BOKSLUTSKOMMUNIKÉ | JANUARI–DECEMBER 2021

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 drygt 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.

27 134
LÄGENHETER

56 560 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.

10,1 %
GENOMSNITTLIG TOTALAVKASTNING 10 ÅR

62,0 %
ÖVERSKOTTSGRAD

47,2 %
BELÅNINGSGRAD

Sammanfattning

Januari-december 2021

- Intäkterna ökade till 2 491 Mkr (2 374), det motsvarar en ökning på 4,9 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 544 Mkr (1 487), en ökning med 3,8 procent.
- Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 7 653 Mkr (2 639), vilket motsvarar en värdeökning på 15,6 procent (6,0).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 670 Mkr (–370).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 281 Mkr (2 774).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 56 560 Mkr (46 347).
- Under året har Willhem förvärvat sju fastigheter i Stockholm, Malmö och Halmstad för totalt 1 039 Mkr (2 405).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 725 Mkr (1 397), varav 1 092 Mkr (1 126) avser investeringar i befintliga fastigheter och 633 Mkr (271) avser nyproduktion.
- Under året har totalt 117 lägenheter avyttrats i Helsingborg och Borås.
- Under hösten emitterades fem gröna obligationer om totalt 2 900 Mkr.
- Willhem har fått anpassa verksamheten med hänsyn till covid-19, men sammantaget har pandemin haft marginell påverkan på bolaget.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,65 kr (0,65) per aktie, vilket motsvarar 501 Mkr (501).

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

Fastigheten Topasen 5 i Stockholm.

VD-kommentar

Det har varit ett transaktionsintensivt år och värdeutvecklingen av fastigheterna har aldrig varit starkare, vilket vi ser i årets siffror. Årsresultatet är det bästa i Willhems historia. Inrikespolitiskt har året bjudit på stor dramatik. Frågan om marknadshyror mynnade ut i en regeringskris. En ny socialdemokratisk statsminister regerar nu på en delvis borgerlig budget.

Vi kan konstatera att pandemin präglat stora delar även av detta år, med tonvikt på första halvåret som var oroligt ur smittspridningssynpunkt. Tack vare vaccinationerna blev hösten lugnare. I slutet av året steg smittspridningen och vi fick se en fjärde våg i början av 2022. Vi är tacksamma för att vi som bolag inte har påverkats negativt av pandemin.

Stark värdeutveckling

Bostadsmarknaden har haft en fortsatt stark utveckling, vilket inneburit att värdet på bostadsrätter och villor ökar. Efterfrågan på hyresrätter i våra områden är fortsatt lika hög.

Kapitalmarknaden är likvid och ränteläget lågt vilket är gynnsamt för branschen. Intresset för att investera i bostadsfastigheter består, och bidrar till att konkurrensen i förvärvsprocesserna hårdnar och värdena stiger. För oss innebär det även att vi i högre grad satsar på att producera egna fastigheter.

Jämfört med föregående år ökade driftnettot med 3,8 procent och uppgick till 1 544 Mkr. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 1,2 procent. Värdeutvecklingen på fastigheterna uppgick till 7 653 Mkr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick på bokslutsdagen till 56 560 Mkr.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. I september förnyades Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook. Under september förnyade vi även vårt gröna ramverk som gör det möjligt att fortsätta emittera gröna obligationer under bolagets existerande MTN-program. Den totala finansieringen uppgick till 29 937 Mkr.

Fortsatt expansion

Våra Willhemlyft är fortsatt en efterfrågad och lönsam investering och vi håller samma takt som tidigare med cirka 1 000 renoveringar om året. Omflyttningsgraden och efterfrågan styr takten. Stort fokus har lagts på att effektivisera produktionsprocessen och vi ser tydliga resultat i minskade kostnader, hållbarhetseffekter och nöjdare kunder.

Investeringarna i energibesparande åtgärder har gett ett utfall över förväntan. I år har vi minskat vår energiförbrukning med 5 procent. Ett positiv placering i årets GRESB-undersökning, där vi ökat från 80 till 83 poäng, visar att vårt hållbarhetsarbete har mognat. Ytterligare ett steg i den riktningen är att vi nu fått våra klimatmål godkända av Science Based Targets. Klimatmålen innebär att Willhem åtar sig att uppnå netto noll koldioxidutsläpp i den egna verksamheten till 2030 samt halvera utsläppen i värdekedjan till samma år.

