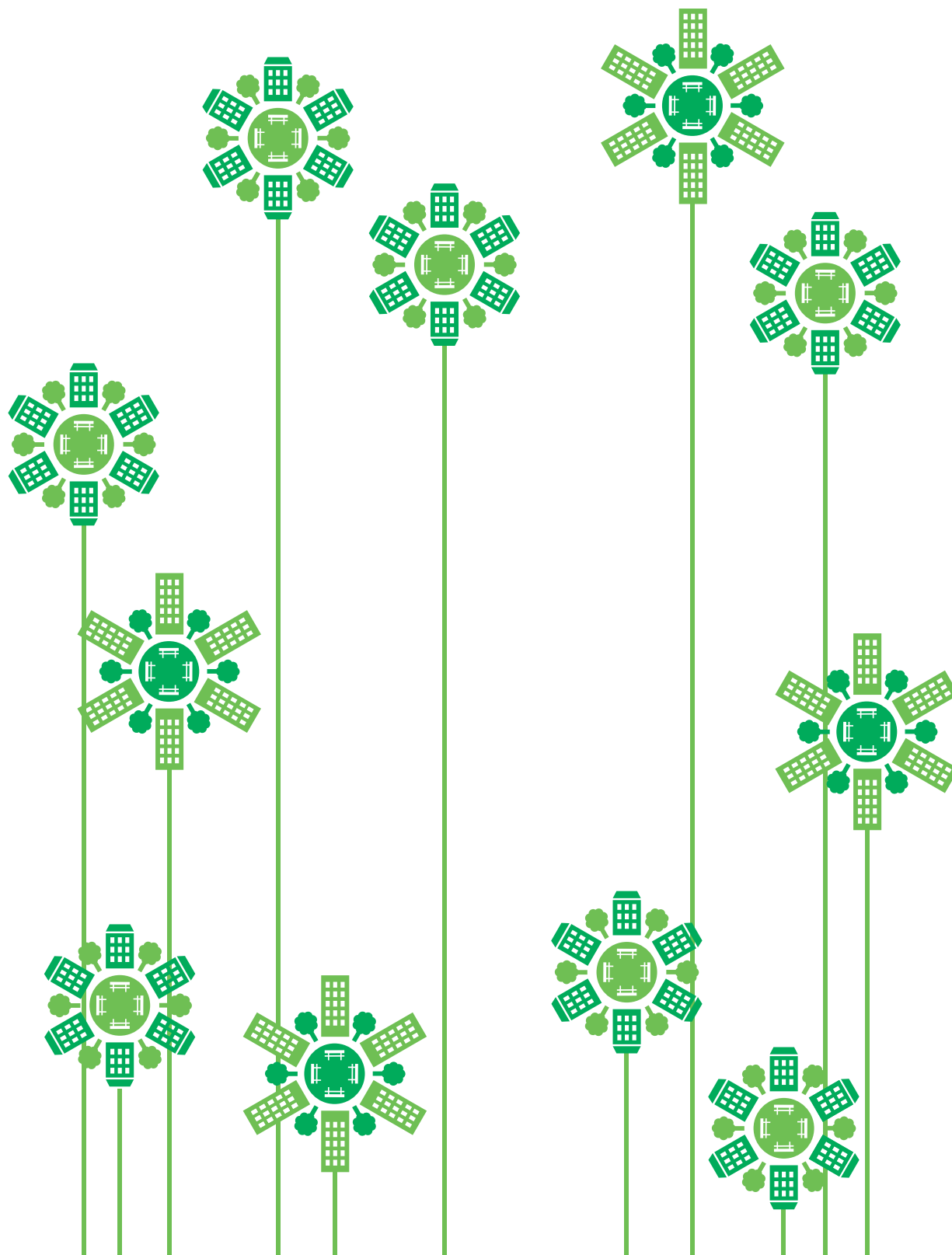


Delårsrapport

januari-juni 2019



Sammanfattning

HÄNDELSE UNDER FÖRSTA HALVÅRET

- Driftnettot uppgick till 663 Mkr (610), en ökning med 8,7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 5,8 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 37 489 Mkr (34 087).
- Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 890 Mkr (662), vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent (2,0). Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (4).
- Intäkterna ökade till 1 123 Mkr (1 071). Ökningen motsvarar 4,9 procent.
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -531 Mkr (62).
- Resultat efter skatt uppgick till 603 Mkr (847).
- Willhem har under perioden förvärvat en fastighet med 96 lägenheter i Helsingborg samt 11 fastigheter i Malmö med 201 lägenheter, till ett totalt fastighetsvärde om 506 Mkr.
- I januari har tre gröna obligationer emitterats till ett totalt värde om 1 300 Mkr.

HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- Intäkter under perioden uppgick till 562 Mkr (535), en ökning med 5,0 procent.
- Driftnettot uppgick till 362 Mkr (341), en ökning med 6,2 procent.
- Kvartalets realiserade värdeförändring uppgick till 373 Mkr (292) och realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (-1).
- Rörelseresultatet uppgick till 714 Mkr (611).
- Kvartalets värdeförändring på finansiella derivat uppgick till -327 Mkr (-22).
- Resultat efter skatt var 298 Mkr (388).
- I juni förvärvades en fastighet med 66 lägenheter i Stockholm vilken är under produktion med sista inflyttning under kvartal 3. Det avtalade fastighetsvärdet var 190 Mkr.
- Under perioden har 781 lägenheter i Malmö avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.

Belopp anges i Mkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.



Västgöten 2 i Stockholm

Vd-kommentar



Det är alltid lika spännande när kunderna får säga sitt. Extra roligt blev det i år, eftersom resultatet från årets kundundersökning visar på en fortsatt positiv trend med fler nöjda kunder och en ökning på hela 2,0 procentenheter för bolaget som helhet. Serviceindex hamnade i år på 79,1 procent. Det är ett stort kliv framåt och hade inte varit möjligt utan ett engagerat och målstyrt arbete. Ett stabilt medarbetarindex i senaste medarbetarundersökningen visar också att organisationen utvecklas i linje med våra mål.

