

# Delårsrapport januari–juni 2015

---

- Intäkterna ökade till 677 Mkr (621), en ökning med 9 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 359 Mkr (338), en ökning med 6 procent.
- Periodens totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 194 Mkr (74), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (0,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 526 Mkr (391).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 61 Mkr (-228).
- Resultat före skatt uppgick till 466 Mkr (-52).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 15 321 Mkr (15 202).
- Under perioden har en fastighet i Borås som innehåller lokaler och 287 lägenheter i Ulricehamn och Malmö avyttrats till ett totalt fastighetsvärde om 248 Mkr. Avtal har även tecknats om försäljning av 70 lägenheter i Karlstad.
- I juni tecknades avtal om förvärv av 523 lägenheter i Göteborg. Efter perioden, i juli tecknades avtal om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg och 46 lägenheter i Malmö. Tillträde beräknas ske efter sommaren.

” Första halvåret 2015 präglades av ett lågt ränteläge vilket med stor sannolikhet kommer att bestå under resten av året. Detta bidrar till att intresset för fastighetsinvesteringar är starkt, vilket inte minst gäller bostadsfastigheter som innehåller hyresrätter. Det finns just nu inget som pekar på att intresset kommer att minska.

Direkt efter årsskiftet gjorde vi, med stöd av vår rating A-, vår första obligationsemission, som var på 2 000 Mkr. Den blev framgångsrik och följdes av ytterligare en på 1 050 Mkr. Genom dessa emissioner har vi strukturerat om vår skuldportfölj och minskat vår bankfinansiering enligt plan.

Efterfrågan på boende är fortsatt stark där Willhem har bostadsfastigheter. Eventuella vakanser är relaterade till naturlig omflyttning eller investeringar i våra fastigheter.

Under första halvåret har investeringstakten i vårt fastighetsbestånd varit något högre än föregående år. Efterfrågan på Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter i samband med att de sägs upp, ökar. Målet är att göra cirka 725 Willhemlyft 2015, vilket är en ökning med cirka 10 procent jämfört med 2014.

Koncernens intäkter uppgick till 677 Mkr (621), en ökning med 9 procent. Driftnettot uppgick till 359 Mkr (338), en ökning med 6 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick driftnettot till 336 Mkr (330).

Periodens värdeförändring på fastigheter uppgick till 194 Mkr (74), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (0,5). Marknadsvärdet på balansdagen uppgick till 15 321 Mkr (15 202).

Vår avsikt är att växa, gärna på de orter där vi är etablerade. Vi utvärderar kontinuerligt investeringsmöjligheter. Utöver detta pågår en inventering av möjliga byggrätter i vår fastighetsportfölj i syfte att skapa möjligheter till förtätning genom nyproduktion.

Som ett led i arbetet med att effektivisera förvaltningen och renodla vår fastighetsportfölj, har vi under perioden avyttrat en fastighet i Borås som innehåller

lokaler och 287 lägenheter i Ulricehamn och Malmö. Avtal har även tecknats om försäljning av 70 lägenheter i Karlstad.

I juni tecknades avtal om förvärv av 523 lägenheter i Göteborg. Efter perioden, i juli tecknades avtal om förvärv om 610 lägenheter i Helsingborg och 46 lägenheter i Malmö. Tillträde beräknas ske efter sommaren.

För att utveckla bolaget arbetar vi med fyra fokusområden som är service, fastighetsutveckling, hållbarhet och IT. Som ett led i ambitionen att bostadsbranschen ska tala om ”Före och efter Willhem” pågår utveckling av nya idéer och en rad planerade aktiviteter inom varje fokusområde. Willhemlyftet, solcellsprojekt och införandet av en gemensam och utökad kundservice i egen regi är några exempel.

Under våren genomfördes våra årliga kund- och medarbetarundersökningar. Serviceindex i kundundersökningen, 74,1 procent, var under målet för 2015 men i nivå med föregående år, dock med stora variationer mellan våra orter. Kraftiga insatser planeras

nu för att nå våra höga mål när det gäller kundservice. Indexet i vår medarbetarundersökning ökade kraftigt, 74, vilket är över målet för 2015, som var 70 och visar på en hög grad av stolthet över att arbeta på Willhem.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för Willhem Akademin har pågått planerligt under första halvåret.

Willhem har utvecklats positivt under första halvåret och den positiva utvecklingen kommer att fortsätta under resten av året.



Mikael Granath  
Verkställande direktör

### VISION

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

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

### AFFÄRS- IDÉ

### VÄRDE- GRUND

*Willhem driver verksamheten långsiktigt och den präglas av:*

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

#### **EKONOMI**

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

#### **KUNDER**

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

#### **MEDARBETARE**

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

#### **FASTIGHET**

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

### ÖVER- GRIPANDE MÅL

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 300 fastigheter (320) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö samt Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 15 321 Mkr (15 202). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 123 348 kvm, varav 90 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor, till 98 procent (98).

