



Om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag som tror på idén om ett boende som människor längtar och vill hem till. Vi äger, förvaltar och utvecklar hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige. Idag har vi bostäder i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

Bolaget startade 2011 med en tydlig vision om att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Idag är vi stolta över att vara ett av de ledande privata bostadsbolagen i Sverige med närmare 27 000 lägenheter där människor kan skapa sina hem.

Varje dag arbetar vi långsiktigt med att bidra till ett enkelt och tryggt boende som är bra för både hus och människor. Vår ägare är Första AP-fonden.

26 682

LÄGENHETER

48 829 Mkr

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER



Ovan från vänster: Fastigheten Saga 1, Hyllie Allé i Malmö.

Fastigheten Myggan 1 i Helsingborg.

Fastigheten Elitroddaren 4 i Linköping.

Till vänster: Fastigheten Biet 5 i Halmstad.

9,0%

GENOMSNITTIG
TOTALAVKASTNING 10 ÅR

57,4%

ÖVERSKOTTSGRAD

50,3%

BELÄNINGSGRAD

Sammanfattning

Perioden i korthet

- Intäkterna ökade till 615 Mkr (582), det motsvarar en ökning på 5,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 353 Mkr (330), en ökning med 7,0 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 4,1 procent.
- Kvartalets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 918 Mkr (179), vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent (0,4).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 386 Mkr (–363).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 886 Mkr (201).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 48 829 Mkr (41 170).
- Under kvartalet har Willhem förvärvat fastigheter för totalt 185 Mkr (662).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 379 Mkr (254), varav 231 Mkr (204) avser investeringar i befintliga fastigheter och 148 Mkr (50) avser nyproduktion.
- Under ett år har hela världen påverkats av en pandemi där viruset covid-19 spridit sig. Hittills har Willhems verksamhet påverkats i begränsad omfattning. Vår exponering mot särskilt utsatta branscher är låg. Det, tillsammans med Willhems finansiella styrka, gör att vi i dagsläget bedömer att pandemin får begränsad påverkan på bolaget.

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

Fastigheten Topasen 5 i Stockholm.



VD-kommentar

Året har startat starkt och vi kan konstatera att den positiva utvecklingen av driftnettot fortsätter under första kvartalet. Det beror i huvudsak på en stabil intäktsutveckling och en god kostnadsstyrning tillsammans med en ovanligt stark värdetillväxt för att vara första kvartalet på året.

Driftnettot ökade med 7,0 procent gentemot föregående år och uppgick till 353 Mkr. I jämförbart fastighetsbestånd var ökning 4,1 procent högre än föregående år. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 918 Mkr, vilket beror på förändrade avkastningskrav. Fastighetsvärdet uppgick till 48 829 Mkr på bokslutsdagen.

Vi lever fortfarande med pandemin och planerar verksamheten efter de förutsättningar som råder. De åtgärder vi infört har blivit en del av verksamheten och vi håller fast vid våra anpassade rutiner och arbetssätt för att bidra till minskad smittspridning. Vi ser inga negativa konsekvenser på bolagets ekonomi. Våra intäktsflöden är fortsatt stabila, betalningsmoralen är hög hos våra kunder och vi har i princip inga vakanser i vår uthyrning.

Inrikespolitiskt pågår diskussioner som påverkar hyresrätten och som har sin grund i januariöverenskommelsen. De statliga utredningarna har olika innehåll. Utredningen effektivare hyresförhandlingar är särskilt intressant eftersom den bland annat utreder behovet av en oberoende tvistlösningsfunktion. Behovet av en sådan är stort, med tanke på hur de årliga hyresjusteringarna bestäms.

Konkurrensen på transaktionsmarknaden vad gäller förvärf av bostadsfastigheter har hårdnat ytterligare under första kvartalet, en effekt av att kapitalet som söker sig till investeringar i bostadsfastigheter ökar allt mer.

Tillväxt i Stockholm

Willhem fortsätter växa i Stockholm. I februari förvärfvade vi 292 lägenheter som ska uppföras i Vega, Haninge. I Malmö förvärfvades en fastighet med 46 lägenheter i mars.

Med vår rating A-, som uppdaterades i slutet av förra året av Standard & Poor's, erhåller vi förmånlig finansiering. Den totala finansieringen uppgick till 26 509 Mkr, varav obligationer uppgick till 16 509 Mkr, certifikat 4 825 Mkr och banklån 5 175 Mkr. Utöver det har vi höjt vårt rambelopp för befintligt MTN-program från 18 till 21 miljarder.