Jag kan även summera ett bra första halvår för Willhem resultatmässigt. Driftnettot har ökat med 8,7 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var driftnettoökningen 5,8 procent. Värdeutvecklingen på fastigheterna var fortsatt stark och uppgick till 2,4 procent för första halvåret. Värdeförändringen på finansiella derivat har varit negativ under perioden på grund av lägre marknadsräntor. Den negativa värdeförändringen har påverkat finansnettot med -531 Mkr.

Aktörerna på bostadsrättsmarknaden fortsätter att anpassa sig till de nya förutsättningarna, samtidigt som det kommer signaler på en viss återhämtning i efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter. Som ett resultat av marknadsförändringarna fortsätter antalet byggstarter av bostäder att minska, men intresset för att investera i fastigheter med hyresrätter är fortsatt lika stort. För Willhems del är uthyrningsläget stabilt på de orter där vi har fastigheter och vi ser ingen tendens till vrikande efterfrågan.

Under perioden har vi tillträtt 278 lägenheter i Malmö, varav 77 lägenheter avser nyproduktion. I Helsingborg och Stockholm har vi förvärvat 96 respektive 66 nyproducerade lägenheter. Vi har fortsatt ett starkt intresse av att växa på samtliga av våra verksamhetsorter och utvärderar löpande nya affärs-

möjligheter som passar in i vår portföljstrategi. Karaktären på vårt bestånd ändras i takt med att vi i enstaka fall behöver sälja fastigheter för att effektivisera verksamheten. I april frånträdde vi 781 lägenheter i Malmö.

EFFEKTIV OCH HÅLLBAR PRODUKTION

Vår kostnadseffektiva nyproduktion i egen regi bidrar till det starka resultatet. Under perioden har vi färdigställt ett projekt om 26 lägenheter och startat produktion av två nya projekt om totalt 47 lägenheter. Vi har ytterligare 100 lägenheter i förberedelsefas med förväntad start i höst. Totalt hade vi 122 lägenheter i produktion vid periodens slut.

