Bokslutskommuniké

Januari-december 2020

Willhem

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.

---

26 625
lägenheter

46 347 Mkr
marknadsvärde fastigheter

9,0 %
genomsnittlig totalavkastning 10 år

62,6 %
överskottsgrad

51,7 %
belåningsgrad

Sammanfattning

ÅRET I KORTHET

- Intäkterna ökade till 2 374 Mkr (2 256), det motsvarar en ökning på 5,2 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 487 Mkr (1 368), en ökning med 8,7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 6,7 procent.
- Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 639 Mkr (2 619), vilket motsvarar en värdeökning på 6,0 procent (7,0).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -370 Mkr (-350).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 774 Mkr (2 478).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 46 347 Mkr (40 075).
- Under året har Willhem förvärvat fastigheter för totalt 2 405 Mkr (821).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 397 Mkr (1 237), varav 1 126 Mkr (1 023) avser investeringar i befintliga fastigheter och 271 Mkr (214) avser nyproduktion.
- Willhem har under perioden förvärvat 41 lägenheter i Helsingborg och 449 lägenheter i Malmö.
- Avtal har tecknats om förvärv av 870 nyproducerade lägenheter i Stockholm. Affären omfattar sex hyresrättsprojekt varav två tillträddes i februari. Avtalat fastighetsvärde uppgick till drygt 2 mdr. I november justerades avtalen till att gälla fem projekt med drygt 730 lägenheter till ett avtalat fastighetsvärde om cirka 1,8 mdr.
- Under året 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.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,65 kr (-) per aktie, vilket motsvarar 501 Mkr (-).

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

När vi gick in i 2020 var det utan vetskap om de utmaningar vi skulle ställas inför. Covid-19 förändrade snabbt förutsättningarna och inledningsvis fanns en oro för att pandemin skulle komma att påverka bolaget negativt. När vi nu summerar året kan vi konstatera att bolaget inte påverkats i den negativa riktning vi befarade. Willhems fastighetsbestånd består till 91 procent av bostäder. Endast en mindre andel, 6 procent, avser kommersiella lokaler vilket är det segment där påverkan hittills varit störst. Vi har haft en stabil ekonomisk utveckling, ökande driftnetto och stigande fastighetsvärden, samtidigt som vi kan glädja oss åt allt nöjdare kunder, engagerade medarbetare och att vår klimatpåverkan minskar i snabbare takt än planerat. Detta vill jag säga med en stor portion ödmjukhet inför den kris som världen fortfarande befinner sig i. I skrivande stund talar mycket för att vi kommer att få leva med pandemin även under 2021.

ÅRETS RESULTAT

Generellt har bostadsmarknaden utvecklats starkt, vilket bland annat märks på att värdet för bostadsrätter och villor ökar. Ränteläget har länge varit gynnsamt för vår bransch och vi kan anta att lågräntemiljön kommer att bestå en tid framöver. Intresset för att investera i bostadsfastigheter är fortsatt starkt, vilket vi kan se i form av en ökande konkurrens på transaktionssidan. På våra orter är efterfrågan på boende fortsatt god.

Jämfört med föregående år ökade driftnettot med 8,7 procent och uppgick till 1 487 Mkr. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 6,7 procent. Värdeutvecklingen på fastigheterna var fortsatt stark och uppgick till 2 639 Mkr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick på bokslutsdagen till 46 347 Mkr.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. I december förnyades vår starka rating, A- med stabila utsikter. Den totala finansieringen uppgick till 27 058 Mkr, varav obligationer 17 134 Mkr, certifikat 4 785 Mkr och banklån 5 139 Mkr. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 3 113 Mkr.

De senaste åren har vi varje år renoverat ungefär 1 000 vakanta lägenheter till en modern standard enligt konceptet Willhemlyftet. Detta har fortsatt även under 2020. Vi har hittat en passande nivå där omflyttningsgrad och efterfrågan styr takten. Stort fokus har lagts på att effektivisera produktionsprocessen. Resultaten för vår del är minskade kostnader, hållbarhetseffekter och nöjdare kunder.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Särskilt roligt är det att vi under året har tagit ett stort kliv framåt när det gäller energifrågan. Investeringarna i energibesparande åtgärder har gett ett resultat över förväntan. Utfallet på 144 kWh per kvm, jämfört med 158 kWh per kvm förra årsskiftet, är en tydlig signal om att vi är på rätt väg. Minskningen motsvarar en sänkning på cirka 9 procent för året.