Under året har vi förvärvat 679 lägenheter i Stockholm, Malmö och Halmstad. Vi har även sålt 117 lägenheter i Borås och Helsingborg. I Göteborg har vi förvärvat en byggrätt där 55 nya hyresrätter ska uppföras. Vid årsskiftet hade vi också

avtal om kommande förvärv med drygt 1 700 lägenheter.

Inom vår nyproduktion lägger vi nu en mer offensiv plan för framtiden. Totalt 200 lägenheter har färdigställts under året och vi har påbörjat produktion av 875 lägenheter, i de flesta fall på mark vi redan äger. All vår nyproduktion har ambitionen att utföras enligt nivå Miljöbyggnad Silver och projektet med att konceptualisera vår nyproduktion enligt Willhemstandard fortsätter.

Positiva trender

En ökad digitalisering står högt i prioriteringen för att kunna ge kunderna en bättre service och samtidigt effektivisera verksamheten. Vi förbereder oss nu för att införa en helt ny applikationsmiljö och ser fram emot att lägga grunden till en snabbare utveckling till nytta för kunder och verksamhet.

Jag är stolt över den positiva trend vi generellt har i våra kundbetyg, även om vi det här året sett en marginell tillbakagång. I februari mottog vi priset Kundkristallen för vårt ständiga förbättringsarbete och fick även en hedersutmärkelse för att ha bidragit till att göra ett avtryck i branschen.

Nöjda medarbetare är en förutsättning för framgång. Det är med glädje jag noterar vårt hittills bästa resultat i våra löpande medarbetarenkäter. Ett varmt tack till alla som bidragit till att vi kan fortsätta leverera attraktiva bostäder och en hög service till våra kunder.

Året kan sammanfattas som starkt präglat av pandemin. Jag tycker vi har lyckats hantera utmaningarna på ett bra sätt och bolaget har inte minst utvecklats positivt under tiden. Nu blickar vi framåt och går in i det nya året med utmärkta förutsättningar för en fortsatt tillväxt och utveckling.

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

Värdeskapande
Vi skapar värde för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande. Vi skapar värden för våra ägare genom att arbeta effektivt och långsiktigt förädla portföljen. Vi skapar värde för våra medarbetare genom en öppen och kreativ företagskultur.

Affärsmässiga
Vi tänker och agerar långsiktigt och styr alltid mot ökad lönsamhet. Varje beslut värderas ur ett helhetsperspektiv.

Kundfokuserade
Vi utgår från vad som är viktigt för kunden och strävar efter att överträffa kundens förväntningar. Vi bemöter kunden med respekt, är enkla och lyhörda. I varje möte är vi engagerade, nyfikna och håller vad vi lovar.

Nyskapande
Vi är kreativa, modiga, ser möjligheter där andra ser problem och vågar prova nya annorlunda idéer till nytta för våra kunder. Vi har en hög motivation och arbetsglädje som skapas av en tillåtande miljö.

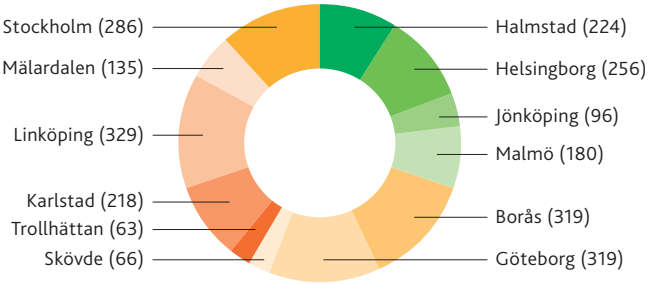
Ansvarsfulla
Vi agerar med ansvar och respekt för Willhem som företag, våra kunder och vår omgivning, genom att minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer.

