent (2,2). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 4 Mkr (1).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -380 Mkr (-163) och består främst av valutakurseffekter samt räntekostnader för lån. Finansnettot har påverkats negativt med 171 Mkr (-) 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 derivat-effekter, uppgick till 1,8 procent (1,4). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,7 gånger (3,2).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 62 Mkr (87) och beror på förändring i marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen träder i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis sänkas från 22 procent till 20,6 procent. Willhem har per den 30 juni omvärderat den uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen resulterade i en positiv engångseffekt uppgående till 115 Mkr. Den uppskjutna skatten har till största del beräknats till en skattesats om 20,6 procent.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -71 Mkr (-233), uppskjuten skatt uppgick till -68 Mkr och aktuell skatt uppgick till -3 Mkr. Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 1 236 Mkr (1 169). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 45 Mkr till 570 Mkr jämfört med 525 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 847 Mkr (860).

ANDRA KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 535 Mkr (509), en ökning med 5 procent. Den stora ökningen beror på förändringen i fastighetsbeståndet sen föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick till 194 Mkr (191). Driftnettot ökade med 7 procent och uppgick till 341 Mkr (318). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i andra kvartalet med cirka 4 procent. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 292 Mkr (340). Rörelseresultatet uppgick till 611 Mkr (639).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	34 087	29 688	33 397
Inventarier	8	3	8
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 095	29 691	33 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	116	249	137
Likvida medel	1 359	2 572	1 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 475	2 821	1 366
SUMMA TILLGÅNGAR	35 570	32 512	34 771
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Eget kapital	11 683	9 938	11 221
SUMMA EGET KAPITAL	11 683	9 938	11 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	13 904	20 145	14 152
Uppskjuten skatteskuld	1 739	1 307	1 666
Derivatinstrument	296	281	331
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	15 939	21 733	16 149
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	7 366	370	6 767
Derivatinstrument	1	8	28
Övriga ej räntebärande skulder	581	463	606
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	7 948	841	7 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 570	32 512	34 771

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2018 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 34 087 Mkr (33 397). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 662 Mkr (643), vilket motsvarar en värdeökning på 2,0 procent (2,2). Realiserad värdeökning uppgick till 4 Mkr (1).

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

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 656 Mkr (584). Av investeringarna avser 351 Mkr (422) investeringar i befintliga fastigheter och 305 Mkr (162) avser nyproduktion.

Under perioden har 154 lägenheter i Helsingborg förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 170 Mkr. Därutöver har totalt 94 nyproducerade lägenheter färdigställts. Vidare har 722 lägenheter samt en del av en fastighet i Malmö avyttrats till ett fastighetsvärde om 800 Mkr.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid perioden utgång till 1359 Mkr (1229).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 11 683 Mkr (11 221).

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj		
	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	2 725	5,5	7 372
1-2 år	2 850	0,6	5 009
2-3 år	1 800	2,0	4 304
3-4 år	1 000	1,9	2 679
4-5 år	1 800	1,4	0
5-6 år	1 500	0,8	0
>6 år	9 478	1,3	1 789
SUMMA	21 153	1,8	21 153

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 21 270 Mkr (20 919) och motsvarar en belåningsgrad på 58 procent (59). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 1,8 procent (1,9). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 5,3 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 13 procent (13). Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,5) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,1 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,33 procent (1,46).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 13 656 Mkr (13 139). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -297 Mkr (-359), varav ränte- och valutaderivat uppgick till -306 Mkr (-360). Derivatinstrument används för att hantera koncernens ränterisikexponering. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

* 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 21 270 Mkr, skillnaden mot vidstående tabell avser uppläggningskostnader om 15 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -132 Mkr.

KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	540	3,2	-8
1-2 år	750	1,0	-12
2-3 år	1 050	2,4	-63
3-4 år	650	2,4	-52
4-5 år	1 800	1,4	-86
5-6 år	1 500	0,8	-27
> 6 år	8 100	1,1	-58
SUMMA	14 390	1,3	-306

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
INGÅENDE BALANS	11 221	9 078	9 078
Utdelning	-385	-	-
Periodens totalresultat	847	860	2 143
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	11 683	9 938	11 221

Eget kapital uppgick till 11 683 Mkr (11 221). Soliditeten uppgick till 33 procent (32).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2018 jan-juni</i>	<i>2017 jan-juni</i>	<i>2017 jan-dec</i>
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 236	1 169	3 014
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-696	-664	-1 872
Betald ränta, netto	-169	-170	-329
Betald skatt	-3	-8	-8
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	368	327	805
Förändring av kortfristiga fordringar	17	-86	-105
Förändring av kortfristiga skulder	-33	10	149
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	352	251	849
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-656	-584	-1 352
Förvärv av fastigheter	-133	-1 771	-2 877
Försäljning av fastigheter	810	42	543
Investeringar i övrigt, netto	-1	-2	-7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	20	-2 315	-3 693
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	2 379	6 910	9 096
Amortering av skulder	-2 236	-4 924	-7 672
Utdelning	-385	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-242	1 986	1 424
PERIODENS KASSAFLÖDE	130	-78	-1 420
Likvida medel vid periodens början	1 229	2 649	2 649
Förvärvade likvida medel	-	-	-
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	1 359	2 572	1 229

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 352 Mkr (251). Investeringar i fastigheter uppgick till -656 Mkr (-584). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -171 Mkr (-3 319) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 2 Mkr (100). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 37 Mkr (1 500). En skuld till säljare uppgående till - Mkr (-49) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -1 Mkr (-3), varför -133 Mkr (-1 771) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 2 236 Mkr (4 924) av låneportföljen lösts och 2 379 Mkr (6 910) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 juni 2018 uppgick till 1 359 Mkr (2 572).