Årets resultat i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ökade från 78 till 80 poäng, också det ett fint betyg och ett resultat av att vi utvecklat och konkretiserat våra strategier och arbetssätt inom hållbarhet.

Vi fortsätter utveckla vår nyproduktion i egen regi med en ambition att öka takten under kommande år. Totalt 91 lägenheter har färdigställts under året och vi har påbörjat produktion av 22 lägenheter, i de flesta fall på mark vi redan äger. All vår nyproduktion har ambitionen att utföras enligt nivå Miljöbyggnad Silver. För att garantera att slutprodukten håller höga krav på hållbarhet i utförande och gestaltning fortsätter arbetet med att konceptualisera vårt Willhemhus.

EXPANSION I STOCKHOLM OCH MALMÖ

Parallellt med egen bostadsproduktion förvärvar vi även nyckelfärdiga projekt. Under året avtalade vi om att förvärva ett större bestånd med 732 nyproducerade hyreslägenheter i Stockholmsområdet varav 264 lägenheter tillträtts under våren. Vi har även tillträtt ett nyproduktionsprojekt i Eskilstuna omfattande 337 lägenheter som är under produktion.

Som ett led i vår expansion i Malmö förvärvade vi drygt 400 centralt belägna lägenheter i befintliga bostadshus under fjärde kvartalet. Utöver det har även mindre förvärv gjorts tidigare under året i den södra regionen med 44 lägenheter i Malmö samt 41 lägenheter i Helsingborg. Eftersom vi ständigt effektiviserar verksamheten tar vi ibland beslut om att sälja enstaka fastigheter. Fem samhällsfastigheter i Borås avyttrades under fjärde kvartalet för att renodla verksamheten mot bostäder.

Vi har fortsatt utveckla våra digitala tjänster under året. Coronaanpassningar har gjorts löpande, något som bidragit till att utveckla verksamheten mot ökad digitalisering i kundkontakterna, till exempel vid kontraktsskrivningen.

NÖJDA KUNDER OCH MEDARBETARE

Årets kundundersökning visar att kunderna är allt nöjdare med vår service. Trenden är stabil och positiv – ett resultat av ett engagerat arbete i organisationen, som dessutom gav oss ytterligare en utmärkelse för vårt servicearbete! Internt har vi utvecklat oss för att vara den attraktiva arbetsgivare vi vill vara och våra löpande medarbetarenkäter visar att stolthet och engagemang växer i organisationen.

I år är det 10 år sedan starten av Willhem. Därför känns det extra bra att kunna summera ett osedvanligt starkt år för oss. I grunden ligger det målmedvetna arbete som byggts upp under lång tid med företagskultur, processer och en decentraliserad organisation.

Vi har tagit oss igenom det senaste årets särskilda utmaningar på ett bra sätt och med ett starkt ekonomiskt resultat. Jag vill tacka alla som bidragit till ännu ett positivt år!

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*

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.

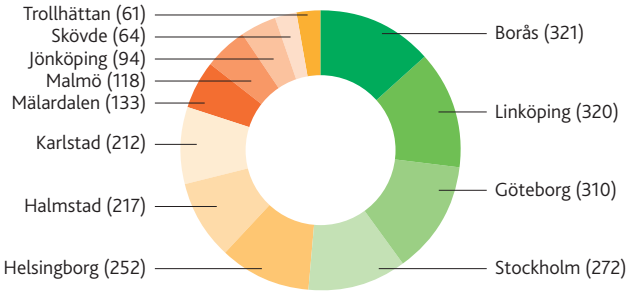
OMVÄRLD
Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