Lönsam fastighetsutveckling

Vår nyproduktion fortsätter att utvecklas. Vid utgången av första kvartalet har vi fem projekt i pågående produktion som omfattar totalt 883 lägenheter. Av dessa genomförs två projekt i egen regi och tre projekt har förvärfvats av projektutvecklare. Vi har generellt en god lönsamhet i vår nyproduktion och en tydlig ambition att ytterligare utveckla affärsområdet. Organisationen har därför stärkts upp för att kunna möta våra ambitioner framåt.

Våra Willhemlyft, där vi renoverar lägenheter till en högre standard i samband med att en ny hyresgäst flyttar in, är efterfrågade. Genom den containerlogistik vi tagit fram är det också ett effektivt och hållbart sätt att reno-



vera. Vi räknar med att kunna producera cirka 1 000 Willhemlyft under 2021 med minst samma lönsamhet som hittills. Utvecklingen har gått framåt inom vår förvaltning vad gäller digitalisering, en positiv utveckling som påskyndats av pandemin. Vi arbetar löpande med att digitalisera olika processer, till exempel visningar och kontraktsskrivning.

Vårt fokus för hållbarhetsarbetet är energifrågan och vi gör löpande investeringar för att minska energianvändningen. Under kvartalet har energianvändningen fortsatt att minska och vår höga ambitionsnivå ligger fast även framåt.

Fin utveckling av kundbetyg

Särskilda krav ställs nu på organisationen som ska leverera resultat utifrån förändrade förutsättningar i spåren av pandemin. Därför är det glädjande att vårt MMI-resultat är starkt och stabilt och att vi lyckats bibehålla ett högt engagemang hos våra medarbetare, trots en hög grad av distansarbete. Vi har bland annat ställt om våra utbildningar inom Willhem Akademin som nu sker digitalt och fortsätter att ge våra chefer stöd i ledarskapet.

Som vanligt vill vi veta vad våra kunder tycker om vår förvaltning och service. I februari skickades årets kundundersökning ut digitalt och den kommer att kompletteras med flera mätningar över året. I februari kunde vi också fira lite extra när det stod klart att vi återigen fick ta emot pris för vårt ökande serviceindex under 2020! Extra stolta blev vi över att få en särskild hedersutmärkelse med motiveringen att Willhem bidragit till att göra ett avtryck i branschen.

Ett varmt tack till alla medarbetare som står bakom de fina kundbetygen och vår framgång som bolag under våra inledande tio år. Det första kvartalet har startat starkt och jag ser fram emot hur året kommer att utvecklas!

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 hyresgäster.

ÖVERGRIPANDE MÅL

En långsiktig och god totalavkastning som är högre än för bostadsbranschen i övrigt.



MÅL

Ekonomi

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

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.

Fastighet

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

Internt

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

Omvärld

Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

VÄRDEGRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- Värdeskapande
- Affärsmässiga
- Kundfokuserade
- Nyskapande
- Ansvarsfulla

Koncernens resultaträkning

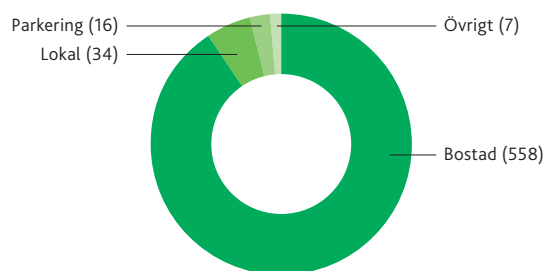
Belopp i Mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Hysesintäkter	615	582	2 374
Driftkostnader	-175	-158	-551
Reparationer och underhåll	-33	-44	-138
Fastighetsadministration	-42	-38	-152
Fastighetsskatt	-12	-12	-46
Summa fastighetskostnader	-262	-252	-887
Driftnetto	353	330	1 487
Central administration	-23	-21	-82
Övriga rörelseintäkter	1	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 918	179	2 639
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-1	-	38
Rörelseresultat	2 248	488	4 082
Ränteintäkter och räntekostnader	-101	-89	-411
Övriga finansiella kostnader	-120	178	152
Värdeförändring finansiella instrument	386	-363	-370
Summa finansiella poster	165	-274	-629
Resultat före skatt	2 413	214	3 453
Skatt	-527	-13	-679
Periodens resultat	1 886	201	2 774

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 31 MARS 2021, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 31 MARS 2021, MKR



Resultat januari–mars 2021

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 615 Mkr (582), en ökning med 5,7 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 17 Mkr vilket motsvarar 3,0 procent.

