Delårsrapport

Januari-mars 2020

Willhem

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*.

---

26 105
lägenheter

41 170 Mkr
marknadsvärde fastigheter

9,0 %
genomsnittlig totalavkastning 9 år

56,7 %
överskottsgrad

53,4 %
belåningsgrad

Sammanfattning

HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Intäkterna ökade till 582 Mkr (561), motsvarande en ökning på 3,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 330 Mkr (301), en ökning med 9,6 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 8,8 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 41 170 Mkr (37 581).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 179 Mkr (517), vilket motsvarar en värdeökning på 0,4 procent (1,4).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -363 Mkr (-204).
- Resultat efter skatt uppgick till 201 Mkr (305).
- Willhem har under perioden förvärvat 10 lägenheter i Helsingborg samt 17 lägenheter i Malmö. Avtal har tecknats om förvärv av 870 nyproducerade lägenheter i Stockholm. Affären omfattar sex hyresrättsprojekt varav två tillträdes i februari. Avtalat fastighetsvärde uppgick till drygt 2 mdr.
- I början av 2020 har hela världen påverkats av en pandemi där covid-19 spridit sig. Det är i dagsläget svårt att förutse alla konsekvenser. Willhems huvudsakliga verksamhet är uthyrning av bostäder vilket innebär att exponeringen mot särskilt utsatta branscher bedöms vara låg. Det, tillsammans med Willhems finansiella styrka, gör att vi bedömer att pandemin får en begränsad påverkan på bolaget.
- Med anledning av rådande omständigheterna och för att göra bolaget än starkare finansiellt, har styrelsen tidigare beslutat att återta förslaget om utdelning på 0,65 kr per aktie.

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

Diana 24, Hyregatan 4 i Malmö

Vd-kommentar

Året började lugnt och med en lika positiv utveckling som förra året. Så kom andra halvan på februari, då vi nåddes av de första alarmerande nyheterna om spridningen av covid-19 i Italien. Det blev starten på en period som präglats av krisläge i vår omvärld. Konsekvenserna för oss alla, och för världsekonomin, är oöverblickbara. För många människor som drabbats är framtiden nu mer oviss.

När jag ser på vår egen verksamhet i ljuset av pandemin, kan jag i dagsläget bara se att vi påverkats marginellt under det första kvartalet. Vår krisberedskap har från första dagen varit mycket hög och är det fortsatt. Vi har fokuserat på att skydda våra hyresgästers, samarbetspartners och medarbetares säkerhet genom att snabbt vidta en rad försiktighetsåtgärder, bland annat i form av reserestriktioner, medarbetare i karantän och anpassningar av de projekt som skulle kunna påverka smittorisken. Vi anstränger oss också för att hitta individuella lösningar för de kunder som är i behov av kortsiktigt stöd.

Hela samhällsapparaten har stora utmaningar framför sig och effekterna för vår bransch har hittills varit omöjliga att helt förutse. Även om risken ökar generellt tillhör vi den del av fastighetsbranschen som har lägst risk genom att 90 procent av våra hyresintäkter kommer från hyresbostäder i Sverige. Trots det har vi förberett oss genom att ägna oss åt kassaflödesvård och att säkerställa finansiering. Detta inte minst för att det som ett resultat av Coronakrisen kan uppstå mycket intressanta affärsmöjligheter för oss.

POSITIVT RESULTAT OCH NYA AFFÄRER

Trots den speciella situation vi befinner oss i har det första kvartalet uppvisat fina siffror. Driftnettot ökade med 9,6 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 8,8 procent.

Den totala finansieringen uppgick till 27 014 Mkr, varav obligationer uppgick till 15 470 Mkr, certifikat 4 200 Mkr och banklån 7 344 Mkr. Under perioden har vi emitterat 1 750 Mkr i nya obligationer. För att säkra vår likviditet har vi som en försiktighetsåtgärd valt att ropa av våra lånelöften i bank.

Vi har avtalat om förvärv av ett större bostadsbestånd med 870 nyproducerade hyreslägenheter i Stockholmsområdet. Affären omfattar sex hyresrättsprojekt. Utöver det har två fastigheter med 17 lägenheter i Malmö samt en fastighet med 10 lägenheter i Helsingborg förvärvats.