Koncernens resultaträkning

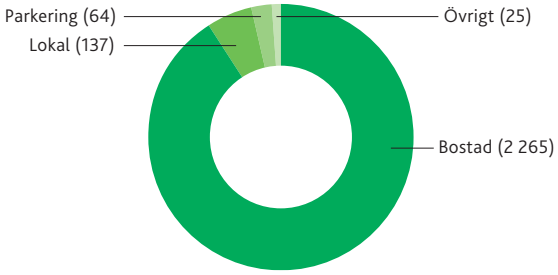
Belopp i Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan–dec
Hyresintäkter	631	603	2 491	2 374
Driftkostnader	–169	–161	–600	–551
Reparationer och underhåll	–34	–35	–132	–138
Fastighetsadministration	–41	–41	–167	–152
Fastighetsskatt	–13	–11	–48	–46
Summa fastighetskostnader	**–257**	**–248**	**–947**	**–887**
Driftnetto	**374**	**355**	**1 544**	**1 487**
Central administration	–30	–26	–91	–82
Övriga rörelseintäkter	0	–	1	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	3 095	1 384	7 653	2 639
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	–2	39	1	38
Rörelseresultat	**3 437**	**1 752**	**9 108**	**4 082**
Ränteintäkter och räntekostnader	–97	–98	–388	–400
Tomträttsavgäld	–3	–3	–12	–11
Övriga finansiella kostnader	–51	–17	–151	152
Värdeförändring finansiella instrument	182	51	670	–370
Summa finansiella poster	**31**	**–67**	**119**	**–629**
Resultat före skatt	**3 468**	**1 685**	**9 227**	**3 453**
Skatt	–738	–342	–1 946	–679
Periodens resultat	**2 730**	**1 343**	**7 281**	**2 774**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 31 DECEMBER 2021, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 31 DECEMBER 2021, MKR



Resultat januari–december 2021

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökade till 2 491 Mkr (2 374), en ökning med 4,9 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 61 Mkr vilket motsvarar 2,6 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 98,8 procent (98,5).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –947 Mkr (–887). Driftkostnaderna är 49 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på att förbrukningskostnaderna och kostnaderna för snöröjning var högre 2021 jämfört med året innan. Reparationer och underhållskostnader har minskat något gentemot föregående år. En orsak är att underhållsarbeten genomförts i begränsad omfattning i början av året med anledning av covid-19. Kostnaderna för fastighetsadmininstrationen har ökat delvis på grund av kostnader av engångskaraktär.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 43 Mkr högre vilket främst beror på att förbrukningskostnaderna är högre i år samt att fastighetsadministrationen ökat delvis på grund av kostnader av engångskaraktär.

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
Årets driftnetto uppgick till 1 544 Mkr (1 487), vilket motsvarar en ökning med 3,8 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 62,0 procent (62,6).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 18 Mkr gentemot föregående år. Årets resultat innehåller kostnader av engångskaraktär uppgående till drygt 8 Mkr.

Central administration
De centrala administrationskostnaderna uppgick till –91 Mkr (–82).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 7 653 Mkr (2 639), vilket motsvarar en värdeökning på 15,6 procent (6,0). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,2 procent (3,6).

Finansnetto
Årets räntenettot uppgick till –400 Mkr (–411) och inkluderar tomträttsavgälder om –12 Mkr (–11).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –151 Mkr (152) och har påverkats med –120 Mkr (183) 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 1,2 procent (1,4). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,2).

Värdeförändring finansiella instrument
Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till 670 Mkr (–370). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på högre marknadsräntor.

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

Årets totala skattekostnad uppgick till –1 946 Mkr (–679) varav uppskjuten skatt uppgick till –1 945 Mkr (–678) och aktuell skatt uppgick till –1 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till årets orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat
Rörelseresultatet för året uppgick till 9 108 Mkr (4 082). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 49 Mkr till 1 454 Mkr jämfört med 1 405 Mkr föregående år. Årets resultat efter skatt uppgick till 7 281 Mkr (2 774), det högre resultatet beror främst på årets orealiserade värdeförändring på fastigheter.

Fjärde kvartalet
Intäkterna för det fjärde kvartalet ökade till 631 Mkr (603), en ökning med 4,6 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,0 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –257 Mkr (–248), ökningen beror på högre förbrukningskostnader samt ökade skötselkostnader. Driftnettot uppgick till 374 Mkr (355). I jämförbart bestånd ökade driftnettot för sista kvartalet med 3,2 procent.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 3 095 Mkr (1 384) och den realiserade värdeförändringen till –2 Mkr (39). Rörelseresultatet uppgick till 3 437 Mkr (1 752). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 182 Mkr (51).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	56 560	46 347
Nyttjanderätter, tomträtter	371	369
Inventarier	8	10
Derivatinstrument	48	7
Långfristiga fordringar	787	110
Summa anläggningstillgångar	**57 774**	**46 843**
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	252	289
Derivatinstrument	11	1
Likvida medel	3 254	3 113
Summa omsättningstillgångar	**3 517**	**3 403**
Summa tillgångar	**61 291**	**50 246**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag		
Eget kapital	24 759	17 979
Summa eget kapital	**24 759**	**17 979**
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	18 489	16 852
Uppskjuten skatteskuld	5 270	3 325
Derivatinstrument	347	969
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	371	369
Summa långfristiga skulder	**24 477**	**21 515**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	11 448	10 206
Derivatinstrument	3	0
Övriga ej räntebärande skulder	604	546
Summa kortfristiga skulder	**12 055**	**10 752**
Summa eget kapital och skulder	**61 291**	**50 246**