Willhemlyftet, vårt renoveringskoncept, är fortsatt lika efterfrågat. Vi håller fast vid ambitionen att renovera cirka 1 000 lägenheter om året, vilket underlättas av den unika logistikmodell vi utvecklat som ger tydliga fördelar för miljön och en mer effektiv produktion.

Vår energiförbrukning och klimatpåverkan fortsätter minska som ett resultat av investeringar och optimeringar. Energifrågan har hög prioritet och det långsiktiga målet är att den köpta energin inte ska överstiga 92 kWh/kvm och år. Inom ramen för vår hållbarhetsstrategi förbereder vi även för solcellsinstallationer på flera fastigheter.

FINANSIELLT STARKA

Vi fortsätter att vara aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Den totala finansieringen uppgick till 22 887 Mkr, varav obligationer uppgick till 14 574 Mkr, certifikat 4 576 Mkr och banklån 3 737 Mkr. Under perioden har vi emitterat ytterligare tre gröna obligationer som ett led i vårt finansiella hållbarhetsarbete.

SOCIALA OCH DIGITALA PROJEKT

Ett säkert sommartecken är våra minibovårdar! I år har 75 ungdomar introducerats till arbete i fastighetsbranschen. Sommarjobben är en del i vårt sociala hållbarhetsarbete för att främja utvecklingen i våra bostadsområden. Parallellt pågår vår långsiktiga satsning på ett nytt idéprogram för utemiljöer och bostadsgårdar som fått ett fint mottagande hos både kunder och medarbetare. Vi fortsätter arbetet med att digitalisera såväl fastigheter som förvaltning och ser även över hur vi kan digitalisera våra interna processer - allt inom ramen för *Före och efter Willhem*, som uttrycker vår ambition att göra ett avtryck i branschen.

Med siffror som pekar i rätt riktning, nöjdare kunder och nöjdare medarbetare ser jag fram emot en intressant fortsättning på året. Stort tack till alla som på olika sätt bidragit till vårt bästa rörelseresultat sedan starten av Willhem.

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, värdegrund och mål

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

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

VÄRDEGRUND

ÖVERGRIPANDE MÅL

EKONOMI

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

KUNDER

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

MEDARBETARE

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

FASTIGHET

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

Fastighetsbeståndet

Willhem äger och förvaltar 503 fastigheter (502) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter till ett marknadsvärde om 37 489 Mkr (34 087). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 801 876 kvm, varav 91,7 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,7) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,8).

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 890 Mkr (662), vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent

(2,0). Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (4). Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 552 Mkr (656). Av investeringarna avser 472 Mkr (351) investeringar i befintliga fastigheter och 80 Mkr (305) avser nyproduktion.

Under perioden har 201 lägenheter i Malmö samt 96 nyproducerade lägenheter i Helsingborg tillträtts. I juni förvärvades en fastighet med 66 lägenheter i Stockholm vilken är under produktion och beräknas vara helt färdigställd under tredje kvartalet. Det totala avtalade fastighetsvärdet uppgick till 696 Mkr. I april avyttrades 781 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	36 265	33 397	33 397
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	648	172	550
+ Investeringar i befintliga fastigheter	472	351	834
+ Nyproduktion	80	305	410
+ Orealiserade värdeförändringar	890	662	2 015
- Försäljningar	-866	-800	-941
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	37 489	34 087	36 265



FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
<i>Halmstad</i>	40	2 639	163 774	7 809	171 583	99,6
<i>Helsingborg</i>	67	2 391	165 808	15 350	181 158	99,0
<i>Linköping</i>	30	3 429	238 113	30 523	268 636	98,0
<i>Malmö</i>	37	1 008	64 428	6 880	71 308	98,3
REGION SYD	174	9 467	632 123	60 562	692 685	98,7
<i>Borås</i>	158	3 384	219 225	25 288	244 513	98,6
<i>Göteborg</i>	26	3 671	240 480	12 114	252 594	99,1
<i>Skövde</i>	15	821	56 831	1 302	58 133	99,4
<i>Trollhättan</i>	24	726	42 892	8 386	51 278	99,1
REGION VÄST	223	8 602	559 428	47 090	606 518	98,9
<i>Jönköping</i>	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,5
<i>Karlstad</i>	47	2 508	148 762	12 055	160 817	98,6
<i>Mälardalen</i>	11	1 312	85 190	17 393	102 583	97,2
<i>Stockholm</i>	30	2 632	169 383	9 132	178 515	99,8
REGION ÖST	106	7 601	460 815	41 858	502 673	98,9
SUMMA	503	25 670	1 652 366	149 510	1 801 876	98,8

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består dels av projekt i egen regi där produktionen per bokslutsdagen uppgick till 122 lägenheter. Därutöver pågår produktion av förvärvade projekt vilka upp-

gick till 77 lägenheter. Under kvartalet har ett projekt med 26 lägenheter färdigställts.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Tröskverket 3	Malmö	77	4 321	Q3 2019
Tegnér 5	Västerås	75	2 085	Q3 2019
Vargen 15	Borås	25	555	Q1 2020
Hörnån 2	Halmstad	22	755	Q2 2020
SUMMA PÅGÅENDE		199	7 716	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Toppön 12	Trollhättan	26	740	Q2 2019
SUMMA FÄRDIGSTÄLLD		26	740	



Hugin 2 i Malmö

Fastighetstransaktioner under året

FÖRVÄRV

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Albo 8	Syd	Malmö	16	964	1 028
Q1	Albo 9	Syd	Malmö	16	967	977
Q1	Askim 10	Syd	Malmö	17	970	970
Q1	Diana 24	Syd	Malmö	16	1 387	1 468
Q1	Gråbröder 15	Syd	Malmö	18	1 467	1 467
Q1	Järrestad 2	Syd	Malmö	16	1 095	1 120
Q1	Järrestad 3	Syd	Malmö	17	1 102	1 120
Q1	Järrestad 4	Syd	Malmö	18	1 214	1 214
Q1	Maria 6	Syd	Malmö	27	2 273	2 391
Q1	Sävedal 1	Syd	Malmö	24	1 268	1 268
Q1	Åsbo 3	Syd	Malmö	16	981	981
Q1	Mässhaken 2	Syd	Helsingborg	96	5 100	5 100
Q2	Mikroskopet 1	Öst	Stockholm	66	4 274	4 274
SUMMA FÖRVÄRV				363	23 062	23 378

FÖRSÄLJNING

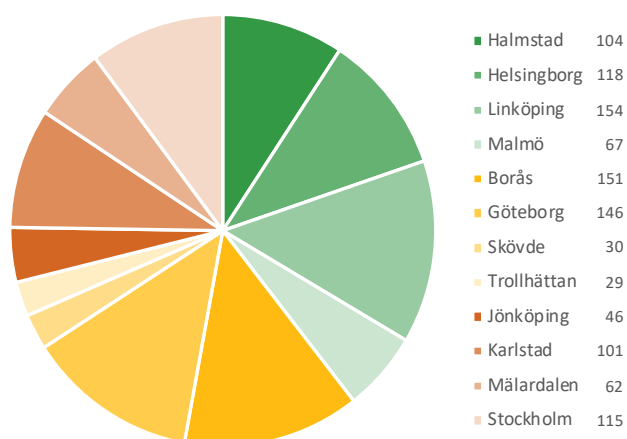
Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q2	Docenten 1	Syd	Malmö	93	6 317	6 556
Q2	Docenten 7	Syd	Malmö	75	5 008	5 147
Q2	Laboratorn 1	Syd	Malmö	98	6 846	7 032
Q2	Laboratorn 6	Syd	Malmö	80	5 158	5 425
Q2	Professorn 4	Syd	Malmö	48	2 679	2 849
Q2	Professorn 5	Syd	Malmö	40	2 832	3 060
Q2	Professorn 6	Syd	Malmö	48	2 682	2 852
Q2	Professorn 14	Syd	Malmö	85	5 901	5 901
Q2	Professorn 15	Syd	Malmö	54	4 129	4 496
Q2	Stacken 9	Syd	Malmö	80	4 413	4 622
Q2	Stacken 13	Syd	Malmö	80	5 317	5 317
Q2	Skinfaxe 20	Syd	Helsingborg	1	65	65
SUMMA FÖRSÄLJNING				782	51 347	53 322