Periodens totala värdeförändring uppgick till 194 Mkr (74), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (0,5) och investeringar var 204 Mkr (174).

Under perioden har en fastighet i Borås som innehåller lokaler samt 287 lägenheter i Ulricehamn och Malmö avyttrats till ett fastighetsvärde om 248 Mkr. Avtal har också tecknats om försäljning av 70 lägenheter i Karlstad.

Under perioden har avtal tecknats om förvärv av 523 lägenheter i Göteborg. Efter perioden, i juli har avtal tecknats om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg och 46 lägenheter i Malmö. Tillträde beräknas ske efter sommaren.



### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014 jan-dec
<b>MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN</b>	<b>15 202</b>	<b>13 576</b>	<b>13 576</b>
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	-	203	852
+ Investeringar	204	174	447
+ Orealiserade värdeförändringar	163	73	404
- Försäljning	-248	-5	-77
<b>MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT</b>	<b>15 321</b>	<b>14 021</b>	<b>15 202</b>
Avdrag uppskjuten skatt	-378	-375	-392
<b>REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN</b>	<b>14 943</b>	<b>13 646</b>	<b>14 810</b>

### FASTIGHETSBESTÅND

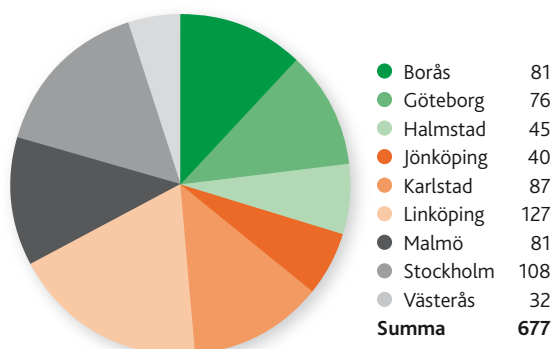
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
<b>REGION SYD</b>						
Borås	105	1 841	116 575	21 005	137 580	99
Göteborg	9	2 121	144 290	9 046	153 336	99
Halmstad	14	1 406	90 456	724	91 180	99
Jönköping	18	1 083	54 029	3 255	57 284	99
Malmö	35	1 922	123 842	15 606	139 448	98
<b>SUMMA</b>	<b>181</b>	<b>8 373</b>	<b>529 192</b>	<b>49 636</b>	<b>578 828</b>	<b>99</b>
<b>REGION NORD</b>						
Karlstad	54	2 399	145 174	19 740	164 914	98
Linköping	29	3 281	229 994	30 165	260 159	97
Stockholm	30	2 616	171 589	9 112	180 701	99
Västerås	6	707	47 399	12 296	59 695	97
<b>SUMMA</b>	<b>119</b>	<b>9 003</b>	<b>594 156</b>	<b>71 313</b>	<b>665 469</b>	<b>98</b>
<b>TOTALT</b>	<b>300</b>	<b>17 376</b>	<b>1 123 348</b>	<b>120 949</b>	<b>1 244 297</b>	<b>98</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

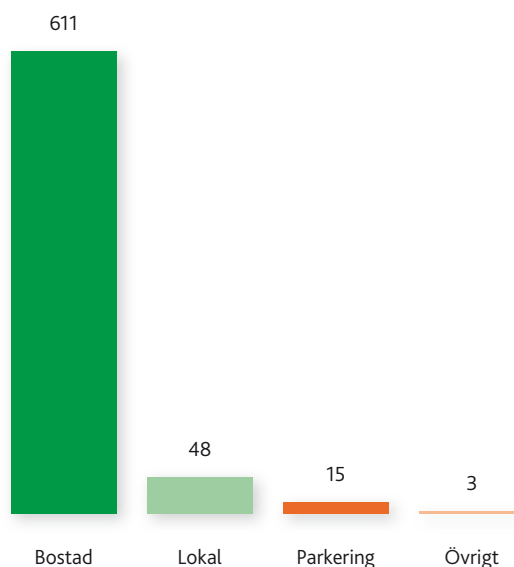
Belopp i Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014 jan-dec
Hysesintäkter	340	314	677	621	1 277
Driftkostnader	-81	-74	-198	-175	-345
Reparationer och underhåll	-24	-22	-60	-51	-105
Fastighetsadministration	-21	-21	-42	-40	-80
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-9	-9	-18	-17	-35
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>205</b>	<b>188</b>	<b>359</b>	<b>338</b>	<b>712</b>
Central administration	-15	-11	-27	-21	-46
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	110	33	163	73	404
Värdoförändring fastigheter, realiserade	31	1	31	1	5
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>331</b>	<b>211</b>	<b>526</b>	<b>391</b>	<b>1 075</b>
Finansnetto	-58	-105	-121	-215	-395
Värdoförändring finansiella instrument	107	-121	61	-228	-407
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>380</b>	<b>-15</b>	<b>466</b>	<b>-52</b>	<b>273</b>
Skatt	-72	-1	-94	-7	44
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>308</b>	<b>-16</b>	<b>372</b>	<b>-59</b>	<b>317</b>

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 677 Mkr (621), en ökning med 9 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till nästan 4 procent.