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden
Pandemin och dess effekter fortsätter att påverka ekonomin världen över. I takt med att många länders ekonomier håller på att återhämta sig, sprider dock Omikronvarianten av viruset osäkerhet. Osäkerheten som pandemin medfört har ökat intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden. Efterfrågan på hyresfastigheter är otroligt stark och har skapat en stenhård konkurrens om dessa objekt. Det är fortsatt bostadsbrist i de flesta kommunerna, det tillsammans med låga räntor har lett till fortsatt sjuknade direktavkastningskrav och stigande priser. Hyresobjekt är extremt eftertraktade med sin låga hyresrisk där intresset är mycket stort från såväl svenska bostadsinvesterare som från internationella investerare.

Transaktionsvolymen 2021 blev rekordhög där det tidigare rekordåret 2019 slogs med 82 procent. Under året omsattes fastigheter i Sverige till ett samlat värde om cirka 400 mdr. Bostadssegmentet utgjorde den absolut största andelen och stod för 35 procent av den totala investeringsvolymen. Under året har flera stora strukturaffärer skett med hög aktivitet bland börsnoterade fastighetsbolag jämte privatägda fastighetsbolag. Trycket efter nyproducerade fastigheter och icke färdigställda projekt har varit mycket starkt i år med stigande priser som följd. Bostadsbyggandet har tagit fart ordentligt under 2021 på grund av den höga efterfrågan. Enligt Boverket kommer cirka 66 000 nya bostäder att ha påbörjats 2021 och ungefär lika många 2022. Dock är utbudet mycket svårbedömt 2022 då pandemin gör leveransläget av byggmaterial osäkert samt att den beslutade avvecklingen av investeringsstödet för hyres- och studentbostäder kan förväntas påverka byggandet även om effekten är svårbedömd just nu.

Förvaltningsfastigheter
Willhem äger och förvaltar 533 fastigheter (530) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2021 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 56 560 Mkr (46 347). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 881 077 kvm, varav 92,4 procent avser bostäder.

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 7 653 Mkr (2 639), vilket motsvarar en värdeökning på 15,6 procent (6,0). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. 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 1 725 Mkr (1 397), varav 1 092 Mkr (1 126) avser investeringar i befintliga fastigheter och 633 Mkr (271) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 332 Mkr (321).

Under första halvåret förvärvades 57 lägenheter i Malmö, till ett avtalat fastighetsvärde om 122 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. I maj förvärvades en byggrätt för 55 lägenheter i Göteborg till ett avtalat fastighetsvärde om 26 Mkr. I december förvärvades två fastigheter med 330 lägenheter i Halmstad, till ett avtalat fastighetsvärde om 818 Mkr.

Under året har tre fastigheter med 61 lägenheter i Helsingborg samt 56 lägenheter i Borås avyttrats.

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 371 Mkr (369).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	46 347	40 075
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 039	2 405
+ Investeringar i befintliga fastigheter	1 092	1 126
+ Nyproduktion	633	271
+ Orealiserade värdeförändringar	7 653	2 639
– Försäljningar	–204	–169
Marknadsvärde vid periodens slut	**56 560**	**46 347**

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion
Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 246 lägenheter i egen regi samt 629 lägenheter i förvärvade projekt.

Under året har två fastigheter färdigställts med 200 lägenheter. Utöver dessa har avtal tecknats om förvärv av 467 lägenheter som är under produktion.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksjö 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2-Q3 2022
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	117	4 168	Q4 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			**875**	**33 372**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Haga 10	Malmö	Nyproduktion	22	1 444	Q3 2021
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 702	Q4 2021
Summa färdigställda			**200**	**10 146**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Fastigheten Haga 10 i Malmö.

Finansiering

Finansmarknaden
Året startade med ett fokus på virus och vaccin i hela världen och avslutade tyvärr på ett likartat sätt. I december återinfördes flera restriktioner i Sverige och den nya virusvariantens utveckling följs noga.