Koncernens rapport över totalresultatet

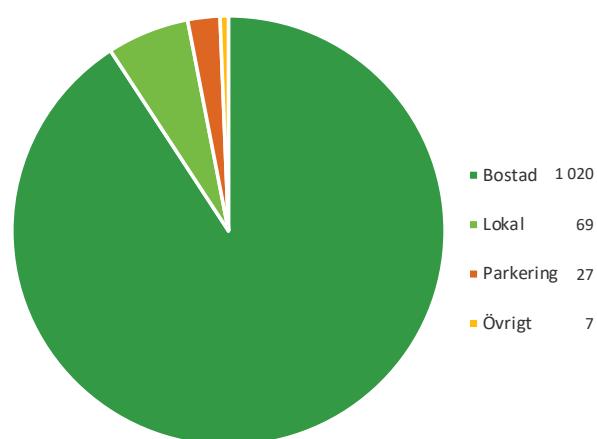
Belopp i Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Hysesintäkter	562	535	1 123	1 071	2 152
Driftkostnader	-116	-122	-293	-300	-559
Reparationer och underhåll	-33	-24	-67	-65	-132
Fastighetsadministration	-40	-35	-78	-69	-135
Fastighetsskatt	-10	-10	-21	-20	-41
Tomträttsavgäld och arrende	-1	-3	-1	-7	-13
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-200	-194	-460	-461	-880
DRIFTNETTO	362	341	663	610	1 272
Central administration	-22	-21	-39	-40	-79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	373	292	890	662	2 015
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	1	-1	1	4	6
RÖRELSERESULTAT	714	611	1 515	1 236	3 214
Ränteintäkter och räntekostnader	-93	-103	-183	-196	-387
Övriga finansiella kostnader	-27	-66	-117	-184	-79
Värdeförändring finansiella instrument	-327	-22	-531	62	-94
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-447	-191	-831	-318	-560
RESULTAT FÖRE SKATT	267	420	684	918	2 654
Skatt	31	-32	-81	-71	-362
PERIODENS RESULTAT	298	388	603	847	2 292

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR



Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 1 123 Mkr (1 071), en ökning med 4,9 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 3,5 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 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 460 Mkr (461). Driftkostnaderna var något lägre än motsvarande period föregående år, medan kostnaderna för fastighetsadministration var något högre.

Säsongeffekter för Willhem utgörs främst av varierande driftskostnader som vanligtvis är som högst i kvartal ett och kvartal fyra då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 53 Mkr till 663 Mkr (610), vilket motsvarar en ökning med 8,7 procent.

Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto 5,8 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 Mkr (40).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 890 Mkr (662), vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent (2,0). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,8 procent (3,9). Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 1 Mkr (4).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -183 Mkr (-196) och inkluderar tomrättsavgälder om -7 Mkr (-).

Övriga finansiella kostnader uppgick till -117 Mkr (-184) och har påverkats med -103 Mkr (-171) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,5 procent (1,8). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 gånger (2,7).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Den realiserade värdeförändring på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -531 Mkr (62). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

SKATT

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen trädde i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent.

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 21,4 procent och uppskjuten skatt 20,6 procent.