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 262 Mkr (252). Driftkostnaderna har ökat med 17 Mkr vilket beror på en kallare vinter med högre förbrukningskostnader samt kostnader för snöröjning jämfört med föregående år. Reparationer och underhållskostnader har minskat i första kvartalet gentemot föregående år. En orsak är att det endast genomförts akuta underhållsarbeten i början av året med anledning av covid-19.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 4 Mkr högre vilket beror på den kalla vintern samt högre kostnader för fastighetsadministration.

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

Driftnetto

Driftnettot ökade med 23 Mkr till 353 Mkr (330), vilket motsvarar en ökning med 7,0 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 57,4 procent (56,7).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettot 4,1 procent högre än föregående år.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 23 Mkr (21).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Första kvartalets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 918 Mkr (179), vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent (0,4). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,5 procent (3,7).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –101 Mkr (–89) och inkluderar tomträttsavgälder om –2,9 Mkr (–2,5).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –120 Mkr (178) och har påverkats med –112 Mkr (190) 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 genomsnittliga låneräntan uppgick till 1,4 procent (1,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,0 gånger (3,1).

Värdeförändring finansiella instrument

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till 386 Mkr (–363). Derivatens värde har utvecklats positivt under kvartalet vilket beror på högre marknadsräntor.

Skatt

Lagen om ränteavdragsbegränsningar som trädde i kraft 1 januari 2019 innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 20,6 procent.

Periodens totala skattekostnad uppgick till –527 Mkr (–13) varav uppskjuten skatt uppgick till –527 Mkr (–13) och aktuell skatt uppgick till –0 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 2 248 Mkr (488). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 22 Mkr till 331 Mkr jämfört med 309 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 886 Mkr (201), det högre resultatet beror på kvartalets realiserade värdeförändring på fastigheter.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	48 829	41 170	46 347
Nyttjanderätter, tomträtter	368	347	369
Inventarier	10	6	10
Derivatinstrument	28	5	7
Långfristiga fordringar	390	–	110
Summa anläggningstillgångar	49 625	41 528	46 843
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	263	378	289
Derivatinstrument	1	0	1
Likvida medel	1 927	5 014	3 113
Summa omsättningstillgångar	2 191	5 392	3 403
Summa tillgångar	51 816	46 920	50 246
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	19 865	15 406	17 979
Summa eget kapital	19 865	15 406	17 979
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	16 263	18 143	16 852
Uppskjuten skatteskuld	3 852	2 659	3 325
Derivatinstrument	604	960	969
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	368	347	369
Summa långfristiga skulder	21 087	22 109	21 515
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 246	8 871	10 206
Derivatinstrument	0	–	0
Övriga ej räntebärande skulder	618	534	546
Summa kortfristiga skulder	10 864	9 405	10 752
Summa eget kapital och skulder	51 816	46 920	50 246

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Trots att vaccineringen har pågått ett tag i de flesta länderna kvarstår många restriktioner runt om i världen efter ökad smittspridning och nya mutationer. Pandemins inverkan och osäkerheten kring den ekonomiska återhämtningen har bidragit till att investerare söker efter fastigheter med säkra kassaflöden. Trycket och efterfrågan på hyresbostäder är otroligt starkt. Konkurrensen är mycket hård om dessa investeringsobjekt och priserna har stigit kraftigt. Andra segment som däremot fortsatt har svårigheter är handel och hotell.

Intresset för nyproduktionsprojekt har under de senaste åren ökat enormt. Så kallade forward-affärer med icke färdigställda projekt har under inledningen av året fortsatt att utgöra en stor andel av utbudet avseende bostäder och avkastningskraven, som pressades under 2020, har fortsatt kraftigt nedåt. Resultatet av den hårda konkurrensen har lett till att flera större och starka fastighetsbolag investerar i andra fastighetsbolag utöver jakten på fastighetsförvärv. Intresset från utländska investerare är ihållande starkt. Den svenska kommersiella transaktionsmarknaden gjorde en mycket stark återhämtning under sista delen av föregående år efter ett relativt lågt tempo innan och efter sommaren till följd av pandemin. Årets första kvartal har fortsatt starkt med en transaktionsvolym något högre än för samma period föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Willhem äger och förvaltar 533 fastigheter (513) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 mars 2021 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 48 829 Mkr (41 170). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 859 561 kvm, varav 92,4 procent avser bostäder.