Under 2021 vände räntetrenden med uppgångar i 2, 5 respektive 10 årssegmentet på cirka 32 bp, 58 bp respektive 59 bp. Fortfarande är räntorna på historiskt låga nivåer. Inflationen har efter ett drygt decennium återvänt. Frågan marknaden ställer sig är om den kommer bita sig fast och hur länge på nivåer som ligger över centralbankernas mål eller ses som övergående och sjunka undan till eller under inflationsmålen. De svenska inflationsförväntningarna ligger dock kvar runt Riksbankens inflationsmål om 2 procent på sikt.

Börserna runt om i världen utvecklades starkt under 2021. Amerikanska S&P500 steg 28 procent och svenska OMX30 steg 29 procent.

Konjunkturen är fortsatt stark och inköpschefsindex för Sveriges tillverkningsindustri blev i december 62,1 och för tjänstesektorn 67,3. Det är ett starkt fjärde kvartal även om båda index har sjunkit något jämfört med tredje kvartalet. Den positiva konjunkturen håller i sig trots utbudsstörningar och en återigen osäkerhet kring pandemin och dess effekter på konjunkturen.

Likvida medel och Räntebärande skulder
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 3 254 Mkr (3 113). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 13 600 Mkr (11 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 29 937 Mkr (27 058). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 81,8 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 47,2 procent (51,7). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

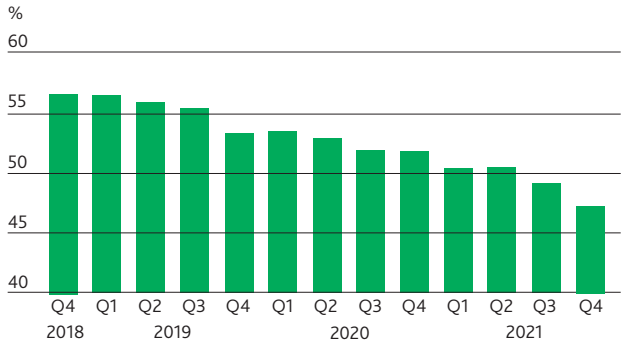
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 18 578 Mkr (17 422). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,2 procent (1,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,9 år (4,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 24,3 procent (20,3).

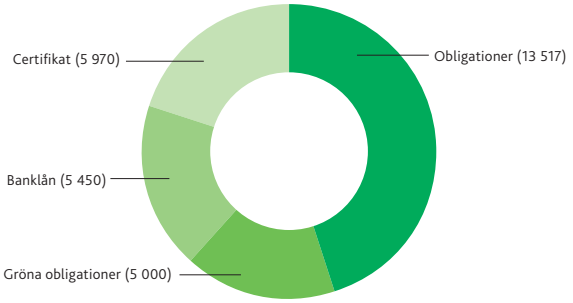
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,2). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,1 procent (0,7).

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (3,2). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2.

