

# WÄSTBYGG

## Q2 DELÅRSRAPPORT

Wästbygg Gruppen AB (publ)  
april – juni 2018

### 1 april – 30 juni 2018

- Intäkter 894 mkr (668).
- Rörelseresultat 41 mkr (31).
- Resultat efter skatt 33 mkr (30).
- Resultat per aktie 647 kr (588).
- Ordergång 678 mkr (1 527).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -1 mkr (-56).

### 1 januari – 30 juni 2018

- Intäkter 1 683 mkr (1 256).
- Rörelseresultat 62 mkr (22).
- Resultat efter skatt 55 mkr (23).
- Resultat per aktie 1 078 kr (451).
- Ordergång 1 164 mkr (2 059).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -48 mkr (-100).
- Räntebärande nettoskuld (+)/nettokassa (-) 133 mkr (180).
- Soliditet 25 % (23).
- Orderstock 3 816 mkr (3 792).

Wästbygg redovisar ett starkt andra kvartal. Såväl intäkter som resultat ökade jämfört med motsvarande period förra året, primärt till följd av en hög produktionsstakt i hela företaget.

Periodens ordergång är fördelad över samtliga tre affärsområden. Den når inte upp till 2017 års mycket höga nivå men slutförhandlingar om nya projekt pågick vid periodens slut med ett flertal beställare. Vi ser därför positivt på möjligheten till en god ordergång under resten av året.

Tre utvecklingsprojekt avyttrades under perioden där det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet uppgick till 210 mkr.



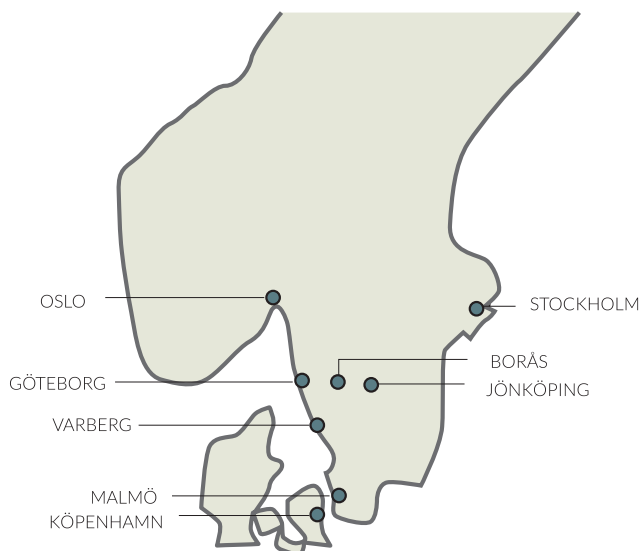
## Det började 1981...

1981 grundades Wästbygg i Borås. Ursprungligen var det ett lokalt byggbolag men relativt snart växte företaget även utanför närregionen.

### STARK POSITION PÅ PRIORITERADE MARKNADER

Wästbygg Gruppen är idag ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sedan länge är väl etablerat på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Vi har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping och Varberg men finns också via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i våra nordiska grannländer Norge och Danmark.

Företaget är primärt inriktat på de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. Vi arbetar även med projektutveckling inom samtliga segment och vår kompetens sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. På vår webbplats presenteras samtliga pågående och avslutade projekt.



### HÅLLBART BYGGANDE

Wästbygg Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga, hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder. Vi tar vårt uppdrag som samhällsbyggare på stort allvar. Inom vårt verksamhetsområde vill vi bidra till ett hållbarare samhälle – ekologiskt, socialt och ekonomiskt – och därmed förbättra människors livsmiljöer

Miljöcertifierade byggnader är ett sätt att värna om framtiden. Hos oss finns stor erfarenhet av att bygga enligt de vanligaste certifieringssystemen på den svenska mark-

naden – Miljöbyggnad, Svanen, Breeam och Green Building. Dessutom är vi Svanencertifierade, vilket innebär att vi har rätt att Svanenmärka våra egenutvecklade bostäder.

Sedan mitten av 1990-talet har vi arbetat fokuserat med att utveckla vårt kvalitets- och miljöarbete. Idag har vi ett egenutvecklat ledningssystem med detaljerade rutiner och körscheman inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Wästbygg AB är även ISO-certifierat enligt ISO 9001 och 14001 samt OHSAS 18001.

### ÖVERSIKT WÄSTBYGG-KONCERNEN:



#### LOGISTIK

Logistic Contractor (LC) utgör segment Logistik inom Wästbyggkoncernen och består både av entreprenadverksamhet och projektutveckling.

#### KOMMERSIELLT OCH BOSTAD

Entreprenadverksamheten inom segmenten Kommersiellt och Bostad bedrivs i Wästbygg AB. Organisationen utför bygguppdrag på entreprenad från såväl externa beställare som koncernens egen projektutvecklingsverksamhet.

#### PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling inom Kommersiellt och Bostad bedrivs separat från entreprenadverksamheten. Merparten av projektutvecklingen sker inom Bostad.

## Vi stärker företaget inifrån



### Vd har ordet

Årets andra kvartalsrapport ger besked om en positiv och stabil utveckling för Wästbygg Gruppen. Intäkterna för hela första halvåret ökade med drygt 30 procent jämfört med motsvarande period förra året. På den svenska entreprenadmarknaden, där nedgången inom bostadsbyggandet blir allt mer påtaglig, fortsätter vi därmed att stå starka. Vi gör det tack vare att verksamheten sedan länge varit uppdelad i tre tydliga affärsområden, där vi byggt upp en betydande kompetens inom respektive produktsegment.