Koncernens resultaträkning

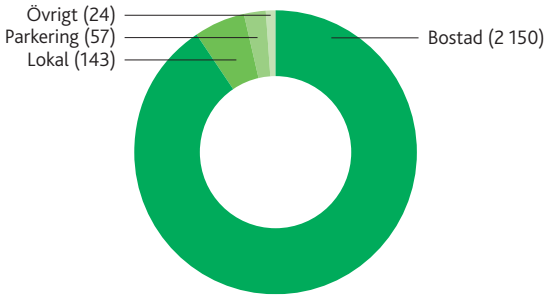
Belopp i Mkr	*2020 okt-dec*	*2019 okt-dec*	*2020 jan-dec*	*2019 jan-dec*
Hyresintäkter	603	571	2 374	2 256
Driftkostnader	-161	-154	-551	-552
Reparationer och underhåll	-35	-35	-138	-138
Fastighetsadministration	-41	-39	-152	-153
Fastighetsskatt	-11	-12	-46	-45
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	**-248**	**-240**	**-887**	**-888**
DRIFTNETTO	**355**	**331**	**1 487**	**1 368**
Central administration	-26	-22	-82	-76
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 384	1 513	2 639	2 619
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	39	0	38	1
RÖRELSERESULTAT	**1 752**	**1 822**	**4 082**	**3 912**
Ränteintäkter och räntekostnader	-101	-95	-411	-369
Övriga finansiella kostnader	-17	26	152	-91
Värdeförändring finansiella instrument	51	454	-370	-350
SUMMA FINANSIELLA POSTER	**-67**	**385**	**-629**	**-810**
RESULTAT FÖRE SKATT	**1 685**	**2 207**	**3 453**	**3 102**
Skatt	-342	-473	-679	-624
PERIODENS RESULTAT	**1 343**	**1 734**	**2 774**	**2 478**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR



Resultat januari-december 2020

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 2 374 Mkr (2 256), en ökning med 5,2 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 83 Mkr vilket motsvarar 3,8 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna samt 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 98,5 procent (98,9).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 887 Mkr (888) och är i samma nivå som föregående år. I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 5 Mkr lägre.

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 119 Mkr till 1 487 Mkr (1 368), vilket motsvarar en ökning med 8,7 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Årets överskottsgrad uppgick till 62,6 procent (60,6).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettot 6,7 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 82 Mkr (76).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 639 Mkr (2 619), vilket motsvarar en värdeökning på 6,0 procent (7,0). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,6 procent (3,7). Under året har sex fastigheter sålts och den realiserade värdeförändringen uppgick till 38 Mkr (1). Den totala värdeförändringen, inkl realiserad värdeförändring, uppgick till 6,1 procent (7,0).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -411 Mkr (-369) och inkluderar tomträttsavgälder om -10,7 Mkr (-11,9).

Övriga finansiella kostnader uppgick till 152 Mkr (-91) och har påverkats med 183 Mkr (-60) 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 3,2 gånger (3,2).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -370 Mkr (-350). Derivatens värde har utvecklats negativt under året vilket beror på att marknadsräntorna fortsatt sjunka.

SKATT

Den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar som trädde i kraft 1 januari 2019 innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas till 20,6 procent.

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

Årets totala skattekostnad uppgick till -679 Mkr (-624) varav uppskjuten skatt uppgick till -678 Mkr (-624) och aktuell skatt uppgick till -1 Mkr (0). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till årets orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 4 082 Mkr (3 912). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 113 Mkr till 1 405 Mkr jämfört med 1 292 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 774 Mkr (2 478), det högre resultatet beror främst på ett bättre finansiellt resultat samt ökade hyresintäkter gentemot föregående år.

FJÄRDE KVARTALET

Intäkterna i fjärde kvartalet ökade till 603 Mkr (571), en ökning med 5,6 procent. Ökningen beror främst på förvärv under året.

Fastighetskostnaderna uppgick till -248 Mkr (-240). Driftnettot ökade med 7,3 procent och uppgick till 355 Mkr (331). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i fjärde kvartalet med 4,8 procent.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 384 Mkr (1 513) och den realiserade värdeförändringen uppgick till 39 Mkr (0). Rörelseresultatet uppgick till 1 752 Mkr (1 822).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	46 347	40 075
Nyttjanderätter, tomträtter	369	345
Inventarier	10	7
Derivatinstrument	7	15
Långfristiga fordringar	110	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**46 843**	**40 442**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga kortfristiga fordringar	289	182
Derivatinstrument	1	3
Likvida medel	3 113	2 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**3 403**	**2 195**
SUMMA TILLGÅNGAR	**50 246**	**42 637**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG		
Eget kapital	17 979	15 205
SUMMA EGET KAPITAL	**17 979**	**15 205**
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	16 852	13 375
Uppskjuten skatteskuld	3 325	2 647
Derivatinstrument	969	609
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	369	345
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**21 515**	**16 976**
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	10 206	9 951
Derivatinstrument	0	-
Övriga ej räntebärande skulder	546	505
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**10 752**	**10 456**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**50 246**	**42 637**