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 1 918 Mkr (179), vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent (0,4). 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 379 Mkr (254), varav 231 Mkr (204) avser investeringar i befintliga fastigheter och 148 Mkr (50) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 82 Mkr (81).

Under årets första kvartal har 46 lägenheter i Malmö förvärvats, till ett avtalat fastighetsvärde om 100 Mkr. Willhem har även förvärvat 292 lägenheter som ska uppföras i Haninge, avtalat fastighetsvärde är 492 Mkr. Lägenheterna är beräknade att vara färdigställda etappvis under 2022 och 2023.

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 368 Mkr (347).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	46 347	40 075	40 075
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	185	662	2 405
+ Investeringar i befintliga fastigheter	231	204	1 126
+ Nyproduktion	148	50	271
+ Orealiserade värdeförändringar	1 918	179	2 639
– Försäljningar	-	-	-169
Marknadsvärde vid periodens slut	48 829	41 170	46 347

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 76 lägenheter i egen regi samt 807 lägenheter i förvärvade projekt.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Haga 10	Malmö	Nyproduktion	22	1 444	Q3 2021
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 702	Q3-Q4 2021
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2-Q3 2022
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion*	157	4 255	Q2-Q4 2022
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 638	Q2-Q3 2023
Summa pågående			883	36 416	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Fastigheten Biskopsgården 37:4 i Göteborg.



Finansiering

Finansmarknaden

Det har nu gått ett år sedan globala aktiemarknader bottenade efter att ha kraschat under pandemiutbrottet i mars 2020. Sedan dess har marknaderna återhämtat sig starkt. Affärsklimatet inom tillverkningsindustrin är bra men komponentbrist hotar inom flera områden. Svenska PMI-index steg till 63,7 i mars från 61,8 i februari. Det är sjunde månaden i rad som indexet är högre än det historiska snittet (55,4).

De ekonomiska stimulanserna har fortsatt under första kvartalet. Vaccinationer har kommit i gång i EU och Sverige, men takten är betydligt lägre än i till exempel Storbritannien och USA.

Under det senaste halvåret har det varit relativt stora ränterörelser, dock från en väldigt låg nivå, och långräntetrenden är uppåt. Det som främst ligger bakom ränteuppgången är betydligt högre statsskulder med finansiering bland annat via obligationsmarknaden och för första gången på länge en början till inflationstryck. Samtidigt aviserar många centralbanker att ha tålamod och avvaktar med eventuella ändringar av korträntor och minskade stöd i obligationsmarknaden. Den svenska reporäntan väntas ligga kvar på noll till 2024.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 927 Mkr (5 014). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 26 509 Mkr (27 014). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 80,5 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 50,3 procent (53,4). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

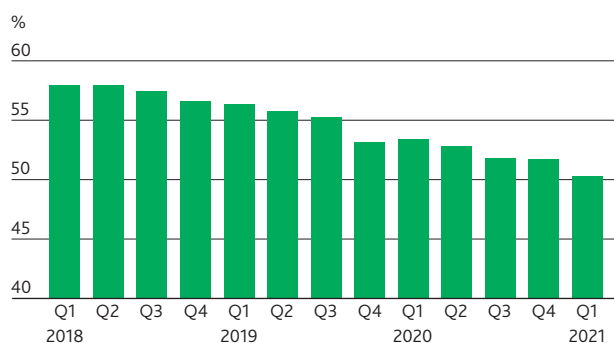
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 16 728 Mkr (15 267). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,4 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,7 år (5,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 21,5 procent (20,9).

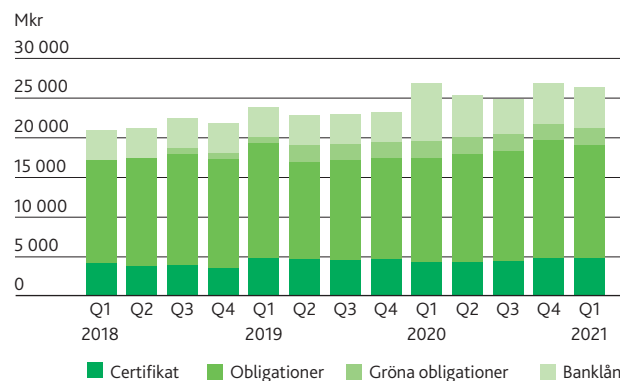
Kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,4) och om hänsyn tas till låne-
löften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,5). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,7 procent (1,1).