I vårt rörelseresultat syns en tydlig återhämtning efter ett lite svagare första kvartal. Ökade kostnader uppstod då i ett fåtal projekt, men vi ser i nuläget inget ytterligare behov av nedskrivningar av pågående projekt.

Orderingången är betydligt lägre än under motsvarande period förra året. I sin tur är det ett resultat av att vi under våren lämnat färre anbud. Med en orderstock på nästan fyra miljarder kronor och en omfattande pågående produktion fokuserar vi på projekt som passar vår utvecklingsstrategi.

#### AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Bland Wästbyggs beställare finns kommunala bostadsbolag, kooperativa bostadsbolag, privata aktörer och bostadsutvecklare, utöver att vi bygger både bostadsrätter och hyreslägenheter i egen regi. Ett gott bevis på att vi har en konkurrenskraftig bostadsprodukt är att vi under kvartalet vunnit offentliga upphandlingar och tecknat avtal med de kommunala bostadsbolagen Förbo och MKB om att bygga hyresrätter.

Inom vår projektutvecklingsverksamhet följer vi utvecklingen på marknaden noga. Vi har en bred portfölj med byggrätter, väl fördelad geografiskt och med tyngdpunkt utanför det exklusiva segmentet. Nya bostadsrättsprojekt är vi i nuläget ytterst selektiva med, men vi ser goda affärsmöjligheter framöver när det gäller hyresrätter. Från marknaden kommer tydliga signaler om att man gärna vill samarbeta med aktörer som Wästbygg, det vill säga som kan erbjuda både projektutveckling och byggtreprenad. Strax innan semestern avyttrade vi ett utvecklingsprojekt som omfattar 85 student- och ungdomslägenheter till Heba Fastighets AB.

Under juni inledde vi lägenhetsförsäljningen i tre bostadsprojekt. Vi är införstådda med att det kommer att ta något längre tid än under de senaste åren att sälja bostäderna. Samtidigt känner vi oss trygga med att ha hittat rätt nivå på både utformning och pris för att kunna attrahera en bred målgrupp. Vi följer den fortsatta försäljningen med intresse under inledningen av hösten för att samla erfarenheter till kommande bostadsprojekt.

#### AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Den fortsatta högkonjunkturen innebär att företagen fortsätter att investera i nya lokaler. I Wästbyggs pågående produktion finns en väl avvägd blandning av hotell, handelsfastigheter, bilanläggningar, kontor och samhällsfastigheter.

När det gäller vår projektutveckling ser vi framför allt samhällsfastigheter som ett prioriterat område. Två egenutvecklade förskolor avyttrades under pågående produktion till Svenska Samhällsfastigheter under juni. 15-åriga hyresavtal var då tecknade med hyresgästerna Raoul Wallenbergskolan respektive Helianthus.

#### AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK

Affärsområde Logistik fortsätter att vara en av de mest framgångsrika aktörerna på logistikmarknaden. Koncernbolaget Logistic Contractor tecknade under Q2 ytterligare ett avtal, det fjortonde i ordningen, med mångårig beställaren Prologis om en ny anläggning i Göteborg. Dessutom blev det klart att LC ska utveckla och bygga en anläggning i Örebro åt brittiska företaget Ebrex. Anläggningen ska fungera som reservdelslager åt Fords verksamhet i Norden.

#### FOKUS PÅ VÅRA PROCESSER

Parallellt med att vi bygger mer än någonsin arbetar vi med att ytterligare stärka vår konkurrenskraft inför framtiden. Det gör vi genom en total genomlysning av alla interna processer i såväl utvecklingsprojekt som entreprenaduppdrag. Vi tittar på effektiviseringar, produktutveckling, hållbarhetsaspekter och kompetensutveckling för att även i framtiden vara en attraktiv samarbetspartner. Målet är att kort, koncist och övertygande kunna svara på frågan "Varför ska man välja Wästbygg?". När vi i vanliga fall lägger en stor del av vår arbetstid på att hitta bästa möjliga alternativ för våra kunder känns det oerhört inspirerande att även få engagera oss en fråga som vi äger helt och hållet själva och som utvecklar vårt företag!

Jörgen Andersson  
Vd Wästbygg Gruppen AB

## Delårsrapport april - juni 2018

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- På en extra bolagsstämma den 15 maj beslutades att betala tillbaka ett villkorat aktieägartillskott om 80 mkr då bolaget har en god finansiell ställning och likviditet.
- Företaget har bytt huvudbank från Sparbanken Sjuhärad AB (publ) till Swedbank AB (publ). I samband med detta utökades checkkrediten från 100 mkr till 250 mkr.
- Dotterbolaget Wästbygg ABs vd meddelade under januari att han lämnar företaget av personliga skäl och frånträdet skedde den 30 juni. Ny vd är rekryterad och börjar den 1 september. Under övergångstiden träder koncernchef Jörgen Andersson in som tillförordnad vd i Wästbygg AB.
- Tre egenutvecklade bostadsprojekt sålstartades under juni. Vid kvartalets slut var 28 av de 131 lägenheterna antingen bokade eller reserverade.
- Tre utvecklingsprojekt avyttrades under kvartalet. Heba Fastighets AB har förvärvat ett bostadsprojekt i Stockholm som omfattar 85 student- och ungdomsbostäder med ett forward funding-upplägg. Tillträde sker under 2020. Svenska Samhällsfastigheter har förvärvat två förskolor - en i Haninge och en i Huddinge. Dessa båda är egenfinansierade och produktionen är inne i slutfasen. Tillträde sker under hösten 2018. Det underliggande fastighetsvärdet på de tre försäljningarna uppgår till 210 mkr.