Periodens totala skattkostnad uppgick till -81 Mkr (-71), uppskjuten skatt uppgick till -81 Mkr (-68) och aktuell skatt uppgick till -0 Mkr (-3). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 1 515 Mkr (1 236). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 54 Mkr till 624 Mkr jämfört med 570 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 603 Mkr (847).

ANDRA KVARTALET

Intäkterna i andra kvartalet ökade till 562 Mkr (535), en ökning med 5,0 procent. Ökningen beror främst på förändringen i fastighetsbeståndet. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,5 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till -200 Mkr (-194). Driftnettot ökade med 6,2 procent och uppgick till 362 Mkr (341). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i andra kvartalet med 4,4 procent.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 373 Mkr (292) och den realiserade värdeförändringen till 1 Mkr (-1). Rörelseresultatet uppgick till 714 Mkr (611). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet negativt med 327 Mkr (-22).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	37 489	34 087	36 265
Nyttjanderätter, tomträtter	345	-	-
Inventarier	7	8	7
Derivatinstrument	30	-	7
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 871	34 095	36 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	139	116	145
Derivatinstrument	5	-	12
Likvida medel	1 960	1 359	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 104	1 475	1 602
SUMMA TILLGÅNGAR	39 975	35 570	37 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Eget kapital	13 330	11 683	13 128
SUMMA EGET KAPITAL	13 330	11 683	13 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	17 385	13 904	16 114
Uppskjuten skatteskuld	2 104	1 739	2 023
Derivatinstrument	807	296	260
Övriga långfristiga skulder	345	-	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	20 641	15 939	18 397
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	5 502	7 366	5 846
Derivatinstrument	-	1	-
Övriga ej räntebärande skulder	502	581	510
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	6 004	7 948	6 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 975	35 570	37 881

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2019 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 37 489 Mkr (34 087).

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

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 890 Mkr (662), vilket motsvarar en värdeökning på 2,4 procent (2,0).

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 552 Mkr (656). Av investeringarna avser 472 Mkr (351) investeringar i befintliga fastigheter och 80 Mkr (305) avser nyproduktion.

Under perioden har 201 lägenheter i Malmö och 96 lägenheter i Helsingborg förvärvats. I juni förvärvades en fastighet med 66 lägenheter i Stockholm vilken är under produktion, sista inflyttningen sker under augusti 2019.

Willhem har avtalat om förvärv av en fastighet i Täby med 176 lägenheter, planerat färdigställande är årsskiftet 2020/2021.

I april avyttrades 781 lägenheter i Malmö.

TOMTRÄTTER

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 345 Mkr (-).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 960 Mkr (1 359). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teck-

ningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200) per balansdagen.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 13 330 Mkr (11 683).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 22 887 Mkr (21 270) och motsvarar en belåningsgrad på 55,8 procent (58,4). Av de totala skulderna utgjordes 4 576 Mkr (3 800) av certifikat, 14 574 Mkr (13 720) av obligationer och 3 737 Mkr (3 750) av banklån.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,8). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 6,0 år (5,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 17,7 procent (12,9). Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,3) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,7 år (3,1). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,1 procent (1,3).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 763 Mkr (13 656). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till -772 Mkr (-297), varav 35 Mkr redovisas som en tillgång och -807 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -777 Mkr (-306), varav 31 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen. Derivatinstrument används för att hantera koncernens ränterisik exponering. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	4 032	2,8	10 085
1-2 år	750	1,4	4 286
2-3 år	1 200	0,8	4 151
3-4 år	1 000	0,5	0
4-5 år	2 100	0,9	2 100
5-6 år	450	0,7	0
> 6 år	13 258	1,3	2 168
SUMMA	22 790	1,5	22 790

* 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 22 887 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 18 Mkr och valutakursumräkning avseende utländska obligationer om -115 Mkr.