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger (3,1). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2.

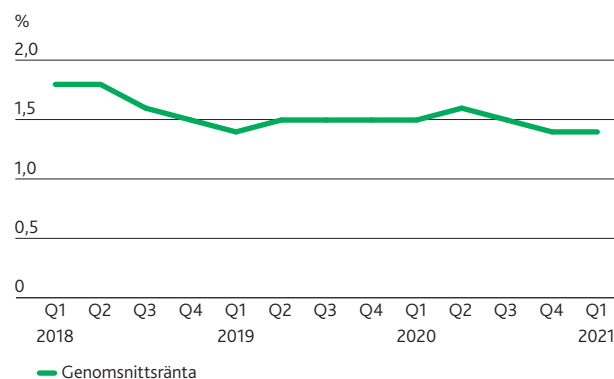
BELÅNINGSGRAD



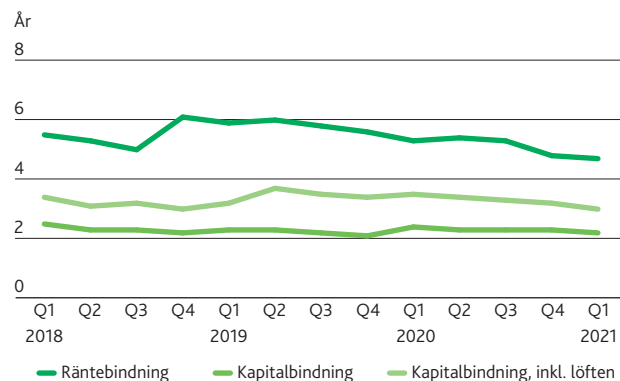
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSnittlig LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	5 714	2,5	10 247
1–2 år	2 300	0,6	5 922
2–3 år	1 900	0,9	3 950
3–4 år	1 600	0,9	3 585
4–5 år	1 200	1,0	200
5–6 år	4 200	1,0	250
6–7 år	3 178	1,7	1 788
7–8 år	2 350	1,3	-
8–9 år	1 700	0,6	-
9–10 år	2 180	1,5	380
10–11 år	-	-	-
11–12 år	-	-	-
12–30 år	200	1,8	200
Summa	26 522	1,4	26 522

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 247 Mkr avser 4 825 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 26 509 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 14 Mkr och valuta-kursomräkning avseende utländska obligationer om -1 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (2 100), vilket står för 12,7 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 -575 Mkr (-955), varav 29 Mkr redovisas som en tillgång och -604 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -576 Mkr (-953), varav 28 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 1 Mkr (-2). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valuta derivat (nettovolum)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknads- värde
Inom 1 år	-	-	-
1–2 år	1 000	0,5	-9
2–3 år	1 200	0,7	-20
3–4 år	650	0,8	-14
4–5 år	1 200	1,0	-40
5–6 år	3 950	1,0	-137
> 6 år	9 438	1,1	-356
Summa	17 438	1,0	-576

Rating

Willhem har en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's, där bolaget har fått det långsiktiga kreditbetyg A- med stabila utsikter. Ratingbetyget är viktigt för Willhems finansieringskostnad på kapitalmarknaden och den nuvarande ratingen sänker bolagets refinansieringsrisker genom att attrahera en bredare investerarbas.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Ingående eget kapital	17 979	15 205	15 205
Utdelning	–	–	–
Årets totalresultat	1 886	201	2 774
Utgående eget kapital	19 865	15 406	17 979

Eget kapital uppgick till 19 865 Mkr (15 406). Soliditeten uppgick till 38,3 procent (32,8).

Fastigheten Makrillen 6 i Halmstad.