Nya projekt och markanvisningar redovisas under respektive segment.

### INTÄKTER OCH RESULTAT

#### April - juni 2018

Wästbygg Gruppen redovisar ett starkt andra kvartal. Samtliga tre affärsområden redovisade ett betydligt bättre resultat jämfört med motsvarande period 2017, primärt till följd av en högre pågående produktion.

Koncernens intäkter uppgick till 894 mkr (668) och rörelseresultatet till 41 mkr (31). Resultatet efter skatt landade på 33 mkr (30), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 647 kronor (588).

Orderingången uppgick till 678 mkr (1 527) vilket är svagare än normalt för årets andra kvartal. Det har i sin tur resulterat i att orderstocken minskat något. Per den 30 juni uppgick koncernens orderstock till 3 816 mkr (3 792) jämfört med 4 375 mkr (2 937) vid periodens början. Största anledningen till den minskade orderingången är att vi varit selektiva med att lämna anbud på grund av den omfattande pågående produktionen.

Vi ser dock en fortsatt hög produktionstakt framför oss. Slutförhandlingar pågår med ett flertal beställare och vi ser positivt på möjligheten till en god orderingång under resten av 2018. Fokus för försäljningen under hösten ligger på projekt med produktionsstart från halvårsskiftet 2019 och framåt.

#### Januari - juni 2018

Wästbyggkoncernens intäkter ökade under första halvåret 2018 till 1 683 mkr (1 256).

Rörelseresultatet uppgick till 62 mkr (22). Resultat efter skatt uppgick till 55 mkr (23), motsvarande ett resultat per aktie om 1 078 kronor (451). Årets andra kvartal kompenserar därmed väl för den något svagare inledningen.

### LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Rörelsemarginalen för kvartalet var 4,6 procent (4,6) och för årets första sex månader 3,7 procent (1,8).

Eget kapital per aktie uppgick till 7 010 kronor (4 422) vid periodens utgång, jämfört med 7 931 (3 550) vid periodens ingång. Det minskade egna kapitalet är en direkt följd av att ett villkorat aktieägartillskott på 80 mkr har återbetalats

Soliditeten ligger på 25 procent (23) och har stärkts jämfört med motsvarande period föregående år. Vid periodens ingång låg den dock på 30 procent (22) och minskningen beror dels på återbetalningen av aktieägartillskottet och dels på grund av en ökad balansomslutning till följd av tillväxten.

Vid periodens slut redovisade företaget en räntebärande nettoskuld på 133 mkr (180) jämfört med en räntebärande nettokassa på 123 mkr vid periodens början.

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Periodens totala kassaflöde uppgick till -111 mkr (-10), fördelat på:

- den löpande verksamheten -1 mkr (-56)
- investeringsverksamheten -25 mkr (-41)
- finansieringsverksamheten -85 mkr (87).

Under det andra kvartalet har flera utvecklingsprojekt påbörjats inom affärsområdena Bostad och Logistik. Initiala kostnader tagna i dessa projekt har helt planenligt påverkat kassaflödet. En åtgärd för att möta finansieringsbehovet har varit att utöka checkkrediten.

Återbetalningen av ovan nämnda aktieägartillskott har påverkat kassaflödet inom finansieringsverksamheten.

### MARKNADSLÄGE

Den svenska konjunkturen är fortsatt stark även om det under våren skett en tillbakagång inom segmentet bygg och anläggning. Finansdepartementets konjunkturbarometer för juni månad visar dock på en viss återhämtning och jämfört med historiska siffror är läget starkt för byggbranschens aktörer.

Vår uppfattning är att antalet anbudsförfrågningar totalt sett ligger kvar på samma nivå som tidigare under det andra kvartalet. Däremot finns det en osäkerhet inför resultatet av höstens riksdagsval, vilket medför att en del beställare skjuter på sina investeringsbeslut.

Under årets andra kvartal har det blivit allt mer tydligt att inbromsningen på bostadsmarknaden har frigjort resurser hos underentreprenörer, konsulter och leverantörer av byggmaterial. I sin tur medför det en konkurrenssituation och sänkta inköspriser. Detta påverkar inte utfallet i pågående projekt, men den lägre prisnivån på varor och tjänster inom byggsektorn bidrar till att vi ser positivt på att fylla på orderstocken ytterligare under hösten.

**PERSONAL**

Organisationen fortsätter att växa inom samtliga segment och regioner, om än i något långsammare takt än tidigare. Såväl byggprojekten som supportfunktionerna är väl bemannade och vi har en organisation som är dimensionerad till den pågående verksamheten,

Vid periodens slut fanns 281 anställda på Wästbygg jämfört med 238 vid samma tid 2017, en ökning med 18 procent.

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

# Segmentsredovisning

## BOSTAD

Wästbygg bygger flerbostadshus åt externa beställare (kommunala och privata). Dessutom utvecklar vi och uppför egna bostadsprojekt. I nuvarande pågående produktion har vi en tydlig övervikt mot externa uppdrag, helt i linje med den strategi som är fastslagen för Bostad.

Bostad har en omfattande pågående produktion. Vid periodens slut fanns 2 283 lägenheter i planering och produktion. 56 lägenheter har färdigställts under perioden.