KONCERNENS UTESTÅENDE DERIVAT (NETTOVOLYM)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	400	-0,2	0
1-2 år	0	0,0	0
2-3 år	0	0,0	0
3-4 år	1 000	0,5	-19
4-5 år	1 400	0,7	-40
5-6 år	450	0,7	-15
> 6 år	13 288	1,1	-703
SUMMA	16 538	1,0	-777

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
INGÅENDE EGET KAPITAL	13 128	11 221	11 221
Utdelning	-401	-385	-385
Periodens totalresultat	603	847	2 292
UTGÅENDE EGET KAPITAL	13 330	11 683	13 128

Eget kapital uppgick till 13 330 Mkr (11 683). Soliditeten uppgick till 33,3 procent (32,8).



Biskopsgården 37:4 i Göteborg

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 515	1 236	3 214
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-914	-696	-2 011
Betald ränta, netto	-194	-169	-346
Betald skatt	0	-3	-4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	407	368	853
Förändring av kortfristiga fordringar	1	17	-9
Förändring av kortfristiga skulder	11	-33	-173
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	419	352	671
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-552	-656	-1 244
Förvärv av fastigheter	-365	-133	-241
Försäljning av fastigheter	861	810	948
Investeringar i övrigt, netto	-2	-1	-2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-58	20	-539
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	5 027	2 379	6 681
Amortering av skulder	-4 472	-2 236	-5 999
Lösen av derivat	-	-	-213
Utbetald utdelning	-401	-385	-385
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	154	-242	84
PERIODENS KASSAFLÖDE	515	130	216
Likvida medel vid periodens början	1 445	1 229	1 229
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	1 960	1 359	1 445

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 419 Mkr (352). Investeringar i fastigheter uppgick till -552 Mkr (-656).

Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -618 Mkr (-171) och avdrag för latent skatt uppgick till - Mkr (2). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 252 Mkr (37). En skuld till säljare på till 18 Mkr (-) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -17 Mkr (-1),

varför -365 Mkr (-133) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 4 472 Mkr (2 236) av låneportföljen lösts och 5 027 Mkr (2 379) har upptagits i nya lån. En utdelning om 401 Mkr (385) har utbetalats till aktieägarna.

Koncernens likvida medel den 30 juni 2019 uppgick till 1 960 Mkr (1 359).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
HYRESINTÄKTER					
Region Syd	219	206	443	419	839
Region Väst	180	173	356	345	694
Region Öst	163	156	324	307	619
TOTALT	562	535	1 123	1 071	2 152
FASTIGHETSKOSTNADER					
Region Syd	-76	-74	-177	-180	-338
Region Väst	-70	-65	-154	-153	-295
Region Öst	-54	-55	-129	-128	-247
TOTALT	-200	-194	-460	-461	-880
DRIFTNETTO					
Region Syd	143	132	266	239	501
Region Väst	110	108	202	192	399
Region Öst	109	101	195	179	372
TOTALT	362	341	663	610	1 272

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens rapport över totalresultatet. Skillnaden mellan driftnettot på 663 Mkr (610) och resultat före skatt på 684 Mkr (918), består av central administration -39 Mkr (-40), värdeförändring fastigheter 891 Mkr (666), finansnetto -300 Mkr (-380) samt värdeförändring finansiella instrument -531 Mkr (62).

Belopp i Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Region Syd	14 399	13 145	14 109
Region Väst	11 462	10 529	11 082
Region Öst	11 628	10 413	11 074
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	37 489	34 087	36 265

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 290 Mkr (2) i region Syd, 380 Mkr (252) i region Väst och 554 Mkr (436) i region Öst.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Nettoomsättning	28	17	35
Administrationskostnader	-68	-57	-113
RÖRELSERESULTAT	-40	-40	-78
Ränteintäkter	335	1	13
Räntekostnader	-253	-183	-369
Övriga finansiella poster	-117	-184	-79
Värdeförändring finansiella instrument	-547	-17	-113
Resultat försäljning dotterbolag	-	-	32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-622	-423	-594
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	1 017
RESULTAT FÖRE SKATT	-622	-423	423
Skatt	121	79	-90
PERIODENS RESULTAT	-501	-344	333