STABIL FASTIGHETSUTVECKLING

Vi höjer nu ambitionen för att kunna bygga fler nya hus. Vid utgången av perioden hade vi tre projekt i egen regi med totalt 67 lägenheter i pågående produktion. Ett projekt med 25 hyreslägenheter i Borås har färdigställts, där vi konverterat lokalytor till attraktiva bostäder. Vi har även ökat antalet projekt som befinner sig under pågående detaljplaner, vilka sammanlagt omfattar cirka 700 lägenheter. Parallellt försöker vi hitta nya sätt att bygga bostäder som många kan ha råd att hyra.

Willhemlyften är fortsatt efterfrågade av både befintliga och nya kunder. Ambitionen, att renovera 1 000 lägenheter om året, ligger fast och utvecklingen går planenligt med en allt effektivare produktionskedja. Effekterna av våra investeringar i energiåtgärder är tydliga och vi fortsätter på inslagen linje för att nå målet om att halvera vår energianvändning.

HÅLLBARA PROJEKT OCH PRIS FÖR VÅR SERVICE

En ljusglimt är att flera sociala projekt pågår runt om i landet. Just nu söker vi ett åttiotal nyfikna ungdomar som vill pröva arbetet som minibovärdar i sommar. Vår satsning på förbättrade utemiljöer engagerar hela bolaget och effekterna börjar nu synas tydligt i våra bostadsområden.

Trots en orolig tid har vi kunnat fira att hyresgästerna uppskattar vår service! I februari tog vi för tredje gången emot Kundkristallen för bästa ökning av serviceindex. Årets färska kundenkät skickades nyligen ut och vi hoppas få in ett bra underlag för att ytterligare kunna förbättra oss. För våra medarbetare har vi introducerat ett nytt sätt att mäta nöjdheten löpande över året, ett medvetet steg för att vi ska kunna utvecklas till den attraktiva arbetsgivare vi vill vara.

Vi kan konstatera att stora utmaningar väntar på grund av den rådande omvärldssituationen. Trots den rädsla och osäkerhet som präglat omvärlden ser jag goda möjligheter framåt. Låt oss hoppas på en snar och positiv vändning.

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.”

VÄRDE-GRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

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

ÖVER-GRIPANDE 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.

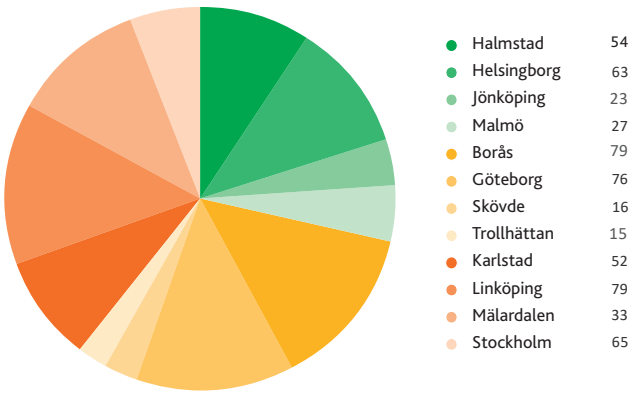
FASTIGHET
Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

Koncernens resultaträkning

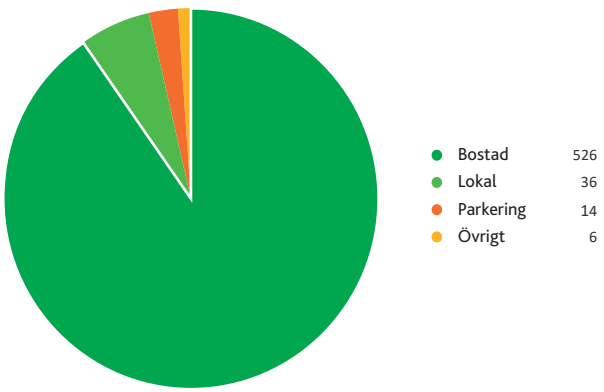
Belopp i Mkr	*2020 jan-mars*	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*
Hyresintäkter	582	561	2 256
Driftkostnader	-158	-177	-552
Reparationer och underhåll	-44	-34	-138
Fastighetsadministration	-38	-38	-153
Fastighetsskatt	-12	-11	-45
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	**-252**	**-260**	**-888**
DRIFTNETTO	**330**	**301**	**1 368**
Central administration	-21	-17	-76
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	179	517	2 619
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	1
RÖRELSERESULTAT	**488**	**801**	**3 912**
Ränteintäkter och räntekostnader	-89	-90	-369
Övriga finansiella kostnader	178	-90	-91
Värdeförändring finansiella instrument	-363	-204	-350
SUMMA FINANSIELLA POSTER	**-274**	**-384**	**-810**
RESULTAT FÖRE SKATT	**214**	**417**	**3 102**
Skatt	-13	-112	-624
PERIODENS RESULTAT	**201**	**305**	**2 478**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR



Resultat januari-mars 2020

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 582 Mkr (561), en ökning med 3,7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 22 Mkr vilket motsvarar 4,1 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,8 procent (98,8).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 252 Mkr (260). Driftkostnaderna var 19 Mkr lägre än motsvarande period föregående år, vilket dels beror på en mildare vinter och dels på att genomförda energiinvesteringar gett resultat. Medan kostnaderna för reparation och underhåll var något högre.

Säsongseffekter 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 29 Mkr till 330 Mkr (301), vilket motsvarar en ökning med 9,6 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter och lägre fastighetskostnader. Periodens överskottsgrad uppgick till 56,7 procent (53,7).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettot 8,8 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 21 Mkr (17).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 179 Mkr (517), vilket motsvarar en värdeökning på 0,4 procent (1,4). Värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,7 procent (3,9).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -89 Mkr (-90) och inkluderar tomträttsavgälder om -2,5 Mkr (-3,3).

Övriga finansiella kostnader uppgick till 178 Mkr (-90) och har påverkats positivt med 190 Mkr (-82) 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 (1,4). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,1 gånger (2,9).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -363 Mkr (-204). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

SKATT

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om räntеavdragsbegränsningar 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 skattekostnad uppgick till -13 Mkr (-112), varav uppskjuten skatt uppgick till -12 Mkr (-112) och aktuell skatt uppgick till -1 Mkr (0). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 488 Mkr (801). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 25 Mkr till 309 Mkr jämfört med 284 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 201 Mkr (305). Det minskade resultatet beror på den lägre värdeförändringen på förvaltningsfastigheter.

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	41 170	37 581	40 075
Nyttjanderätter, tomträtter	347	427	345
Inventarier	6	7	7
Derivatinstrument	5	32	15
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**41 528**	**38 047**	**40 442**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	378	146	182
Derivatinstrument	0	6	3
Likvida medel	5 014	2 784	2 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**5 392**	**2 936**	**2 195**
SUMMA TILLGÅNGAR	**46 920**	**40 983**	**42 637**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Eget kapital	15 406	13 433	15 205
SUMMA EGET KAPITAL	**15 406**	**13 433**	**15 205**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	18 143	15 866	13 375
Uppskjuten skatteskuld	2 659	2 136	2 647
Derivatinstrument	960	483	609
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	347	427	345
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**22 109**	**18 912**	**16 976**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	8 871	8 100	9 951
Övriga ej räntebärande skulder	534	538	505
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**9 405**	**8 638**	**10 456**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**46 920**	**40 983**	**42 637**

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSMARKNADEN

Trots en avmattande konjunktur under 2019 var utsikterna i början av året väldigt positiva för helåret 2020. I dagsläget har coronaviruset lett till ras på världens börser och stor påverkan på den reala ekonomin. Störst påverkan har det varit på hotell, butiker, restauranger samt resor och transporter. Kortsiktigt påverkas fastighetsbolag likt alla branscher av det exceptionella ekonomiska läget men det återstår att se hur denna kris kommer att påverka hela fastighetsmarknaden i slutändan. Just nu är det väldigt svåranalyserat vad de totala effekterna kommer att bli på längre sikt.

Trots den stora osäkerhet som finns på de flesta marknader är efterfrågan på bostadsprojekt stor. Risken för hyresförluster och vakanser är väsentligt lägre i bostäder än i andra segment. Det långsiktiga intresset för bostäder kommer att vara gott även om marknadsläget just nu är osäkert. Transaktionsvolymen för bostäder under årets första kvartal var något lägre än för samma period föregående år. Nyproduktionsprojekt har utgjort en stor andel av volymen hittills i år. Det stora intresset från internationella investerare som visades sig under förra året har fortsatt i början av 2020 men det återstår att se hur det utvecklas.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Willhem äger och förvaltar 513 fastigheter (513) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 mars 2020 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 41 170 Mkr (37 581). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 821 292 kvm, varav 91,9 procent avser bostäder.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 179 Mkr (517), vilket motsvarar en värdeökning på 0,4 procent (1,4). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 254 Mkr (274). Av investeringarna avser 204 Mkr (222) investeringar i befintliga fastigheter och 50 Mkr (52) avser nyproduktion.