Under juni månad påbörjades försäljningen av tre egenutvecklade bostadsprojekt – två i Göteborg och ett i skånska Svedala. Totalt omfattar de tre projekten 131 lägenheter och vid periodens slut var 28 av dessa bokade eller reserverade.

I slutet av juni genomfördes en forward funding-affär med Heba Fastighets AB där Heba förvärvade ett utvecklingsprojekt i Stockholmsförorten Hökarängen. Projektet omfattar 85 student- och ungdomsbostäder

### Marknadsläge

Enligt Sveriges Byggindustriers prognos faller nyproduktionen i år från 65 000 byggstartar (inklusive enfamiljshus) under 2017 till 55 000 byggstartar i år och 46 000 under 2019. Samtidigt håller Boverket fast vid sitt kalkylerade bostadsbehov om 600 000 bostäder fram till 2025.

Inom entreprenadverksamheten märker vi att anbudsutbudet på marknaden har minskat något, framför allt när det gäller nyproduktion av bostadsrätter. Beställarnas avvaktande hållning beror dels på den osäkerhet som finns på bostadsmarknaden i nuläget och dels på att man vill avvakta riksdagsvalet i höst för att få klarhet i eventuella förändringar vad gäller de bostadspolitiska spelreglerna framöver.

För projektutvecklingsverksamheten överväger vi noga vilka satsningar som ska göras vad gäller ytterligare bostadsrättsprojekt, i synnerhet i Storstockholm.

För att öka nybyggnationen av hyresrätter har regeringen höjt investeringsstödet och den högsta tillåtna normhyran i storstadsregionerna, stora kommuner och tillväxtkommuner,

vilket gör den typen av projekt mer intressanta. Vi ser exempel på kommuner som går ut med specifika markanvisningar för hyresrätter som uppfyller kraven för investeringsstöd och vi jobbar för att hitta koncept och en produkt vars kostnads massa matchar den här typen av bostadsproduktion. Att det är möjligt vet vi då vårt egenutvecklade hyresrättsprojekt Mandarinen i Varberg är under produktion med investeringsbidrag utifrån det tidigare regelverket.

Investeringsintresset för nyproducerade hyresrätter bedöms som stort, inte minst bland institutionella investerare. En viktig målsättning är därför att knyta samarbeten inom den sfären.

### NYA PROJEKT

- Kv Holmastycket, Malmö. 82 hyresrätter på uppdrag av MKB.
- Norra Säteriet, Mölnlycke. 51 hyresrätter på uppdrag av Förbo.
- Hökälla Ängar etapp 1, Göteborg. 22 bostadsrättsradhus på uppdrag av Wästbygg Projektutveckling.

### INGÅNGNA AVTAL UNDER PERIODEN

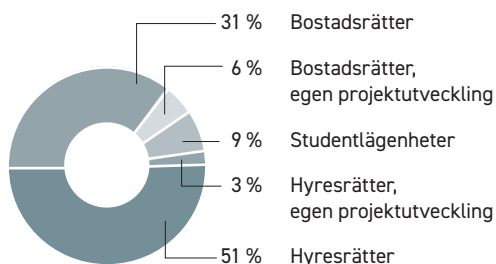
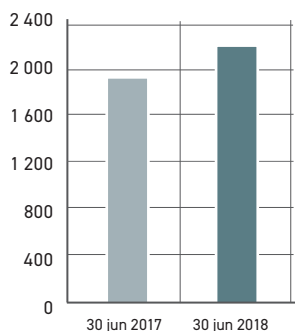
Entreprenadavtal för ovanstående projekt har tecknats. Därutöver har avtal tecknats med Heba Fastighets AB där Heba förvärvat ett utvecklingsprojekt i Stockholmsförorten Hökarängen.

### INTÄKTER OCH RESULTAT FÖR KVARTALET

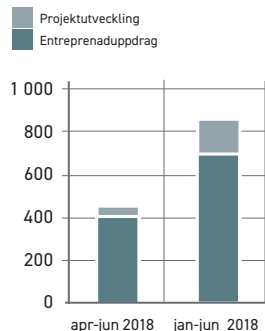
Bostad redovisar intäkter på 426 mkr (284) för andra kvartalet 2018. Resultatet uppgick till 12 mkr (28). Att resultatet är lägre än förra året, trots ökade intäkter, beror på att vi under det andra kvartalet 2017 vinstavräknade några utvecklingsprojekt inom Bostad. Pågående egenutvecklade bostadsprojekt har inte vinstavräknats i samma takt under perioden i år.

### PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT PER DEN 30 JUNI

Antal lgh



Intäktsfördelning, mkr



**KOMMERSIELLT**

Segment Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor, samhällsfastigheter och hotell. Majoriteten av projekten är entreprenaduppdrag åt externa beställare. Vi utvecklar och uppför även egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter. Verksamheten är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna.

Två handelsfastigheter där den sammanlagda ytan uppgår till 9 900 kvm har avslutats under perioden. Pågående och planerade kommersiella projekt vid periodens slut omfattar totalt 102 375 kvm.

Under juni avyttrades två egenutvecklade förskolor i Stockholmsregionen till Svenska Samhällsfastigheter.

**Marknadsläge**

Högkonjunkturen i Sverige är fortsatt stark och väl spridd både branschmässigt och geografiskt. Företagens investeringar fortsätter att öka liksom de offentliga investeringarna.