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

### *FASTIGHETSKOSTNADER*

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 318 Mkr (283), en ökning med cirka 12 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade kostnaderna med drygt 5 procent. De högre kostnaderna beror främst på att kostnaderna för förbrukning och skötsel var högre än föregående år.

### *DRIFTNETTO*

Driftnettot ökade till 359 Mkr (338), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 2 procent högre än föregående år.

### *CENTRAL ADMINISTRATION*

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 27 Mkr (21). Ökningen beror på de utvecklingsprojekt som pågår inom våra fokusområden, till exempel Willhemlyftet och införandet av system för ärendehantering.

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Periodens totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 194 Mkr (74), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (0,5). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden och förändrade avkastningskrav.

### *FINANSNETTO*

Finansnettot uppgick till -121 Mkr (-215) och består främst

av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,3 procent (2,7). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,8 gånger (2,5).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT*

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 61 Mkr (-228) 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.

Perioden totala skattekostnad uppgick till -94 Mkr (-7) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

### *RESULTAT*

Rörelseresultatet uppgick till 526 Mkr (391). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 15 Mkr till 332 Mkr jämfört med 317 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till 466 Mkr (-52).

### *ANDRA KVARTALET*

Intäkterna i kvartalet ökade till 340 Mkr (314), en ökning med 8 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 135 Mkr (126). Driftnettot ökade med 9 procent och uppgick till 205 Mkr (188). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 procent. Rörelseresultatet uppgick till 331 Mkr (211), en ökning med 57 procent.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14 943	13 646	14 810
Inventarier	2	2	2
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 945</b>	<b>13 648</b>	<b>14 812</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	55	36	25
Likvida medel	253	167	137
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>308</b>	<b>203</b>	<b>162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 253</b>	<b>13 851</b>	<b>14 974</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital	5 926	2 292	5 554
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>5 926</b>	<b>2 292</b>	<b>5 554</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	7 449	5 378	4 852
Förlagslån	-	2 886	-
Uppskjuten skatteskuld	247	205	153
Derivatinstrument	359	247	430
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>8 055</b>	<b>8 716</b>	<b>5 435</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	1 013	2 634	3 712
Derivatinstrument	18	13	8
Övriga ej räntebärande skulder	241	196	265
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>1 272</b>	<b>2 843</b>	<b>3 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 253</b>	<b>13 851</b>	<b>14 974</b>

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2015 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 15 321 Mkr (15 202). Periodens totala värdeförändring uppgick till 194 Mkr (74), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (0,5). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 14 943 Mkr (14 810). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 378 Mkr (392), hänförligt till förvärv.

Enligt Willhems värderingsrutin 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 204 Mkr (174).

Under perioden har en fastighet i Borås som innehåller lokaler samt 287 lägenheter i Ulricehamn och Malmö avyttrats till ett fastighetsvärde om 248 Mkr. Avtal har också tecknats

om försäljning av 70 lägenheter i Karlstad.

Under perioden har avtal tecknats om förvärv av 523 lägenheter i Göteborg. Efter perioden, i juli har avtal tecknats om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg och 46 lägenheter i Malmö. Tillträde beräknas ske efter sommaren.

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 5 926 Mkr (5 554).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 8 462 Mkr (8 564) och motsvarar en belåningsgrad på 55 procent (57). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 2,3 procent (2,7). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,2 år (3,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 36 procent (36).

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -377 Mkr (-438), varav räntederivat -375 Mkr (-437).

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	3 218	2,4
1-2 år	650	2,4
2-3 år	400	2,7
3-4 år	900	2,2
4-5 år	700	1,6
5-6 år	1 050	2,4
> 6 år	1 550	2,6
<b>SUMMA</b>	<b>8 468</b>	<b>2,3</b>

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

## KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	700	3,0	-17
1-2 år	650	2,4	-28
2-3 år	400	2,7	-27
3-4 år**	40	33,3	-60
4-5 år	350	2,3	-26
5-6 år	1 050	2,4	-87
> 6 år	1 550	2,6	-130
<b>SUMMA</b>	<b>4 740</b>	<b>2,8</b>	<b>-375</b>

\*\* 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>	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
INGÅENDE BALANS	5 554	2 351	2 351
Kvittningsemission	-	-	2 886
Periodens totalresultat	372	-59	317
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	5 926	2 292	5 554