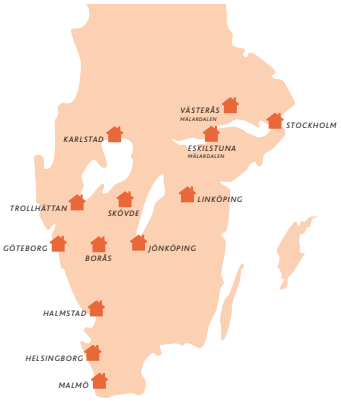
Under perioden har 10 lägenheter i Helsingborg, samt 17 lägenheter i Malmö tillträtts. Därutöver har avtal tecknats om förvärv av 870 nyproducerade lägenheter i Stockholm, till ett avtalat fastighetsvärde om drygt 2 miljarder kronor. Förvärvet omfattar sex hyresrättsprojekt varav två fastigheter tillträddes i februari. Övriga projekt är under produktion och tillträds vid färdigställandet.

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 347 Mkr (427).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	*2020 jan-mars*	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	40 075	36 265	36 265
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	662	525	821
+ Investeringar i befintliga fastigheter	204	222	1 023
+ Nyproduktion	50	52	214
+ Orealiserade värdeförändringar	179	517	2 619
- Försäljningar	-	-	-867
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	**41 170**	**37 581**	**40 075**



Förvaltningsfastigheter fortsättning

NYPRODUKTION

Willhems nyproduktion består till del av projekt i egen regi där produktionen per bokslutsdagen uppgick till 67 lägenheter. Därutöver pågår produktion av 178 lägenheter i ett förvärvat projekt.

Under kvartalet har ett projekt med totalt 25 lägenheter, i egen regi, färdigställts.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	*Ort*	*Typ av projekt*	*Antal lägenheter*	*Area bostäder, kvm*	*Planerad inflyttning*
Hörnan 2	*Halmstad*	Vindskonvertering	22	555	Q2 2020
Gripen 7-11	*Halmstad*	Vindskonvertering	13	484	Q3 2020
Kronojägaren 1	*Karlstad*	Påbyggnad	32	960	Q3 2020
Topasen 5	*Täby*	Nyproduktion*	178	8 666	Q4 2021
SUMMA PÅGÅENDE			**245**	**10 665**	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	*Ort*	*Typ av projekt*	*Antal lägenheter*	*Area bostäder, kvm*	*Färdigställt*
Vargen 15	*Borås*	Lokalkonvertering	25	755	Q1 2020
SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA			**25**	**755**	

** Förvärvat projekt*

Topasen 5, i Täby

Finansiering

FINANSMARKNADEN

Ett nytt decennium inleddes optimistiskt med låg inflation, låg ränta, hög skuldsättning, positiv börs och god likviditet. Men inledningen ändrades snabbt till stor osäkerhet på grund av två ”svarta svanar” – Oljepriset och Covid-19. Oljepriset sjönk kraftigt och Covid-19 spred sig över hela världen. Svanarna utlöste kraftig nedgång i riskfyllda tillgångar och en extrem marknadsvolatilitet.

Centralbanker och regeringar runt om i världen har snabbt vidtagit åtgärder för att hålla ekonomin och samhället igång genom krisen med Covid-19. De gör allt som krävs för att dämpa stressen i kreditmarkanden och det finansiella systemet. Den svenska regeringen har presenterat många räddningspaket under mars och det är troligt att det kommer fler nya åtgärder. Riksbanken stöttar upp med lån till bankerna och kvantitativa lättnader.

LIKVIDA MEDEL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 5 014 Mkr (2 784). Utöver likvida medel har Willhem teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200) per balansdagen varav 3 600 Mkr av kreditfaciliteterna har nyttjats under kvartalet.