2017 var det fjärde året i rad som invånarantalet i Sverige ökade med mer än 100 000 personer. Även om bostadsbyggandet kan ha nått sin kulmen medför befolkningstillväxten krav på annat byggande. Behovet är fortsatt stort av förskolor, skolor och andra samhällsfastigheter. Enbart behovet av nya skolor bedöms till 1 000 stycken under den kommande tioårsperioden. Dessutom är många befintliga skolor i stort behov av renovering och utbyggnad.

Vi ser ett fortsatt stort intresse för att äga och förvalta samhällsfastigheter och arbetar aktivt med att utveckla vår portfölj med utvecklingsprojekt inom detta segment.

**NYA PROJEKT**

- Förskola, Jönköping. 1 200 kvm på uppdrag av Jönköpings kommun.

Kommersiellt har även erhållit ett flertal tilläggsbeställningar i pågående projekt.

**INGÅNGNA AVTAL UNDER PERIODEN**

Entreprenadavtal har tecknats för ovanstående projekt. Dessutom har avtal tecknats med Svenska Samhällsfastigheter om förvärv av två egenutvecklade förskolor.

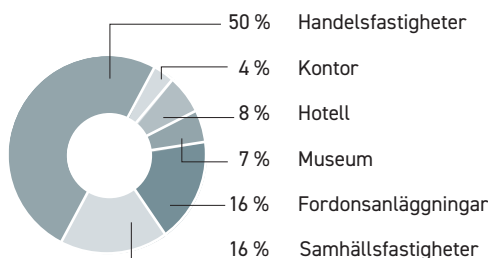
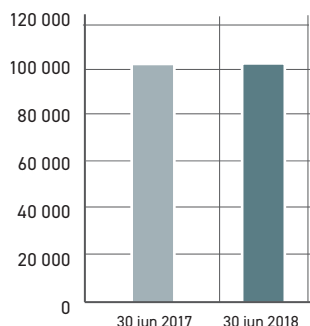


**INTÄKTER OCH RESULTAT FÖR KVARTALET**

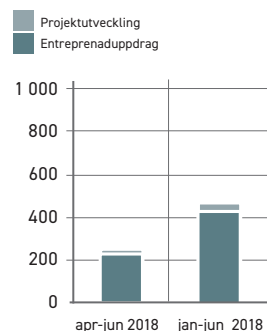
Kommersiellt redovisar intäkter på 253 mkr (184) för andra kvartalet 2018. Resultatet uppgick till 11 mkr (1).

**PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT PER DEN 30 JUNI**

Antal kvm



Intäktsfördelning, mkr



**LOGISTIK**



Verksamheten i Wästbyggs logistiksegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistikanläggningar, anpassade till rationell hantering av stora mängder gods.

Under perioden har inga projekt avslutats. Åtta pågående och planerade projekt fanns vid periodens slut och omfattar totalt 136 000 kvm.

**Marknadsläge**

På logistikmarknaden är efterfrågan på nya anläggningar fortsatt stor. Den stabila marknaden medför också att intresset för att äga logistikanläggningar har ökat ytterligare under årets första halvår. Med en sviktande bostadsmarknad breddar fastighetsföretagen sina portföljer och vi ser att även företag som inte tidigare investerat i logistiksegmentet har börjat visa intresse. Antalet tillgängliga objekt på marknaden är mindre än efterfrågan, vilket är positivt för projektutvecklingsverksamheten inom affärsområde Logistik.

**NYA PROJEKT**

- Logistikanläggning på 23 000 kvm i Göteborg på uppdrag av Prologis.
- Lager/logistikanläggning på 12 000 kvm i Örebro på uppdrag av Ebrex.

**INGÅNGNA AVTAL UNDER PERIODEN**

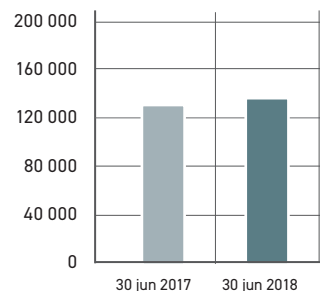
Entreprenadavtal har tecknats med Prologis för ovanstående projekt. Utvecklingsavtal och hyresavtal är tecknat med Ebrex.

**INTÄKTER OCH RESULTAT FÖR KVARTALET**

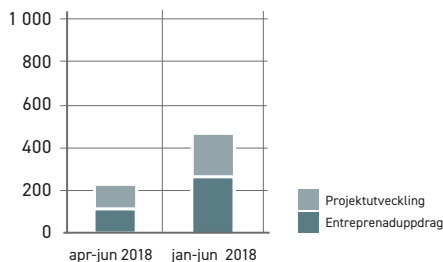
Logistik redovisar intäkter på 215 mkr (204) för andra kvartalet 2018. Resultatet uppgick till 26 mkr (5).