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	2 248	488	4 082
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-1 970	-191	-2 639
Betald ränta, netto	-116	-106	-436
Betald skatt	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	162	190	1 006
Förändring av kortfristiga fordringar	27	-248	-107
Förändring av kortfristiga skulder	137	103	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326	45	898
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-379	-254	-1 396
Förvärv av fastigheter	-150	-181	-1 469
Försäljning av fastigheter	0	–	207
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-530	-435	-2 664
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	2 290	7 595	17 522
Amortering av skulder	-2 992	-4 201	-14 561
Utdelning	–	–	–
Långfristiga fordringar	-280	–	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-982	3 394	2 851
Periodens kassaflöde	-1 186	3 004	1 085
Likvida medel vid periodens början	3 113	2 010	2 010
Förvärvade likvida medel	–	–	18
Likvida medel vid periodens slut	1 927	5 014	3 113

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 326 Mkr (45). Investeringar i fastigheter uppgick till -379 Mkr (-254). Periodens brutoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -185 Mkr (-668) och avdrag för latent skatt uppgick till 2 Mkr (9). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 34 Mkr (480) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -1 Mkr (-2), varför -150 Mkr (-181) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 2 290 Mkr (7 595) upplånats i nya lån och 2 992 Mkr (4 201) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 31 mars 2021 uppgick till 1 927 Mkr (5 014). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 jan–dec
Hyresintäkter			
Region Syd	187	167	681
Region Väst	189	186	756
Region Öst	239	229	937
Totalt	615	582	2 374
Fastighetskostnader			
Region Syd	-71	-69	-239
Region Väst	-87	-84	-297
Region Öst	-104	-99	-351
Totalt	-262	-252	-887
Driftnetto			
Region Syd	116	98	442
Region Väst	102	102	459
Region Öst	135	130	586
Totalt	353	330	1 487

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 resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 353 Mkr (330) och resultat före skatt på 2 413 Mkr (214), består av central admi-

nistration –23 Mkr (–21), övriga rörelseintäkter 1 Mkr (–), värdeförändring fastigheter 1 917 Mkr (179), finansnetto –221 Mkr (89) samt värdeförändring finansiella instrument 386 Mkr (–363).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 655 Mkr (158) i region Syd, 564 Mkr (113) i region Väst och 1 263 Mkr (824) i region Öst.

Belopp i Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	16 109	12 534	15 454
Region Väst	13 590	12 291	13 026
Region Öst	19 130	16 345	17 867
Totalt redovisat värde	48 829	41 170	46 347

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 jan–dec
Nettoomsättning	15	14	57
Administrationskostnader	-38	-37	-141
Övriga rörelseintäkter	1	-	-
Rörelseresultat	-22	-23	-84
Ränteintäkter	108	103	473
Räntekostnader	-88	-81	-363
Övriga finansiella poster	-120	177	153
Värdeförändring finansiella instrument	365	-351	-361
Resultat efter finansiella poster	243	-175	-182
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	-16
Bokslutsdisposition kommittentresultat	-	-	104
Resultat före skatt	243	-175	-94
Skatt	-75	75	74
Periodens resultat	168	-100	-20

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera och genomföra 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 året uppgick till 15 Mkr (14), varav koncerninterna intäkter uppgick till 15 Mkr (14).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 108 Mkr (103), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 108 Mkr (103). I övriga finansiella

poster ingår valutakurseffekt om -112 Mkr (190) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta-effekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 365 Mkr (-351). Derivatens värde har utvecklats positivt under första kvartalet vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 243 Mkr (-175).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 642	4 628	4 642
Fordringar hos koncernbolag	21 652	20 583	21 381
Uppskjuten skattefordran	127	203	202
Inventarier	5	3	4
Långfristiga fordringar	390	–	110
Summa anläggningstillgångar	26 816	25 417	26 339
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	100	222	176
Likvida medel	1 927	5 014	3 093
Summa omsättningstillgångar	2 027	5 236	3 269
SUMMA TILLGÅNGAR	28 843	30 653	29 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 368	3 120	3 200
Summa eget kapital	3 368	3 120	3 200
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12 560	16 093	13 840
Skulder till koncernbolag	3 451	3 151	3 337
Derivatinstrument	604	960	969
Summa långfristiga skulder	16 615	20 204	18 146
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 774	7 264	8 160
Derivatinstrument	0	–	0
Övriga skulder	86	65	102
Summa kortfristiga skulder	8 860	7 329	8 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 843	30 653	29 608

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 2021 totalt 277 personer (271).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2020 års årsredovisning på sidan 54-57.

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.