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och utveckla och hantera strategi- och ägarfrågor. Moderbolaget ingår sedan januari 2019 i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Omsättningen för perioden uppgick till 28 Mkr (17), varav koncerninterna intäkter uppgick till 28 Mkr (17). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -103 Mkr (-171) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den realiserade värdeförändring på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -547 Mkr (-17). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på att räntorna har sjunkit. Resultat före skatt uppgick till -622 Mkr (-423).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 621	4 612	4 621
Fordringar hos koncernbolag	19 730	17 628	18 914
Uppskjuten skattefordran	174	222	54
Inventarier	4	4	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 529	22 466	23 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar	16	6	42
Likvida medel	1 960	1 357	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 976	1 363	1 487
SUMMA TILLGÅNGAR	26 505	23 829	25 080
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 018	3 243	3 920
SUMMA EGET KAPITAL	3 018	3 243	3 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	10 410	10 849	12 679
Skulder till koncernbolag	3 271	2 481	2 296
Derivatinstrument	807	364	260
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	14 488	13 694	15 235
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	8 819	6 744	5 846
Derivatinstrument	-	12	-
Övriga skulder	180	136	79
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	8 999	6 892	5 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 505	23 829	25 080

Övriga uppgifter

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 juni 2019 totalt 251 personer (257).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2018 års årsredovisning på sidan 46–47. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2018 på sidan 79. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. En utdelning om 401 Mkr har utdelats till aktieägarna under maj. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRS 16 Leasingavtal

Den nya standarden innebär att leastagaren ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas enligt IFRS 16, balansomslutningen har påverkats med 345 Mkr på balansdagen. Kostnaden för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra en ränta enligt IFRS 16, tidigare redovisades denna som fastighetskostnad. Den förenklade övergångsmetoden har nyttjats varför jämförande siffror inte räknats om. Övriga leasingförhållanden bedöms ej vara väsentliga.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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 28 augusti 2019

Per-Håkan Westin
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Magnusson
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.

	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 801 876	1 814 084	1 826 922	1 841 621	1 640 008
Antal fastigheter	503	502	500	503	454
Antal bostäder	25 670	25 687	25 992	26 002	22 871
Marknadsvärde, Mkr	37 489	34 087	36 265	33 397	25 898
Marknadsvärde, kr/kvm	20 806	18 790	19 850	18 135	15 791
Hyresvärde, Mkr	2 273	2 174	2 228	2 168	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,8	98,7	98,9
Överskottsgrad, %	59,0	57,0	59,1	58,6	56,9
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,8	1,5	1,9	1,6
Belåningsgrad, %	55,8	58,4	56,6	59,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7	2,9	3,3	3,4
Soliditet, %	33,3	32,8	34,7	32,3	32,3
ÖVRIGA					
Antal anställda	251	257	254	244	199

Antal anställda**

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

Area total, kvm**

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

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

Driftnetto, Mkr

Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %**

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder 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 marknadshyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd**

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr**

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

Värdeförändring fastigheter, %**

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

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

Avstämning alternativa nyckeltal

	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
BELÅNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	22 887	21 270	21 960
Likvida medel, Mkr	-1 960	-1 359	-1 445
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	20 927	19 911	20 515
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	20 927	19 911	20 515
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	37 489	34 087	36 265
BELÅNINGSGRAD, %	55,8%	58,4%	56,6%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	1 515	1 236	3 214
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-891	-666	-2 021
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	624	570	1 193
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	624	570	1 193
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	197	209	415
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	3,2	2,7	2,9
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	13 330	11 683	13 128
Balansomslutning, Mkr	39 975	35 570	37 881
SOLIDITET, %	33,3%	32,8%	34,7%
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	663	610	1 272
Hysesintäkter, Mkr	1 123	1 071	2 152
ÖVERSKOTTSGRAD, %	59,0%	57,0%	59,1%

Om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på kundservice 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 och för ett tryggt och hållbart boende.

Genom nya idéer vill vi vara Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-september 2019	14 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	18 februari 2020

Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 augusti kl 14.00.

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