**PÅGÅENDE LOGISTIKPROJEKT PER DEN 30 JUNI**

Antal kvm



Intäktsfördelning, mkr

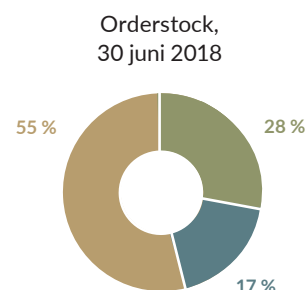
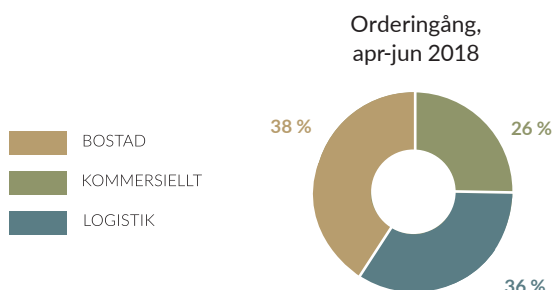




# Våra segment i sammanfattning

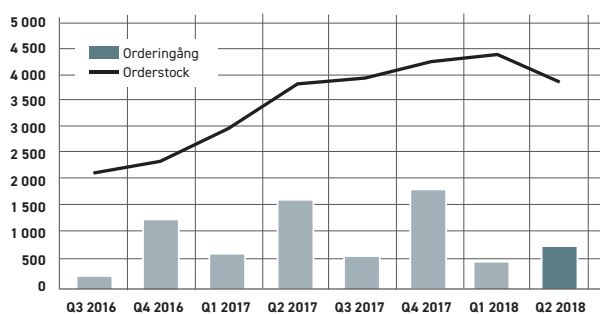
## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Mkr	Orderingång						Orderstock		
	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017/18	helår 2017	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
Bostad	256	1 047	374	1 259	1 031	1 916	2 084	2 176	2 310
Kommersiellt	175	280	371	355	908	892	1 068	785	1 180
Logistik	247	200	419	445	770	796	664	831	547
<b>SUMMA</b>	<b>678</b>	<b>1 527</b>	<b>1 164</b>	<b>2 059</b>	<b>2 709</b>	<b>3 604</b>	<b>3 816</b>	<b>3 792</b>	<b>4 037</b>



För definition av Orderingång och Orderstock, se sidan 16.

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK, mkr



## SÄSONGSVARIATIONER

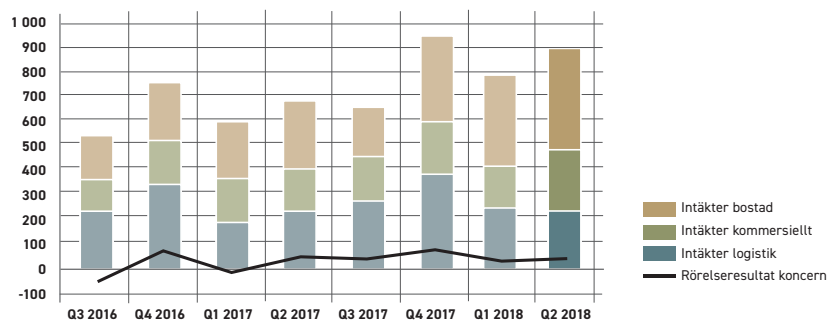
I Wästbyggkoncernens verksamhet finns inga tydliga säsongsvariationer.

Orderingången är oftast större under kvartal två och fyra. Det har sin förklaring i att många beställare vill avsluta förhandlingar om nya projekt innan semestern respektive årets slut.

Antalet produktionsdagar är lägre under årets tredje kvartal då semesterperioden infaller, vilket avspeglar sig i intäkterna.

I övrigt pågår verksamheten i likvärdig omfattning året runt.

## INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr



**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017
Intäkter	894	668	1 683	1 256	3 265	2 838
Kostnader i produktion	-807	-588	-1 534	-1 152	-2 948	-2 566
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>149</b>	<b>104</b>	<b>317</b>	<b>272</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-52	-48	-93	-82	-181	-170
Övriga rörelseintäkter	6	-1	6	0	9	3
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>62</b>	<b>22</b>	<b>145</b>	<b>105</b>
Finansnetto	-4	-3	-5	-4	-8	-7
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>37</b>	<b>28</b>	<b>57</b>	<b>18</b>	<b>137</b>	<b>98</b>
Skatter	-4	2	-2	5	-5	2
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>23</b>	<b>132</b>	<b>100</b>
Resultat hänförligt till;						
- moderföretagets aktieägare	33	30	55	23	132	100
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Resultat per aktie, kr	647	588	1 078	451	2 588	1 961
Vägt antal aktier ('000)	51	51	51	51	51	51
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	51	51

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017
Periodens resultat	33	30	55	23	132	100
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<u>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</u>						
Förändring omräkningsreserv	0	0	0	0	0	0
Omvärdering finansiella instrument	-	-	-	-	0	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>23</b>	<b>132</b>	<b>100</b>
Totalresultat hänförligt till;						
- moderföretagets aktieägare	33	30	55	22	129	100
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	1	0	0

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

Mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	helår 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	6	7
Materiella anläggningstillgångar	9	9	8
Finansiella anläggningstillgångar	36	29	43
Kundfordringar	471	315	346
Övriga kortfristiga fordringar	606	391	569
Kassa och bank	108	7	252
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 466</b>	<b>986</b>	<b>1 454</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	361	229	386
Långfristiga skulder	90	106	100
Kortfristiga skulder	1 015	651	968
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 466</b>	<b>986</b>	<b>1 454</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/NETTOKASSA</b>			
Räntebärande tillgångar	108	27	252
Räntebärande skulder	241	207	101
Räntebärande nettoskuld/nettokassa	133	180	-151

**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL**

Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>				
Belopp vid periodens ingång	383	187	226	187
Aktieägartillskott	-80	35	-	115
Utdelning	-	-	-	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-19	-	-19
Periodens totalresultat	55	23	132	100
Belopp vid periodens utgång	358	226	358	383
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>				
Belopp vid periodens ingång	3	35	3	35
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-32	-	-32
Periodens totalresultat	-	-	-	-
Belopp vid periodens utgång	3	3	3	3
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>361</b>	<b>229</b>	<b>361</b>	<b>386</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS**