SEGMENTSRAPPORTERING

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-juni</i>	2017 <i>jan-juni</i>	2017 <i>jan-dec</i>
HYRESINTÅKTER			
Region Syd	419	340	742
Region Väst	345	355	702
Region Öst	307	288	587
TOTALT	1 071	983	2 031
FASTIGHETSKOSTNADER			
Region Syd	-180	-146	-303
Region Väst	-153	-155	-300
Region Öst	-128	-121	-237
TOTALT	-461	-422	-840
DRIFTNETTO			
Region Syd	239	194	439
Region Väst	192	200	402
Region Öst	179	167	350
TOTALT	610	561	1 191

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 610 Mkr (561) och resultat före skatt på 918 Mkr (1 093), består av central administration -40 Mkr (-36), värdeförändring fastigheter 666 Mkr (644), finansnetto -380 Mkr (-163) samt värdeförändring finansiella instrument 62 Mkr (87).

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Region Syd	13 145	10 321	13 142
Region Väst	10 529	9 992	10 278
Region Öst	10 413	9 375	9 977
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	34 087	29 688	33 397

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 2 Mkr i region Syd, 252 Mkr i region Väst och 436 Mkr i region Öst.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018 <i>jan-juni</i>	2017 <i>jan-juni</i>	2017 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	17	15	30
Administrationskostnader	-57	-52	-104
RÖRELSERESULTAT	-40	-37	-74
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	1	55	109
Räntekostnader	-183	-133	-294
Övriga finansiella poster	-184	-14	21
Värdetförändring finansiella instrument	-17	87	16
Resultat försäljning dotterbolag	-	-	-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-423	-42	-222
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	167
RESULTAT FÖRE SKATT	-423	-42	-55
Skatt	79	9	12
PERIODENS RESULTAT	-344	-33	-43

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och hantera strategi- och ägarfrågor. Omsättningen för perioden uppgick till 17 Mkr (15), varav koncerninterna intäkter uppgick till 17 Mkr (15). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -171 Mkr avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valuta-derivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Resultat före skatt uppgick till -423 Mkr (-33).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 612	4 639	4 639
Fordringar hos koncernbolag	17 628	15 714	17 997
Uppskjuten skattefordran	222	58	143
Inventarier	4	1	5
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 466	20 412	22 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar	6	178	65
Fordringar hos koncernbolag	-	-	238
Likvida medel	1 357	2 571	1 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 363	2 749	1 532
SUMMA TILLGÅNGAR	23 829	23 161	24 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 243	3 915	3 972
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	10 849	16 792	11 428
Skulder till koncernbolag	2 481	2 133	2 345
Derivatinstrument	364	281	331
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	13 694	19 206	14 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	6 744	-	6 145
Derivatinstrument	12	9	28
Övriga skulder	136	31	67
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	6 892	40	6 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 829	23 161	24 316

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 2018 totalt 257 personer (244).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2017 års årsredovisning på sidan 42–43. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2017 på sidan 72. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2017. Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande nya standarder:

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden anger en ny nedskrivningsmodell vilken bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade. Då koncernens kundförluster historiskt varit låga och med hänsyn till fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåttriktat. Införandet av IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens resultat och ställning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard, varför införandet av IFRS 15 inte har påverkat koncernens resultat och ställning.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Willhem har emitterat 1 850 Mkr fördelat på två obligationer, 1 000 Mkr respektive 850 Mkr under sitt MTN-program.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 23 augusti 2018

Per-Håkan Westin
Ordförande

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

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

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

	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 814 084	1 778 094	1 841 621	1 640 008	1 325 483
Antal fastigheter	502	482	503	454	333
Antal bostäder	25 687	24 902	26 002	22 871	18 496
Marknadsvärde, Mkr	34 087	30 402	33 397	25 898	18 203
Marknadsvärde, kr/kvm	18 790	17 098	18 135	15 791	13 733
Hysesvärde, Mkr	2 174	2 064	2 168	1 861	1 461
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99
Överskottsgrad, %	57	57	59	57	56
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,4	1,9	1,6	2,2
Belåningsgrad, %	58	59	59	56	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	3,3	3,4	3,1
Soliditet, %	33	31	32	32	41
ÖVRIGA					
Antal anställda	257	235	244	199	164

Antal anställda**

Antalet fastanställda och visstidsanställda på längre tid än 6 månader vid periodens utgång.

Area total, kvm**

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

Belåningsgrad, %

Räntebärande finansiella skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %**

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %**

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %**

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %**

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Hysesvärde, Mkr**

Kontrakterad hyra plus bedömd marknads-hyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd**

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr**

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader, exklusive valutakurseffekter.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
BELÅNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	21 270	20 515	20 919
Likvida medel, Mkr	-1 359	-2 572	-1 229
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	19 911	17 943	19 690
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	19 911	17 943	19 690
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	34 087	30 402	33 397
BELÅNINGSGRAD, %	58 %	59 %	59 %
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	1 236	1 169	3 014
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-666	-644	-1 898
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING, Mkr	570	525	1 116
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	570	525	1 116
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	209	163	337
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr	2,7	3,2	3,3
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	11 683	9 938	11 221
Balansomslutning, Mkr	35 570	32 512	34 771
SOLIDITET, %	33 %	31 %	32 %
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	610	561	1 191
Hysesintäkter, Mkr	1 071	983	2 031
ÖVERSKOTTSGRAD, %	57 %	57 %	59 %

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 2018	27 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	13 februari 2019

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 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