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSMARKNADEN

Trots ett väldigt speciellt år har fastighetsbranschen generellt klarat sig bra, där bostäder varit fortsatt mycket eftertraktade, medan handel och hotell haft det tuffare. Investerare har under året ökat det sedan tidigare starka intresset för hyresbostäder och samhällsfastigheter, med sjunkande direktavkastningskrav som följd. Osäkerheten inom kontor och svårigheterna för handel och hotell kvarstår. Den pågående pandemin har haft en mycket stark inverkan på ekonomin runt om i hela världen. Trots att vaccineringen kommit igång i flera länder så kommer det troligtvis att ta lång tid för ekonomin att läka och återhämta sig helt.

Under den senare delen av året tog den svenska kommersiella transaktionsmarknaden fart ordentligt med flera mångmiljardaffärer. Även om hela året har präglats av coronaviruset landade transaktionsvolymen till slut på den tredje högsta någonsin. Därmed har tre av de senaste fem åren varit historiskt de volymmässigt bästa åren genom tiderna. Transaktionerna är likt rekordåret 2019 färre till antalet men volymmässigt större än tidigare. Bostäder stod för cirka en tredjedel av transaktionsvolymen vilket betyder att bostäder är det segment det har investerats mest i de senaste åren. Det är mycket som talar långsiktigt för hyresbostäder såsom fortsatt stor bostadsbrist, låga räntor flera år framöver och att investerare söker efter säkra kassaflöden. Det finns mycket kapital allokerat för bostadssegmentet och viljan att köpa mer bostäder är stor och konkurrensen om investeringsobjekten är hård. Utbudet av så kallade forward-affärer är fortfarande stort och en stor del av alla affärer under året har varit just ej färdigställda nyproduktionsprojekt. Det starka intresset från utländska investerare som pågått under de senaste åren håller i sig även om volymen är lägre än föregående år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Willhem äger och förvaltar 530 fastigheter (508) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2020 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 46 347 Mkr (40 075). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 857 831 kvm, varav 92,3 procent avser bostäder.

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2 639 Mkr (2 619), vilket motsvarar en värdeökning på 6,0 procent (7,0). 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 1 397 Mkr (1 237), varav 1 126 Mkr (1 023) avser investeringar i befintliga fastigheter och 271 Mkr (214) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 321 Mkr (363).

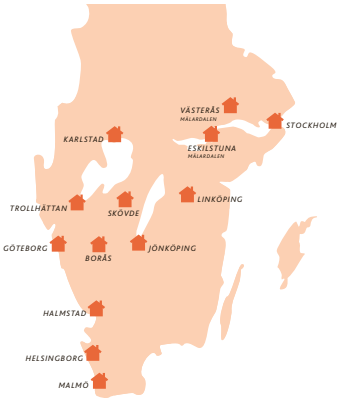
Under året har 41 lägenheter i Helsingborg, samt 449 lägenheter i Malmö tillträtts. Därutöver har avtal tecknats om förvärv av 870 nyproducerade lägenheter i Stockholm, till ett avtalat fastighetsvärde om drygt 2 mdr. Förvärvet omfattar sex hyresrättsprojekt varav två fastigheter med 264 lägenheter tillträddes i februari. Övriga projekt är under produktion och tillträds vid färdigställandet. I november justerades avtalen till att gälla fem projekt med drygt 730 lägenheter till ett avtalat fastighetsvärde om cirka 1,8 mdr.

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 369 Mkr (345).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	*2020 jan-dec*	*2019 jan-dec*
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	40 075	36 265
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	2 405	821
+ Investeringar i befintliga fastigheter	1 126	1 023
+ Nyproduktion	271	214
+ Orealiserade värdeförändringar	2 639	2 619
- Försäljningar	-169	-867
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	**46 347**	**40 075**



Förvaltningsfastigheter fortsättning

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 515 lägenheter i förvärvade projekt.

Under året har fyra projekt med 91 lägenheter, i egen regi, färdigställts.