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 27 014 Mkr (23 966) och motsvarar en belåningsgrad på 53,4 procent (55,7). Av de totala skulderna utgjordes 4 200 Mkr (4 776) av certifikat, 15 470 Mkr (15 463) av obligationer och 7 344 Mkr (3 728) av banklån.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,4). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 5,3 år (5,9) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 20,9 procent (15,5). Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,3) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,5 år (3,2). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,1 procent (1,2).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 267 Mkr (15 571). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

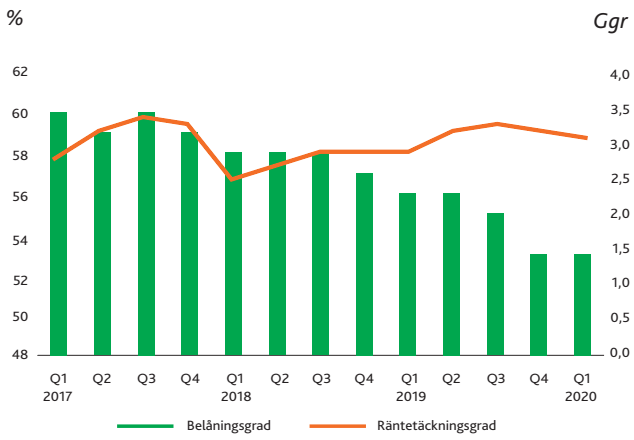
RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränteförfall	*Ränta, %*	*Kapitalförfall*
*Inom 1 år**	5 686	2,8	8 876
1-2 år	1 850	1,0	6 222
2-3 år	1 600	0,6	4 450
3-4 år	1 900	0,9	2 900
4-5 år	1 350	0,9	2 328
5-6 år	1 200	1,0	-
6-7 år	3 950	1,0	-
7-8 år	3 178	1,7	1 788
8-9 år	2 350	1,3	-
9-10 år	1 700	0,6	-
10-11 år	2 180	1,5	380
11-12 år	-	-	-
12-30 år	200	1,8	200
SUMMA	**27 144**	**1,5**	**27 144**

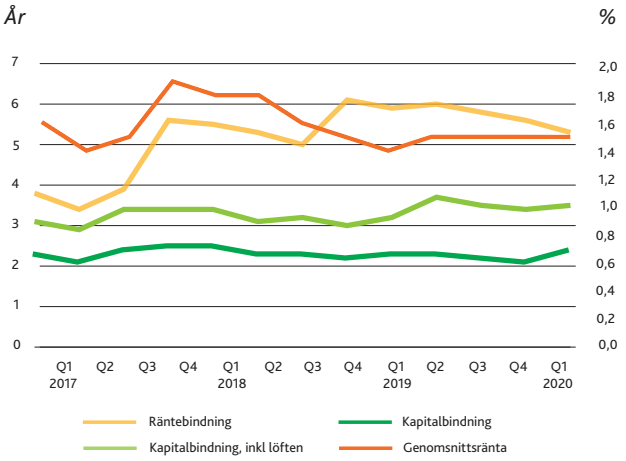
* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 8 876 Mkr avser 4 200 Mkr certifikat.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 27 014 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 12 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 118 Mkr.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



GENOMSNITTLIG RÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering fortsättning

GRÖN FINANSIERING

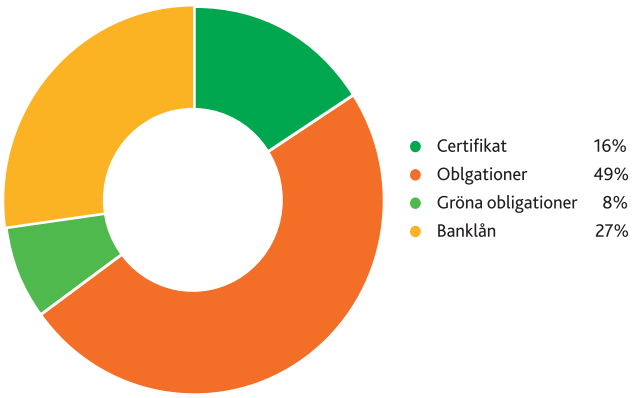
Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (2 100), vilket står för 13,6 procent av Willhems totala utestående obligationer. Willhems gröna obligationer används till nyproduktion samt projekt i befintliga fastigheter i enlighet med vårt Green Bond framework. Med hjälp av gröna obligationer tar Willhem ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet.