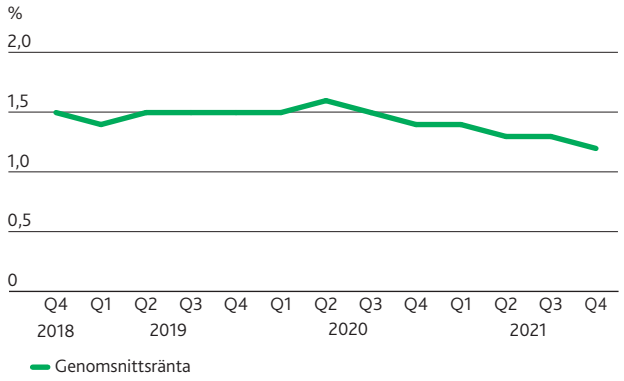
BELÅNINGSGRAD



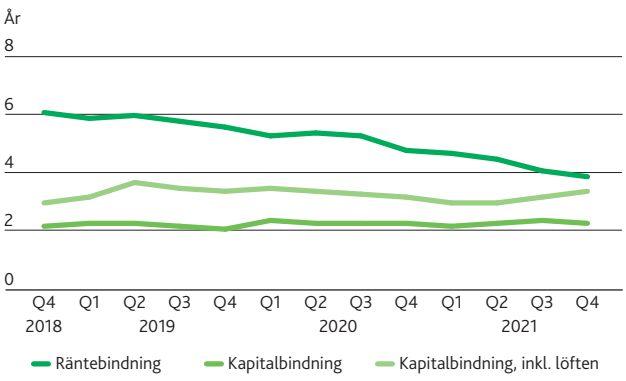
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	7 287	1,8	11 449
1–2 år	2 650	0,7	4 300
2–3 år	2 200	0,6	4 679
3–4 år	3 800	0,8	4 078
4–5 år	4 000	1,0	2 171
5–6 år	3 578	1,6	1 788
6–7 år	2 350	1,3	900
7–8 år	400	0,4	-
8–9 år	2 600	1,0	-
9–10 år	880	1,6	380
10–11 år	-	-	-
11–12 år	-	-	-
12–30 år	200	1,8	200
Summa	**29 945**	**1,2**	**29 945**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 11 449 Mkr avser 5 970 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 29 937 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser upplåggningskostnader om -16 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 8 Mkr.

Grön finansiering

Vid årets utgång uppgick de gröna obligationerna till 5 000 Mkr (2 100), vilket står för 27,0 procent av Willhems totala utestående obligationer. Under året har fem gröna obligationer emitterats om totalt 2 900 Mkr, löptiden är mellan 3-5 år.

Willhem har förnyat sitt gröna ramverk som därmed gör det möjligt att fortsätta emittera gröna obligationer under bolagets existerande MTN-program. Det uppdaterade ramverket är anpassat till rådande standarder på marknaden och beskriver Willhems hållbarhetsarbete och investeringsområden inom miljö och energi. Willhem kan via det gröna ramverket finansiera miljöcertifierade byggnader, fastigheter anpassade för att nå bolagets mål om en låg energianvändning samt initiativ inom förnybar energi, hållbara transportlösningar och avfallshantering.

Ramverket är baserat på Green Bond Principles 2021, framtaget av ICMA (International Capital Market Association) och har liksom Willhems tidigare ramverk granskats av det oberoende klimat- och forskningsinstitutet Cicero Shades of Green. Cicero Shades of Green har graderat ramverket "Medium Green" medan bolagets styrning och transparens har graderats "Excellent".

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till –291 Mkr (–961), varav 59 Mkr redovisas som en tillgång och –350 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till –301 Mkr (–962), varav 48 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 10 Mkr (1). 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 valutaderivat (nettovolym)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	600	2,9	-2
1–2 år	1 250	0,6	-8
2–3 år	1 000	0,7	-9
3–4 år	1 200	1,0	-19
4–5 år	3 550	1,0	-52
5–6 år	3 988	1,2	-103
> 6 år	5 850	1,1	-108
Summa	**17 438**	**1,1**	**-301**

Rating

Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades den 2 september av Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's i en ny kreditrapport.

Standard & Poor's (S&P) har uppdaterat sina kriterier för "Public & Social Housing Providers" och med anledning av de uppdaterade kriterierna har S&P utvärderat Willlhem under kriterierna för traditionella fastighetsbolag "Key Credit Factors For The Real Estate Industry".

Bedömningen av Willhems kreditvärdighet bekräftar bolagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och är också ett fint betyg för bolagets verksamhet som helhet. Kreditbetyget är ett led i Willhems strategi att ha relativt stor andel kapitalmarknadsupplåning i den totala skuldportföljen för att på så sätt diversifiera refinansieringsrisk och sänka upplåningskostnader.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående eget kapital	**17 979**	**15 205**
Utdelning	-501	–
Årets totalresultat	7 281	2 774
Utgående eget kapital	**24 759**	**17 979**

Eget kapital uppgick till 24 759 Mkr (17 979). Soliditeten uppgick till 40,4 procent (35,8).

Fastigheten Makrillen 6 i Halmstad.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2021 jan–dec	2020 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	9 108	4 082
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–7 587	–2 639
Betald ränta, netto	–436	–436
Betald skatt	–1	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 084**	**1 006**
Förändring av kortfristiga fordringar	38	–107
Förändring av kortfristiga skulder	–1	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 121**	**898**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	–1 725	–1 396
Förvärv av fastigheter	–489	–1 469
Försäljning av fastigheter	205	207
Investeringar i övrigt, netto	–2	–6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–2 011**	**–2 664**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	10 929	17 522
Amortering av skulder	–8 726	–14 561
Utdelning	–501	–
Långfristiga fordringar	–677	–110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 025**	**2 851**
Periodens kassaflöde	**135**	**1 085**
Likvida medel vid periodens början	3 113	2 010
Förvärvade likvida medel	6	18
Likvida medel vid periodens slut	**3 254**	**3 113**

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 121 Mkr (898). Investeringar i fastigheter uppgick till –1 725 Mkr (–1 396). Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –1 055 Mkr (–2 444) och avdrag för latent skatt uppgick till 18 Mkr (55). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 552 Mkr (959) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –4 Mkr (–39), varför –489 Mkr (–1 469) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 10 929 Mkr (17 522) upplånats i nya lån och 8 726 Mkr (14 561) har amorterats. Utdelning till aktieägarna har betalats ut med 501 Mkr (–).