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
SUMMA PÅGÅENDE			**591**	**26 523**	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	*Ort*	*Typ av projekt*	*Antal lägenheter*	*Area bostäder, kvm*	*Färdigställt*
Vargen 15	*Borås*	Lokalkonvertering	25	766	Q1 2020
Hörnan 2	*Halmstad*	Vindskonvertering	22	565	Q2 2020
Kronojägaren 1	*Karlstad*	Påbyggnad	32	992	Q3 2020
Gripen 7-11	*Halmstad*	Vindskonvertering	12	402	Q4 2020
SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA			**91**	**2 725**	

** Förvärvat nyproduktionsprojekt*

Topasen 5, i Täby

Finansiering

FINANSMARKNADEN

Covid-19 har orsakat stor turbulens i den globala ekonomin och inneburit att BNP har fallit kraftigt i många länder. Med stöd av omfattande finanspolitiska stimulanser från regeringar och centralbanker har den ekonomiska återhämtningen påbörjats under hösten.

Riksbankens styrränta prognostiseras vara oförändrad på noll procent under de närmaste åren. Riksbankens olika likviditetsprogram har haft en lugnande effekt på de finansiella marknaderna och har bidragit till att räntor till hushåll och företag hållits låga i krisen. Börsfallen och återhämtningen har varit dramatiska. Den amerikanska börsen steg med 16 procent (S&P500) medan den framgångsrika techsektorn lyfte Nasdaq med 48 procent. Sverige avslutade upp 6 procent för helåret. EU och Storbritannien gick i mål med brexithandelsavtalet precis innan årsskiftet.

Vaccinationerna startade under december i flera länder. Men innan produktionen har kommit upp i volym och fler vaccin godkänts av respektive lands myndighet så kommer vi få leva med covid-19 även under stor del av 2021. Nu gäller det att ”hålla ut” vad gäller åtgärder mot virus och inte dra in stödåtgärder för tidigt. Pandemin har ett ovisst slutdatum, som kräver en uthållig finansmarknad med stort tålamod och stöd från politiken.

LIKVIDA MEDEL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 3 113 Mkr (2 010). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 27 058 Mkr (23 326). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 81,0 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 51,7 procent (53,2). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

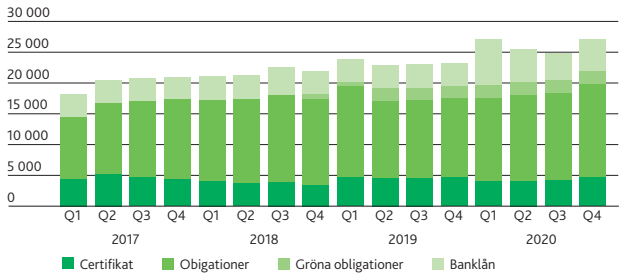
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 17 422 Mkr (15 421). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,4 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 20,3 procent (17,7).

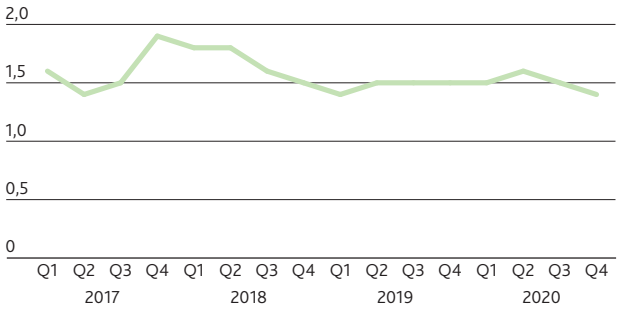
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,1) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,7 procent (1,2).

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

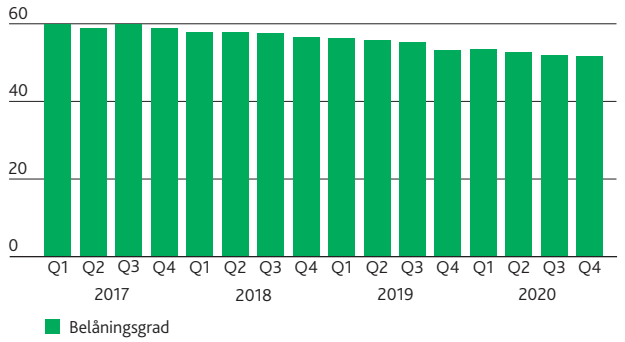
UTVECKLING RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