DERIVAT

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till -955 Mkr (-445), varav 5 Mkr redovisas som en tillgång och -960 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -953 Mkr (-451), varav 5 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till -2 Mkr (6). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

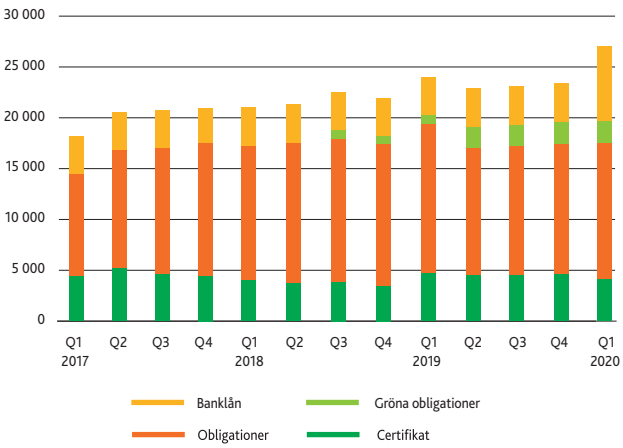
RÄNTEBÄRANDE SKULDER I PERIODEN, %



DERIVAT

LÅNGFRISTIGA DERIVAT	Tillgångar	Skulder
Räntederivat	5	-831
Valutaderivat	-	-127
Elderivat	-	-2
SUMMA	**5**	**-960**
KORTFRISTIGA DERIVAT		
Räntederivat	0	-
Valutaderivat	-	-
Elderivat	-	-
SUMMA	**0**	**0**
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	**5**	**-960**

UTVECKLING RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTE- OCH VALUTA DERIVAT (NETTOVOLYM)

	Nominellt belopp	*Genomsnittlig ränta, %*	*Marknadsvärde*
Inom 1 år	200	0,0%	0
1-2 år	-	-	-
2-3 år	1 000	0,5%	-11
3-4 år	1 200	0,7%	-22
4-5 år	650	0,8%	-17
5-6 år	1 200	1,0%	-52
> 6 år	13 388	1,1%	-851
SUMMA	**17 638**	**1,0%**	**-953**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	*2020-03-31*	*2019-03-31*	*2019-12-31*
INGÅENDE EGET KAPITAL	**15 205**	**13 128**	**13 128**
Utdelning	-	-	-401
Årets totalresultat	201	305	2 478
UTGÅENDE EGET KAPITAL	**15 406**	**13 433**	**15 205**

Eget kapital uppgick till 15 406 Mkr (13 433). Soliditeten uppgick till 32,8 procent (32,8).

Saga 1, Sagas gränd 5 m.fl. i Malmö

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	*2020 jan-mars*	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	488	801	3 912
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-191	-533	-2 621
Betald ränta, netto	-106	-92	-391
Betald skatt	-1	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	**190**	**176**	**900**
Förändring av kortfristiga fordringar	-248	-1	16
Förändring av kortfristiga skulder	103	35	-36
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**45**	**210**	**880**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-254	-274	-1 237
Förvärv av fastigheter	-181	-364	-478
Försäljning av fastigheter	-	-	860
Investeringar i övrigt, netto	0	-1	-3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-435**	**-639**	**-858**
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	7 595	5 027	7 177
Amortering av skulder	-4 201	-3 259	-6 233
Utbetald utdelning	-	-	-401
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**3 394**	**1 768**	**543**
PERIODENS KASSAFLÖDE	3 004	1 339	565
Likvida medel vid periodens början	2 010	1 445	1 445
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**5 014**	**2 784**	**2 010**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 45 Mkr (210). Investeringar i fastigheter uppgick till -254 Mkr (-274). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -668 Mkr (-523) och avdrag för latent skatt uppgick till 9 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 480 Mkr (157). En skuld till säljare uppgående till - Mkr (18) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -2 Mkr (-16), varför -181 Mkr (-364) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har -4 201 Mkr (-3 259) av låneportföljen lösts och 7 595 Mkr (5 027) har upptagits i nya lån.