Eget kapital uppgick till 5 926 Mkr (5 554). Soliditeten uppgick den 30 juni 2015 till 39 procent (37).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2015 <i>jan-juni</i>	2014 <i>jan-juni</i>	2014 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	526	391	1 075
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-220	-30	-346
Betald ränta, netto	-123	-202	-382
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>183</b>	<b>159</b>	<b>347</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-28	35	44
Förändring av kortfristiga skulder	5	-145	-104
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>160</b>	<b>49</b>	<b>287</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-204	-174	-447
Förvärv av fastigheter	-	-47	-229
Försäljning av fastigheter	262	7	78
Investeringar i övrigt, netto	0	-1	-2
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>58</b>	<b>-215</b>	<b>-600</b>
Upplåning	3 968	1 621	2 766
Amortering av skulder	-4 070	-1 370	-2 410
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-102</b>	<b>251</b>	<b>356</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>116</b>	<b>85</b>	<b>43</b>
Likvida medel vid periodens början	137	82	82
Förvärvade likvida medel	-	-	12
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>253</b>	<b>167</b>	<b>137</b>

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 160 Mkr (49). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -204 Mkr (-174). Under perioden har cirka 45 procent av låneportföljen refinansierats vilket inneburit att 4 070 Mkr har lösts och 3 968 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 juni 2015 uppgick till 253 Mkr (167).

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2015 jan-juni</i>	<i>2014 jan-juni</i>	<i>2014 jan-dec</i>
Nettoomsättning	10	10	21
Administrationskostnader	-37	-31	-67
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-27</b>	<b>-21</b>	<b>-46</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Finansiella intäkter	135	109	206
Finansiella kostnader	-99	-160	-290
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>9</b>	<b>-72</b>	<b>-130</b>
Skatt	-	-	38
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>9</b>	<b>-72</b>	<b>-92</b>

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 10 Mkr (10), varav koncerninterna intäkter uppgick till 10 Mkr (10). Resultat före skatt uppgick till 9 Mkr (-72).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	4 722	4 539	4 722
Uppskjutna skattefordringar	38	0	38
Fordringar koncernbolag	5 999	4 308	4 977
Kortfristiga fordringar	24	17	13
Kassa och bank	252	166	135
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 035</b>	<b>9 030</b>	<b>9 885</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 418	1 544	4 410
Långfristiga skulder	4 650	4 358	2 000
Skulder koncernbolag	1 950	2 197	1 997
Kortfristiga skulder	17	931	1 478
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 035</b>	<b>9 030</b>	<b>9 885</b>

Ökningen av långfristiga skulder beror främst på att moderbolaget gett ut obligationer samtidigt som banklån lösts i dotterbolag.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

### PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i nio områden. Verksamheten på varje område bedrivs i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 juni 2015 totalt 153 personer (145).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2014 års årsredovisning på sidan 64. Inga väsentliga förändringar under perioden en har inträffat.

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

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2014 på sidan 93. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2014.

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I juli tecknades avtal om förvärv av 610 lägenheter i Helsingborg och 46 lägenheter i Malmö. Tillträde beräknas ske efter sommaren.

*Stockholm den 29 juli 2015*

Per-Håkan Westin  
Ordförande

Lena Larsson Daag  
Ledamot

Lars Johnsson  
Vice ordförande

Johan Magnusson  
Ledamot

Siv Malmgren  
Ledamot

---

Mikael Granath  
Verkställande direktör

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.*

## NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Area total, kvm	1 244 297	1 201 308	1 274 472	1 192 029	1 171 904
Antal fastigheter	300	313	320	311	304
Antal bostäder	17 376	16 710	17 667	16 563	16 169
Marknadsvärde, Mkr	15 321	14 021	15 202	13 576	12 527
Marknadsvärde, kr/kvm	12 313	11 671	11 928	11 389	10 689
Hyresvärde, Mkr	1 363	1 297	1 364	1 254	1 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	53	54	56	54	49
<b>FINANSIELLA</b>					
Genomsnittlig ränta, %	2,3	3,1	2,7	3,5	3,3
Belåningsgrad, %	55	58	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,6	2,3	2,1
Soliditet, %*	39	37	37	39	39
<b>ÖVRIGA</b>					
Antal anställda	153	145	139	136	122

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

### Antal anställda

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

### Area total, kvm

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Driftavkastning, %

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde.

### Driftnetto, Mkr

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder.

### Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler.

### Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering.

### Ekonomisk uthyrningsgrad total, %

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen, exklusive förlagslån.

### Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

### Jämförbart fastighetsbestånd

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

### Kontrakterad hyra, Mkr

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader exklusive ränta förlagslån.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Stockholm och Västerås.

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

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

### RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–september 2015	4 november 2015
Årsrapport 2015	18 februari 2016

*Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 juli 2015 klockan 14.00.*



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