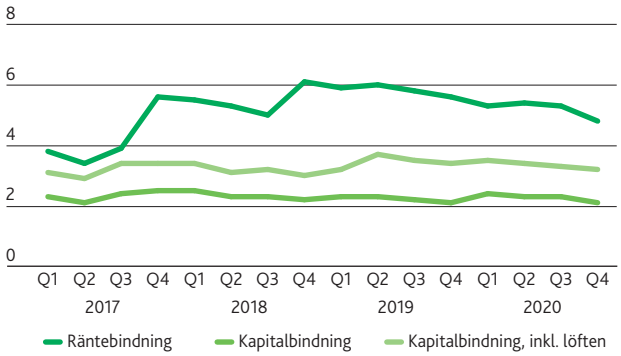
GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA, %



BELÅNINGSGRAD, %



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, ÅR



Finansiering fortsättning

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
*Inom 1 år**	5 532	2,6	10 208
1-2 år	1 850	0,7	5 479
2-3 år	2 650	0,7	4 300
3-4 år	1 200	0,9	2 157
4-5 år	2 150	1,0	2 428
5-6 år	3 800	1,0	250
6-7 år	3 578	1,6	1 788
7-8 år	2 350	1,3	-
8-9 år	400	0,4	-
9-10 år	2 600	1,0	-
10-11 år	880	1,6	380
11-12 år	-	-	-
12-30 år	200	1,8	200
SUMMA	**27 190**	**1,4**	**27 190**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 208 Mkr avser 4 785 Mkr certifikat.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 27 058 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 20 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 112 Mkr.

GRÖN FINANSIERING

Vid årets utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (2 100), vilket står för 12,2 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 -961 Mkr (-591), varav 8 Mkr redovisas som en tillgång och -969 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -962 Mkr (-594), varav 7 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 1 Mkr (3). 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 (NETTOVOLYM)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	-	-	-
1-2 år	600	0,5	-7
2-3 år	1 250	0,6	-20
3-4 år	1 000	0,7	-24
4-5 år	1 200	1,0	-51
5-6 år	3 550	1,0	-168
> 6 år	9 838	1,1	-692
SUMMA	**17 438**	**1,0**	**-962**

RATING

Willhem har en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's, där bolaget 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	*2020-12-31*	*2019-12-31*
INGÅENDE EGET KAPITAL	**15 205**	**13 128**
Utdelning	-	-401
Årets totalresultat	2 774	2 478
UTGÅENDE EGET KAPITAL	**17 979**	**15 205**

Eget kapital uppgick till 17 979 Mkr (15 205). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (35,7).

Saga 1, Sagas gränd 5 m.fl. i Malmö

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	*2020 jan-dec*	*2019 jan-dec*
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 082	3 912
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-2 639	-2 621
Betald ränta, netto	-436	-391
Betald skatt	-1	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	**1 006**	**900**
Förändring av kortfristiga fordringar	-107	16
Förändring av kortfristiga skulder	-1	-36
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**898**	**880**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 396	-1 237
Förvärv av fastigheter	-1 469	-478
Försäljning av fastigheter	207	860
Investeringar i övrigt, netto	-6	-3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-2 664**	**-858**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	17 522	7 177
Amortering av skulder	-14 561	-6 233
Utdelning	-	-401
Långfristiga fordringar	-110	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**2 851**	**543**
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 085	565
Likvida medel vid periodens början	2 010	1 445
Förvärvade likvida medel	18	-
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**3 113**	**2 010**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 898 Mkr (880). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 396 Mkr (-1 237). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -2 444 Mkr (-821) och avdrag för latent skatt uppgick till 55 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 959 Mkr (337) har lösts. En skuld till säljare uppgående till - Mkr (27) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -39 Mkr (-18), varför -1 469 Mkr (-478) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 17 522 Mkr (7 177) upplånats i nya lån och 14 561 Mkr (6 233) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 31 december 2020 uppgick till 3 113 Mkr (2 010). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	*2020 okt-dec*	*2019 okt-dec*	*2020 jan-dec*	*2019 jan-dec*
HYRESINTÄKTER				
Region Syd	176	165	681	662
Region Väst	191	183	756	722
Region Öst	236	223	937	872
TOTALT	**603**	**571**	**2 374**	**2 256**
FASTIGHETSKOSTNADER				
Region Syd	-69	-66	-239	-245
Region Väst	-83	-82	-297	-301
Region Öst	-96	-92	-351	-342
TOTALT	**-248**	**-240**	**-887**	**-888**
DRIFTNETTO				
Region Syd	107	99	442	417
Region Väst	108	101	459	421
Region Öst	140	131	586	530
TOTALT	**355**	**331**	**1 487**	**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 resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 1 487 Mkr (1 368) och resultat före skatt på 3 453 Mkr (3 102), består av central administration -82 Mkr (-76), värdeförändring fastigheter 2 677 Mkr (2 620), finansnetto -259 Mkr (-460) samt värdeförändring finansiella instrument -370 Mkr (-350).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 3 078 Mkr (758) i region Syd, 848 Mkr (1 096) i region Väst och 2 346 Mkr (1 956) i region Öst.