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	37	28	57	18	137	98
Justeringar för betald skatt, poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-5	-11	-1	-20	2	-17
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>32</b>	<b>17</b>	<b>56</b>	<b>-2</b>	<b>139</b>	<b>81</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kundfordringar	-178	42	-124	-43	-155	-74
Ökning (-)/minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-32	-41	-38	51	-218	-129
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	177	-74	58	-106	465	301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1</b>	<b>-56</b>	<b>-48</b>	<b>-100</b>	<b>231</b>	<b>179</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i verksamheter	-11	-35	-11	-35	-15	-39
Investeringar/ avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-14	-6	5	16	1	12
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25</b>	<b>-41</b>	<b>-6</b>	<b>-19</b>	<b>-14</b>	<b>-27</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Erhållna aktieägartillskott	0	35	0	35	80	115
Återbetalda aktieägartillskott	-80	-	-80	-	-80	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-	-	-
Amortering av låneskulder	-5	-5	-10	-10	-20	-20
Upptagning av ny låneskuld	0	-	0	-	-	-
Förändring av checkräkningskredit	0	57	0	66	-96	-30
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-85</b>	<b>87</b>	<b>-90</b>	<b>91</b>	<b>-116</b>	<b>65</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-111</b>	<b>-10</b>	<b>-144</b>	<b>-28</b>	<b>101</b>	<b>217</b>
Likvida medel vid periodens början	219	18	252	36	7	36
Kursdifferens i likvida medel	0	-1	0	-1	0	-1
Likvida medel vid periodens slut	108	7	108	7	108	252

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017
Intäkter	13	13	27	26	41	40
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>41</b>	<b>40</b>
Personalkostnader	-11	-8	-19	-13	-31	-25
Övriga externa kostnader	-11	-8	-20	-16	-45	-41
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>	<b>-12</b>	<b>-3</b>	<b>-35</b>	<b>-26</b>
Finansnetto	-2	-1	-3	-3	50	50
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-11</b>	<b>-4</b>	<b>-15</b>	<b>-6</b>	<b>15</b>	<b>24</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-25	-25
Skatter	2	1	3	1	15	13
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>	<b>-12</b>	<b>-5</b>	<b>5</b>	<b>12</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	helår 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	1	1
Materiella anläggningstillgångar	5	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	323	310	323
Kortfristiga fordringar	144	7	171
Kassa och bank	12	-	20
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>486</b>	<b>321</b>	<b>519</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	127	122	219
Långfristiga skulder	70	90	80
Kortfristiga skulder	289	109	220
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>486</b>	<b>321</b>	<b>519</b>

## Noter och övrig finansiell information

### NOT 1. FÖRVÄRV

Inga förvärv har genomförts under perioden och inte heller efter balansdagen fram till denna rapporters publicering.

### NOT 2. REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2017 på sidorna 74-77.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder.

Wästbygg Gruppen gör bedömningen att såväl redovisningen av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tiden i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Entreprenad utförs på mark som kontrolleras av kunden.

När det gäller utvecklingsprojekten är avtalen med förvärvarna sådana att Wästbygg Gruppen är kontraktuell bunden att leverera en specifik byggnad, avtalen är prissatta som en helhet samt innebär en rätt för Wästbygg Gruppen till betalning under projektets gång. Bedömningen är att detta skall betraktas som ett prestationsåtagande och att intäkten skall redovisas över tid i takt med att projektet fortskrider.

Sammantaget bedöms IFRS 15 inte innebära någon förändring av Wästbygg Gruppens nuvarande intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 9 Finansiella instrument ska tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Förändringen bedöms inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Beträffande standarder som ännu ej fastställts av EU analyserar koncernen vilken påverkan IFRS 16 Leases kan komma få på de finansiella rapporterna.

Ytterligare kring redovisningsprinciper beskrivs i koncernens årsredovisning för 2017 på sidan 74.

### NOT 3. TVISTER

Wästbygg befinner sig i ett skiljeförfarande med en tidigare uppdragsgivare. Den ekonomiska risken för detta bedöms löpande vid varje rapporteringstillfälle. Avsättningar har gjorts som vi bedömer ska täcka eventuella kostnader som tvisten kan medföra.

### NOT 4. RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet av olika slag. Koncernens risk kan primärt uppdelas i operativ risk och finansiell risk. Med operativ risk menas risken att bedriva projekt med dålig lönsamhet eller förlust. Den finansiella risken utgörs exempelvis av tillgång till kapital och korrekt hantering av

medel. Utöver dessa två utgör marknadsförändringar, politiska regelverk samt tillgång till rätt personal vid rätt tillfälle också risker.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2017. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

### NOT 5. MODERBOLAGET OCH ÖVRIGA KONCERNPOSTER

Moderbolagets koncerninterna intäkter för kvartalet uppgick till 13 mkr (13) och resultatet efter finansnetto till -11 mkr (-4).

### NOT 6. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. Bolaget ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i detta bolag.

M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Klöver AB. Rutger Arnhult är styrelseledamot i Corem Property Group samt styrelseledamot och vd i Klöver AB. Corem Property Group och Klöver AB ingår i gruppen av närstående företag, men är inte koncernföretag sammanhängande med Wästbygg.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens till Klöver AB, Corem Property Group och M2 enligt nedanstående tabell. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Per balansdagen finns finansiella skulder om 31 (31) mkr inklusive upplupen ränta till M2. Det finns även kundfordringar om 15 (7) till övriga närstående enligt nedan. Några skulder finns ej (0).