Koncernens likvida medel den 31 mars 2020 uppgick till 5 014 Mkr (2 784). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 7 600 Mkr (11 200).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	*2020 jan-mars*	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*
HYRESINTÄKTER			
Region Syd	167	171	662
Region Väst	186	176	722
Region Öst	229	214	872
TOTALT	**582**	**561**	**2 256**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Region Syd	-69	-74	-245
Region Väst	-84	-84	-301
Region Öst	-99	-102	-342
TOTALT	**-252**	**-260**	**-888**
DRIFTNETTO			
Region Syd	98	97	417
Region Väst	102	92	421
Region Öst	130	112	530
TOTALT	**330**	**301**	**1 368**

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Region Syd utgörs av Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö. Region Väst utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Region Öst utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm.

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens rapport över totalresultatet. Skillnaden mellan driftnettot på 330 Mkr (301) och resultat före skatt på 214 Mkr (417), består av central administration -21 Mkr (-17), värdeförändring fastigheter 179 Mkr (517), finansnetto 89 Mkr (-180) samt värdeförändring finansiella instrument -363 Mkr (-204).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 163 Mkr (753) i region Syd, 999 Mkr (210) i region Väst och 2 427 Mkr (353) i region Öst.

Belopp i Mkr	*2020-03-31*	*2019-03-31*	*2019-12-31*
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Region Syd	12 534	12 371	12 376
Region Väst	12 291	11 292	12 178
Region Öst	16 345	13 918	15 521
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	**41 170**	**37 581**	**40 075**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	*2020 jan-mars*	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*
Nettoomsättning	14	14	55
Administrationskostnader	-37	-31	-131
RÖRELSERESULTAT	**-23**	**-17**	**-76**
Ränteintäkter	103	105	429
Räntekostnader	-81	-99	-356
Övriga finansiella poster	177	-90	-91
Värdeförändring finansiella instrument	-351	-223	-349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**-175**	**-324**	**-443**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	-47
Bokslutsdisposition kommittentresultat	-	-	116
RESULTAT FÖRE SKATT	**-175**	**-324**	**-374**
Skatt	75	49	74
PERIODENS RESULTAT	**-100**	**-275**	**-300**

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar, utveckla samt 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 14 Mkr (14), varav koncerninterna intäkter uppgick till 14 Mkr (14).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 103 Mkr (105), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 103 Mkr (97). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 190 Mkr (-82) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -351 Mkr (-223). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till -175 Mkr (-324).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	*2020-03-31*	*2019-03-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 628	4 621	4 628
Fordringar hos koncernbolag	20 583	19 448	19 878
Uppskjuten skattefordran	203	104	127
Inventarier	3	4	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**25 417**	**24 177**	**24 636**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar	222	10	64
Likvida medel	5 014	2 784	2 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**5 236**	**2 794**	**2 074**
SUMMA TILLGÅNGAR	**30 653**	**26 971**	**26 710**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 120	3 645	3 220
SUMMA EGET KAPITAL	**3 120**	**3 645**	**3 220**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	16 093	12 890	11 681
Skulder till koncernbolag	3 151	2 400	3 140
Derivatinstrument	960	483	609
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**20 204**	**15 773**	**15 430**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	7 264	7 419	7 988
Övriga skulder	65	134	72
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**7 329**	**7 553**	**8 060**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**30 653**	**26 971**	**26 710**

Övriga uppgifter

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2020 totalt 271 personer (262).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2019 års årsredovisning på sidan 62-65.

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.

I början av 2020 har hela världen påverkats av en pandemi där viruset Covid-19 spridit sig. Pandemin kommer att få stor påverkat på världsekonomin och samhället. Det är i dagsläget svårt att förutse alla konsekvenser. Willhems huvudsakliga verksamhet är uthyrning av bostäder vilket innebär att exponeringen mot särskilt utsatta branscher bedöms vara låg. Det, tillsammans med Willhems finansiella styrka, gör att vi bedömer att pandemin får en begränsad påverkan på bolaget.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2019 på sidan 88. 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. Internränta har debiteras mellan koncernbolag. 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 2019.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Avtal har tecknats av förvärv av fyra fastigheter med 31 hyreslägenheter i Helsingborg. Avtalat fastighetsvärde uppgår till 35 Mkr.