Koncernens likvida medel den 31 december 2021 uppgick till 3 254 Mkr (3 113). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 13 600 Mkr (11 600).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2021 okt–dec	2020 okt–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Hyresintäkter				
Region Syd	192	176	756	681
Region Väst	193	191	767	756
Region Öst	246	236	968	937
Totalt	**631**	**603**	**2 491**	**2 374**
Fastighetskostnader				
Region Syd	–73	–69	–262	–239
Region Väst	–84	–83	–319	–297
Region Öst	–100	–96	–366	–351
Totalt	**–257**	**–248**	**–947**	**–887**
Driftnetto				
Region Syd	119	107	494	442
Region Väst	109	108	448	459
Region Öst	146	140	602	586
Totalt	**374**	**355**	**1 544**	**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 1 544 Mkr (1 487) och resultat före skatt på 9 227 Mkr (3 453), består av central administration –91 Mkr (–82), övriga rörelseintäkter 1 Mkr (–), värdeförändring fastigheter 7 654 Mkr (2 677), finansnetto –551 Mkr (–259) samt värdeförändring finansiella instrument 670 Mkr (–370).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 3 648 Mkr (3 078) i region Syd, 2 295 Mkr (848) i region Väst och 4 270 Mkr (2 346) i region Öst.

Belopp i Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Region Syd	19 102	15 454
Region Väst	15 321	13 026
Region Öst	22 137	17 867
Totalt redovisat värde	**56 560**	**46 347**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Nettoomsättning	58	57
Administrationskostnader	–149	–141
Övriga rörelseintäkter	1	–
Rörelseresultat	**–90**	**–84**
Ränteintäkter	483	473
Räntekostnader	–359	–363
Övriga finansiella poster	–149	153
Värdeförändring finansiella instrument	619	–361
Resultat efter finansiella poster	**504**	**–182**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–29	–16
Bokslutsdisposition kommittentresultat	122	104
Resultat före skatt	**597**	**–94**
Skatt	–128	74
Periodens resultat	**469**	**–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.

Årets omsättning uppgick till 58 Mkr (57), varav koncerninterna intäkter uppgick till 58 Mkr (57).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 483 Mkr (473), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 477 Mkr (471). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om –120 Mkr (183) 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 619 Mkr (–361). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 597 Mkr (–94).

Ovan från vänster:
Fastigheten Partille 105:8 i Göteborg.
Fastigheten Maria 6 i Malmö.

Till vänster:
Fastigheten Flundran 8 i Halmstad.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 655	4 642
Fordringar hos koncernbolag	23 262	21 381
Uppskjuten skattefordran	74	202
Inventarier	3	4
Långfristiga fordringar	743	110
Summa anläggningstillgångar	**28 737**	**26 339**
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	82	176
Likvida medel	3 248	3 093
Summa omsättningstillgångar	**3 330**	**3 269**
SUMMA TILLGÅNGAR	**32 067**	**29 608**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 168	3 200
Summa eget kapital	**3 168**	**3 200**
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	13 867	13 840
Skulder till koncernbolag	3 964	3 337
Derivatinstrument	347	969
Summa långfristiga skulder	**18 178**	**18 146**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	10 620	8 160
Derivatinstrument	3	0
Övriga skulder	98	102
Summa kortfristiga skulder	**10 721**	**8 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**32 067**	**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 december 2021 totalt 279 personer (278).

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
Under perioden har Willhem vidtagit nödvändiga skyddsåtgärder för att hantera situationen med covid-19 gentemot kunder, medarbetare och samarbetspartners. Förutom nationella och regionala restriktioner har vi fått anpassa verksamheten efter rådande läge. Vi har till exempel vid behov 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.

Transaktioner med närstående
Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2020 på sidan 81. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 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 tillträdde i januari 383 lägenheter i Göteborg som avtalades i oktober 2021. Tillträde har även skett av ett nyproduktionsprojekt i Stockholm som avtalades i oktober 2021. Projektet omfattar 232 lägenheter som är under produktion och beräknas vara färdigställda under 2024.