#### Upparbetad intäkt

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017	helår 2017
Klövern	33	-1	59	24	88	53
Corem	102	27	147	51	354	258
M2	-	0	-	1	442	1
<b>TOTALT</b>	<b>135</b>	<b>27</b>	<b>206</b>	<b>76</b>	<b>884</b>	<b>312</b>

### NOT 7. FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernens finansiella instrument består i allt väsentligt av finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument som värderas till verkligt värde består av valutaterminer och villkorad köpeskilling, vilka uppgår till obetydliga belopp. Ytterligare information finns i koncernens årsredovisning för 2017 i noterna 1 Redovisningsprinciper och 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

**AVSTÄMNING SEGMENT OCH KONCERN**

Mkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017
<b>INTÄKTER</b>						
Bostad	426	284	814	519	1 383	1088
Varav intern försäljning	1	1	1	3	11	13
Kommersiellt	253	184	436	362	833	759
Varav intern försäljning	-	0	-	0	-0	-
Logistik	215	204	433	378	1 067	1 012
Varav intern försäljning	-	-	-	-	-	-
Moderbolaget/koncernposter	0	-2	0	-3	-18	-21
<b>SUMMA</b>	<b>894</b>	<b>670</b>	<b>1 683</b>	<b>1 256</b>	<b>3 265</b>	<b>2 838</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>						
Bostad	12	28	10	16	20	26
Rörelsemarginal	2,8 %	9,9 %	1,2 %	3,1 %	1,4 %	2,4 %
Kommersiellt	11	1	7	-3	15	5
Rörelsemarginal	4,3 %	0,5 %	1,6 %	-0,8 %	1,8 %	0,7 %
Logistik	26	5	56	13	147	104
Rörelsemarginal	12,1 %	2,5 %	12,9 %	3,4 %	13,8 %	10,3 %
Moderbolaget/koncernposter	-10	-3	-13	-4	-39	-30
<b>SUMMA</b>	<b>39</b>	<b>31</b>	<b>60</b>	<b>22</b>	<b>143</b>	<b>105</b>
Rörelsemarginal	4,4 %	4,6 %	3,6 %	1,8 %	4,4 %	3,7 %
Finansiella poster	-4	-3	-5	-4	-8	-7
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>55</b>	<b>18</b>	<b>135</b>	<b>98</b>

Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderats i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder. Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar görs inte heller per segment då de beloppen är ringa.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL**

	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jul-jun 2017-18	helår 2017	helår 2016	helår 2015	helår 2014
Intäkter, mkr	894	668	1 683	1 256	3 265	2 838	2 331	1 876	1 694
Rörelseresultat, mkr	41	31	62	22	145	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	4,6	4,6	3,7	1,8	4,4	3,7	0,8	6,5	5,4
Resultat efter skatt, mkr	33	30	55	23	132	100	41	99	73
Balansomslutning, mkr	1 466	986	1 466	986	1 466	1 454	1 140	725	541
Soliditet, %	25	23	25	23	25	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	133	180	133	180	133	-151	115	86	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1	-56	-48	-100	231	179	-4	74	4
Antal anställda periodens slut	281	238	281	238	281	261	208	194	152
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	51	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	647	588	1 078	451	2 588	1 961	569	1 608	1 294
Eget kapital per aktie, kr	7 010	4 422	7 010	4 422	7 010	7 510	3 667	3 078	2 059

**VAL AV NYCKELTAL**

Ovanstående nyckeltal är utvalda då vi anser att de ger en bra bild av företagets verksamhet och utveckling. De är även vanligt förekommande bland andra företag, vilket underlättar jämförelser.

**DEFINITIONER AV NYCKELTAL**

RÖRELSEMARGINAL - Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

SOLIDITET - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD - Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel. Är beloppet negativt uppstår i stället en nettokassa.

RESULTAT PER AKTIE - Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

EGET KAPITAL PER AKTIE - Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

**DEFINITION AV ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK**

ORDERINGÅNG - Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden.

ORDERSTOCK - Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i inliggande uppdrag.

**WÄSTBYGG GRUPPENS AFFÄRSMODELL**

En beskrivning av företagets affärsmodell finns i årsredovisningen för 2017.



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

Borås 2018-08-31  
Wästbygg Gruppen AB (publ)

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

ANDREAS  
VON HEDENBERG  
Ordförande

CHRISTINA  
KÄLLENFORS  
Ledamot

JÖRGEN  
ANDERSSON  
Ledamot

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Kvartalsrapport Q3 2018 ..... 2018-11-30

Bokslutskommuniké 2018..... 2019-02-22

### KONTAKTPERSONER

För ytterligare information, kontakta:

Jörgen Andersson, vd  
tel 0703-23 32 02, e-post [jorgen.andersson@wastbygg.se](mailto:jorgen.andersson@wastbygg.se)

Jonas Jönehall, CFO  
tel 0739-20 19 01, e-post [jonas.jonehall@wastbygg.se](mailto:jonas.jonehall@wastbygg.se)

# WÄSTBYGG

Wästbygg Gruppen AB Postadress: Box 912 501 10 Borås  
Organisationsnummer 556878-5538  
Telefon +46 33 23 30 00  
[www.wastbygg.se](http://www.wastbygg.se)