Belopp i Mkr	*2020-12-31*	*2019-12-31*
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Region Syd	15 454	12 376
Region Väst	13 026	12 178
Region Öst	17 867	15 521
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	**46 347**	**40 075**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	*2020 jan-dec*	*2019 jan-dec*
Nettoomsättning	57	55
Administrationskostnader	-141	-131
RÖRELSERESULTAT	**-84**	**-76**
Ränteintäkter	473	429
Räntekostnader	-363	-356
Övriga finansiella poster	153	-91
Värdeförändring finansiella instrument	-361	-349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**-182**	**-443**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-16	-47
Bokslutsdisposition kommittentresultat	104	116
RESULTAT FÖRE SKATT	**-94**	**-374**
Skatt	74	74
PERIODENS RESULTAT	**-20**	**-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 året uppgick till 57 Mkr (55), varav koncerninterna intäkter uppgick till 57 Mkr (55).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 473 Mkr (429), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 471 Mkr (422). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 183 Mkr (-60) 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 finanisella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -361 Mkr (-349). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till -94 Mkr (-374).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 642	4 628
Fordringar hos koncernbolag	21 381	19 878
Uppskjuten skattefordran	202	127
Inventarier	4	3
Långfristiga fordringar	110	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**26 339**	**24 636**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga fordringar	176	64
Likvida medel	3 093	2 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**3 269**	**2 074**
SUMMA TILLGÅNGAR	**29 608**	**26 710**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 200	3 220
SUMMA EGET KAPITAL	**3 200**	**3 220**
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	13 840	11 681
Skulder till koncernbolag	3 337	3 140
Derivatinstrument	969	609
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**18 146**	**15 430**
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	8 160	7 988
Derivatinstrument	0	-
Övriga skulder	102	72
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**8 262**	**8 060**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**29 608**	**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 december 2020 totalt 278 personer (268).

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.

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 har 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 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

Willhem har tecknat avtal om förvärv av 292 lägenheter som ska uppföras i Haninge kommun. Överenskommet fastighetsvärde är 492 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 25 februari 2021

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Daniel Gorosch
Ledamot

Lena Larsson Daag
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	2 438	168 774	15 309	184 083	98,7
Jönköping	19	1 149	57 480	3 236	60 716	99,4
Malmö	50	1 437	101 204	11 913	113 117	99,4
REGION SYD	**180**	**7 700**	**492 533**	**38 325**	**530 858**	**99,1**
Borås	153	3 412	220 047	16 937	236 984	98,8
Göteborg	26	3 671	240 455	12 117	252 572	99,0
Skövde	15	821	56 831	1 648	58 479	99,3
Trollhättan	24	726	42 892	7 540	50 432	99,2
REGION VÄST	**218**	**8 630**	**560 225**	**38 242**	**598 467**	**98,9**
Karlstad	58	2 546	149 902	11 749	161 651	99,0
Linköping	29	3 429	238 113	29 947	268 060	97,4
Mälardalen	12	1 389	87 368	15 853	103 221	97,8
Stockholm	33	2 931	186 471	9 103	195 574	99,6
REGION ÖST	**132**	**10 295**	**661 854**	**66 652**	**728 506**	**98,5**
SUMMA	**530**	**26 625**	**1 714 612**	**143 219**	**1 857 831**	**98,8**