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 24 februari 2022

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
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, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 013	184 262	8 932	193 194	99,4	224	5 691
Helsingborg	68	2 384	165 305	14 414	179 719	98,3	256	6 197
Jönköping	19	1 149	57 480	3 206	60 686	99,7	96	2 349
Malmö	52	1 517	105 672	12 035	117 707	99,1	180	4 865
Region Syd	**181**	**8 063**	**512 719**	**38 587**	**551 306**	**99,0**	**756**	**19 102**
Borås	152	3 361	214 265	16 607	230 872	99,0	319	6 304
Göteborg	27	3 682	240 906	11 663	252 569	99,1	319	6 635
Skövde	15	821	56 831	1 677	58 508	99,3	66	1 337
Trollhättan	24	727	42 993	7 463	50 456	99,2	63	1 045
Region Väst	**218**	**8 591**	**554 995**	**37 410**	**592 405**	**99,1**	**767**	**15 321**
Karlstad	58	2 552	150 120	11 458	161 578	99,2	218	4 137
Linköping	29	3 429	238 113	29 295	267 408	97,2	329	6 369
Mälardalen	12	1 386	87 212	15 853	103 065	97,4	135	3 279
Stockholm	35	3 113	195 366	9 949	205 315	99,5	286	8 352
Region Öst	**134**	**10 480**	**670 811**	**66 555**	**737 366**	**98,4**	**968**	**22 137**
Summa	**533**	**27 134**	**1 738 525**	**142 552**	**1 881 077**	**98,8**	**2 491**	**56 560**

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
Q2	Laget 6	Syd	Malmö	11	718	718
Q2	Kviberg 28:4 *	Väst	Göteborg	0	0	0
Q4	Halmstad 9:182	Syd	Halmstad	0	0	1 065
Q4	Halmstad 9:185	Syd	Halmstad	330	19 005	19 005
Summa förvärv				**679**	**31 942**	**33 053**

* Byggrätt

Försäljning

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q2	Skinfaxe 9	Syd	Helsingborg	1	65	65
Q3	Asken 7	Syd	Helsingborg	29	2 016	2 519
Q3	Dahlian 10	Syd	Helsingborg	31	1 770	1 882
Q4	Stången 10-65	Väst	Borås	56	5 884	5 901
Summa försäljning				**117**	**9 735**	**10 367**

Fastigheten Uret 8 i Malmö.

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–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 881 077	1 857 831	1 803 353	1 826 922	1 841 621
Antal fastigheter	533	530	508	500	503
Antal bostäder	27 134	26 625	25 783	25 992	26 002
Marknadsvärde, Mkr	56 560	46 347	40 075	36 265	33 397
Marknadsvärde, kr/kvm	30 068	24 946	22 222	19 850	18 135
Hyresvärde, Mkr	2 600	2 480	2 318	2 228	2 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,9	98,8	98,7
Överskottsgrad, %	62,0	62,6	60,6	59,1	58,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4	1,5	1,5	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	4,8	5,6	6,1	5,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,3	2,1	2,2	2,5
Belåningsgrad, %	47,2	51,7	53,2	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	3,2	2,9	3,3
Soliditet, %	40,4	35,8	35,7	34,7	32,3
Övriga					
Antal anställda	279	278	268	254	244

Avstämning alternativa nyckeltal

	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	29 937	27 058
Likvida medel, Mkr	–3 254	–3 113
Summa räntebärande finansiella skulder netto	**26 683**	**23 945**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	26 683	23 945
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 560	46 347
Belåningsgrad, %	**47,2%**	**51,7%**
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	9 108	4 082
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	–7 654	–2 677
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	**1 454**	**1 405**
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 454	1 405
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	431	442
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,4**	**3,2**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	24 759	17 979
Balansomslutning, Mkr	61 291	50 246
Soliditet, %	**40,4%**	**35,8%**
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 544	1 487
Hyresintäkter, Mkr	2 491	2 374
Överskottsgrad, %	**62,0%**	**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 räntereglering stidpunkt 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 2021	21 april 2022
Delårsrapport jan-mars 2022	13 maj 2022
Delårsrapport jan-juni 2022	25 augusti 2022
Delårsrapport jan-sep 2022	18 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	23 februari 2023

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 24 februari 2022 kl. 15.00.

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

Willhem