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 6 maj 2020

Per-Håkan Westin
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

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

Fastighetsbeståndet

FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	*Antal lägenheter*	*Area bostäder, kvm*	*Area lokaler, kvm*	*Area total, kvm*	*Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*
Halmstad	40	2 647	164 054	7 809	171 863	99,3
Helsingborg	67	2 403	166 746	15 445	182 191	98,8
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,2
Malmö	36	1 025	65 402	7 091	72 493	99,5
REGION SYD	**161**	**7 224**	**453 682**	**33 623**	**487 305**	**99,1**
Borås	157	3 407	219 857	24 660	244 517	98,8
Göteborg	26	3 671	240 497	12 118	252 615	99,1
Skövde	15	821	56 831	1 338	58 169	99,2
Trollhättan	24	726	42 892	7 540	50 432	99,3
REGION VÄST	**222**	**8 625**	**560 077**	**45 656**	**605 733**	**99,0**
Karlstad	58	2 509	148 744	12 004	160 748	99,1
Linköping	29	3 429	238 113	30 523	268 636	97,6
Mälardalen	11	1 387	87 275	15 924	103 199	97,3
Stockholm	32	2 931	186 530	9 141	195 671	99,6
REGION ÖST	**130**	**10 256**	**660 662**	**67 592**	**728 254**	**98,5**
SUMMA	**513**	**26 105**	**1 674 421**	**146 871**	**1 821 292**	**98,8**

Fastighetstransaktioner under året

FÖRVÄRV

Kvartal	*Fastighet*	*Region*	*Ort*	*Antal lägenheter*	*Area bostäder, kvm*	*Area total, kvm*
Q1	*Malen 18*	*Syd*	*Helsingborg*	10	814	814
Q1	*Närke 3*	*Syd*	*Malmö*	9	525	646
Q1	*Närke 4*	*Syd*	*Malmö*	8	519	609
Q1	*Ribby 1:478*	*Öst*	*Stockholm*	148	8 758	8 758
Q1	*Ribby 1:481*	*Öst*	*Stockholm*	116	6 144	6 144
SUMMA FÖRVÄRV				**281**	**15 946**	**16 157**

Nyckeltal

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.

	2020 jan-mars	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*	*2018 jan-dec*	*2017 jan-dec*
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 821 292	1 845 325	1 803 353	1 826 922	1 841 621
Antal fastigheter	513	513	508	500	503
Antal bostäder	26 105	26 295	25 783	25 992	26 002
Marknadsvärde, Mkr	41 170	37 581	40 075	36 265	33 397
Marknadsvärde, kr/kvm	22 605	20 366	22 222	19 850	18 135
Hyresvärde, Mkr	2 372	2 285	2 318	2 228	2 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,9	98,8	98,7
Överskottsgrad, %	56,7	53,7	60,6	59,1	58,6
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,4	1,5	1,5	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,3	5,9	5,6	6,1	5,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,3	2,1	2,2	2,5
Belåningsgrad, %	53,4	56,4	53,2	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	3,2	2,9	3,3
Soliditet, %	32,8	32,8	35,7	34,7	32,3
ÖVRIGA					
Antal anställda	271	262	268	254	244

Avstämning alternativa nyckeltal

	2020 jan-mars	*2019 jan-mars*	*2019 jan-dec*
BELÅNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	27 014	23 966	23 326
Likvida medel, Mkr	-5 014	-2 784	-2 010
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	22 000	21 182	21 316
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	22 000	21 182	21 316
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	41 170	37 581	40 075
BELÅNINGSGRAD, %	**53,4%**	**56,4%**	**53,2%**
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	488	801	3 912
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-179	-517	-2 620
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	309	284	1 292
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	309	284	1 292
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	101	99	400
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	**3,1**	**2,9**	**3,2**
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	15 406	13 433	15 205
Balansomslutning, Mkr	46 920	40 983	42 637
SOLIDITET, %	**32,8%**	**32,8%**	**35,7%**
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	330	301	1 368
Hyresintäkter, Mkr	582	561	2 256
ÖVERSKOTTSGRAD, %	**56,7%**	**53,7%**	**60,6%**

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

*Area total, kvm**
Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

*Hyresvärde, Mkr**
Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

*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.

Överskottsgrad, %
Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

*Jämförbart fastighetsbestånd**
Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

*Kontrakterad hyra, Mkr**
Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

*Värdeförändring fastigheter, %**
Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

*Direktavkastning, %**
Driftnetto dividerat med fastighetserna utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

*Totalavkastning, %**
Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

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

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

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

ÖVRIGA DEFINITIONER

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2020	25 augusti 2020
Delårsrapport januari-september 2020	26 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021

Denna information är sådan som Willhem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 maj 2020 kl. 09.00.

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