Ribby 1:478, Ribby Allé 9 m.fl. i Stockholm

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
Q2	*Maneten 18*	*Syd*	*Helsingborg*	6	314	314
Q2	*Maneten 19*	*Syd*	*Helsingborg*	6	316	316
Q2	*Ostronet 13*	*Syd*	*Helsingborg*	8	521	521
Q2	*Ostronet 14*	*Syd*	*Helsingborg*	11	804	804
Q2	*Väveriet 19*	*Syd*	*Malmö*	27	3 025	4 216
Q4	*Biet 31*	*Syd*	*Malmö*	11	1 102	1 102
Q4	*Cedern 16*	*Syd*	*Malmö*	61	3 821	4 815
Q4	*Haga 2*	*Syd*	*Malmö*	26	2 965	4 272
Q4	*Haga 4*	*Syd*	*Malmö*	49	4 042	4 423
Q4	*Haga 6*	*Syd*	*Malmö*	48	4 307	4 779
Q4	*Haga 8*	*Syd*	*Malmö*	22	3 504	3 970
Q4	*Haga 10*	*Syd*	*Malmö*	22	1 444	1 444
Q4	*Mariedal 1*	*Syd*	*Malmö*	28	2 069	2 081
Q4	*Rörtornet 1*	*Syd*	*Malmö*	48	3 960	3 960
Q4	*Slupen 2*	*Syd*	*Malmö*	17	1 466	1 466
Q4	*Slupen 4*	*Syd*	*Malmö*	34	2 412	2 412
Q4	*Viske 10*	*Syd*	*Malmö*	20	1 130	1 130
Q4	*Västerfallet 13*	*Syd*	*Malmö*	19	1 926	1 926
SUMMA FÖRVÄRV				**754**	**55 888**	**60 922**

FÖRSÄLJNING

Kvartal	*Fastighet*	*Region*	*Ort*	*Antal lägenheter*	*Area bostäder, kvm*	*Area total, kvm*
Q4	*Agamemnon 4*	*Väst*	*Borås*	0	0	4 740
Q4	*Kassakvittot 3*	*Väst*	*Borås*	0	0	245
Q4	*Kassakvittot 4*	*Väst*	*Borås*	0	0	245
Q4	*Regulus 38*	*Väst*	*Borås*	0	0	350
Q4	*Vesslan 4*	*Väst*	*Borås*	0	0	1 036
Q4	*Skinfaxe 33*	*Syd*	*Helsingborg*	1	65	65
SUMMA FÖRSÄLJNING				**1**	**65**	**6 681**

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-dec	*2019 jan-dec*	*2018 jan-dec*	*2017 jan-dec*	*2016 jan-dec*
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 857 831	1 803 353	1 826 922	1 841 621	1 640 008
Antal fastigheter	530	508	500	503	454
Antal bostäder	26 625	25 783	25 992	26 002	22 871
Marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075	36 265	33 397	25 898
Marknadsvärde, kr/kvm	24 946	22 222	19 850	18 135	15 791
Hyresvärde, Mkr	2 480	2 318	2 228	2 168	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,9	98,8	98,7	98,9
Överskottsgrad, %	62,6	60,6	59,1	58,6	56,9
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5	1,5	1,9	1,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,8	5,6	6,1	5,6	3,8
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,1	2,2	2,5	2,2
Belåningsgrad, %	51,7	53,2	56,6	59,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	2,9	3,3	3,4
Soliditet, %	35,8	35,7	34,7	32,3	32,3
ÖVRIGA					
Antal anställda	278	268	254	244	199

Avstämning alternativa nyckeltal

	2020 jan-dec	*2019 jan-dec*
BELÅNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	27 058	23 326
Likvida medel, Mkr	-3 113	-2 010
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	23 945	21 316
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	23 945	21 316
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075
BELÅNINGSGRAD, %	**51,7%**	**53,2%**
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Rörelseresultat, Mkr	4 082	3 912
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 677	-2 620
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	1 405	1 292
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 405	1 292
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	442	400
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	**3,2**	**3,2**
SOLIDITET		
Eget kapital, Mkr	17 979	15 205
Balansomslutning, Mkr	50 246	42 637
SOLIDITET, %	**35,8%**	**35,7%**
ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftnetto, Mkr	1 487	1 368
Hyresintäkter, Mkr	2 374	2 256
ÖVERSKOTTSGRAD, %	**62,6%**	**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

Års- och hållbarhetsredovisning 2020	22 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	7 maj 2021
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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 februari 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