Covid-19

Willhem har vidtagit nödvändiga skyddsåtgärder för att hantera situationen med covid-19 gentemot kunder, medarbetare och samarbetspartners. Förutom nationella och regionala restriktioner har vi bland annat stängt våra ortskontor för besök, ökat städningen i fastigheterna och pausat de projekt i våra bostadsområden som kan bidra till ökade risker. Det har varit av stor vikt att följa utvecklingen av hyresinbetalningar. 91 procent av hyresintäkterna avser bostäder och 6 procent avser kommersiella lokaler. Ett fåtal av de kommersiella hyresgästerna har haft problem att betala sina hyror. Vi har utvärderat varje enskilt fall för att ge stöd i form av till exempel anstånd, när så varit motiverat. Hos våra bostadshyresgäster har vi ännu inte märkt av några problem, men vi är beredda på att göra individuella bedömningar om så krävs.

Transaktioner med närstående

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2020 på sidan 81. 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 debiterats mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten 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 2020.

Händelser efter balansdagen

Willhem har emitterat en obligation om 1 000 Mkr med utbetalningsdatum i april.

Willhem har tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Malmö med 11 lägenheter, avtalat fastighetsvärde är 22 Mkr. Tillrådet är planerat till 31 maj.

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 2021

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Daniel Gorosch
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké 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	2 676	165 075	7 867	172 942	99,3
Helsingborg	71	2 442	168 940	15 129	184 069	98,2
Jönköping	19	1 149	57 480	3 236	60 716	99,6
Malmö	51	1 483	103 530	11 959	115 489	99,3
Region Syd	181	7 750	495 025	38 191	533 216	99,0
Borås	153	3 412	220 047	16 803	236 850	99,1
Göteborg	26	3 671	240 457	11 650	252 107	99,0
Skövde	15	821	56 831	1 654	58 485	99,1
Trollhättan	24	727	42 993	7 440	50 433	98,9
Region Väst	218	8 631	560 328	37 547	597 875	99,0
Karlstad	58	2 548	149 987	11 634	161 621	99,0
Linköping	29	3 429	238 113	29 791	267 904	97,4
Mälardalen	12	1 389	87 368	15 853	103 221	97,2
Stockholm	35	2 935	186 621	9 103	195 724	99,3
Region Öst	134	10 301	662 089	66 381	728 470	98,3
Summa	533	26 682	1 717 442	142 119	1 859 561	98,7

Fastigheten Rörtornet 1 i Malmö.



Fastighetstransaktioner under året

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Kolartorp 1:395	Öst	Stockholm	157	4 255	4 255
Q1	Kolartorp 1:394	Öst	Stockholm	135	5 638	5 638
Q1	Uret 8	Syd	Malmö	46	2 326	2 372
Summa förvärv				338	12 219	12 265

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.

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 859 561	1 821 292	1 857 831	1 803 353	1 826 922
Antal fastigheter	533	513	530	508	500
Antal bostäder	26 682	26 105	26 625	25 783	25 992
Marknadsvärde, Mkr	48 829	41 170	46 347	40 075	36 265
Marknadsvärde, kr/kvm	26 258	22 605	24 946	22 222	19 850
Hysesvärde, Mkr	2 504	2 372	2 480	2 318	2 228
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	98,8	98,8	98,9	98,8
Överskottsgrad, %	57,4	56,7	62,6	60,6	59,1
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,7	5,3	4,8	5,6	6,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,4	2,3	2,1	2,2
Belåningsgrad, %	50,3	53,4	51,7	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	3,2	3,2	2,9
Soliditet, %	38,3	32,8	35,8	35,7	34,7
Övriga					
Antal anställda	277	271	278	268	254

Avstämning alternativa nyckeltal

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	26 509	27 014	27 058
Likvida medel, Mkr	-1 927	-5 014	-3 113
Summa räntebärande finansiella skulder netto	24 582	22 000	23 945
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	24 582	22 000	23 945
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	48 829	41 170	46 347
Belåningsgrad, %	50,3%	53,4%	51,7%
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	2 248	488	4 082
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-1 917	-179	-2 677
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	331	309	1 405
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	331	309	1 405
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	109	101	442
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	3,2
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	19 865	15 406	17 979
Balansomslutning, Mkr	51 816	46 920	50 246
Soliditet, %	38,3%	32,8%	35,8%
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	353	330	1 487
Hysesintäkter, Mkr	615	582	2 374
Överskottsgrad, %	57,4%	56,7%	62,6%

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 fastigheternas 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 2021	24 augusti 2021
Delårsrapport januari–september 2021	19 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	24 februari 2022

Denna information är sådan som Willhem AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades för offentliggörande den 7 maj 2021 kl. 08.00.

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