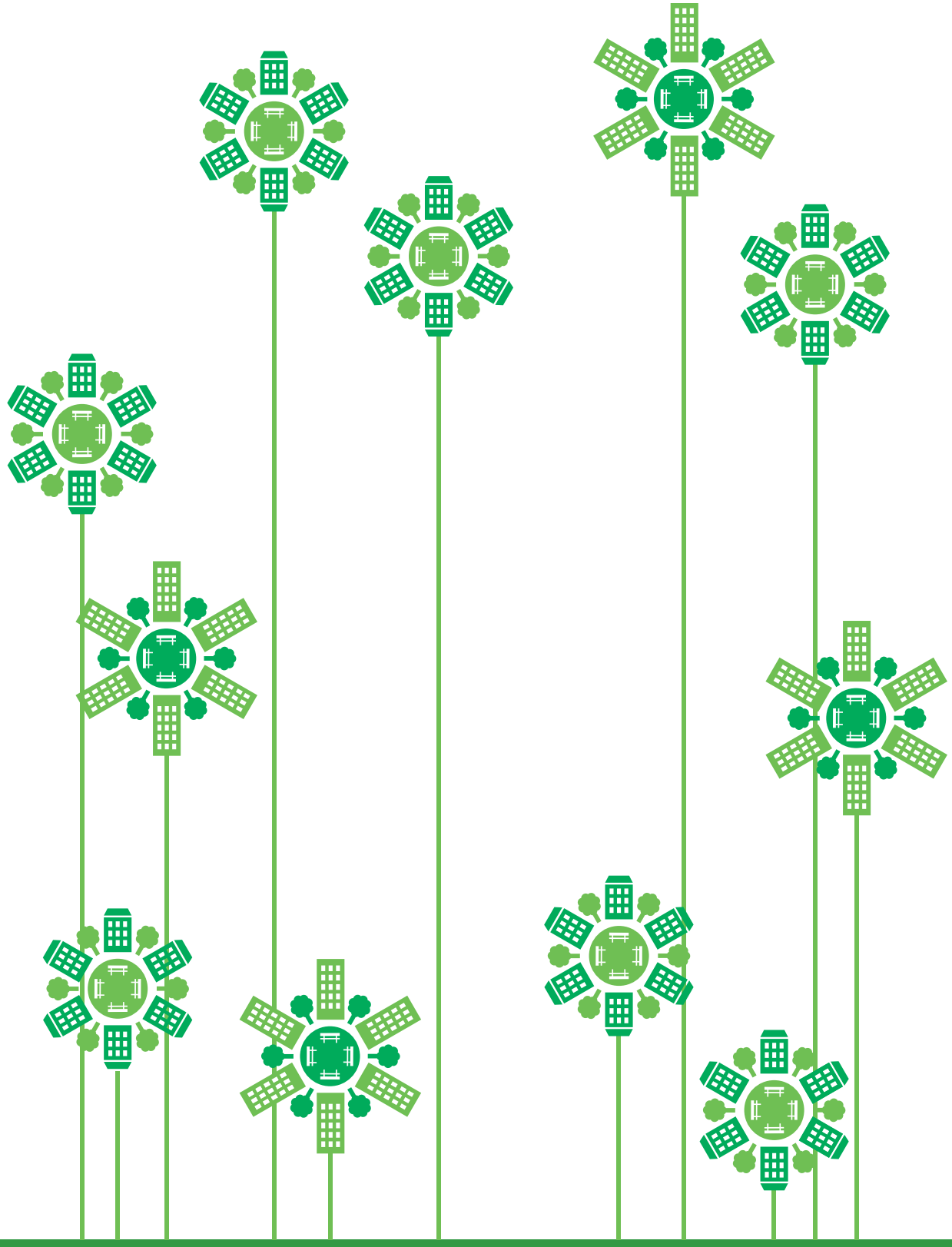
# Delårsrapport

januari-september 2019



Willhem

# *Om Willhem*

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på kundservice och trygghet i boendemiljön. Ägare är Första AP-fonden.

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vi har hyreslägenheter i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

Vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett tryggt och hållbart boende.

Genom nya idéer vill vi vara Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

---

**25 746**
*lägenheter*

**38 146 Mkr**
*marknadsvärde fastigheter*

**8,8 %**
*genomsnittlig totalavkastning 8 år*

**61,5 %**
*överskottsgrad*

**55,3 %**
*belåningsgrad*

# *Sammanfattning*

### HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Driftnettot uppgick till 1 037 Mkr (966), en ökning med 7,3 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 4,9 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 38 146 Mkr (34 696).
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 106 Mkr (1 040), vilket motsvarar en värdeökning på 3,0 procent (3,1). Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (5).
- Intäkterna ökade till 1 685 Mkr (1 607), motsvarande en ökning på 4,9 procent.
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -804 Mkr (188).
- Resultat efter skatt uppgick till 744 Mkr (1 455).
- Willhem har under perioden förvärvat 201 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 277 Mkr. Utöver det har 162 nyproducerade lägenheter i Helsingborg och Stockholm tillträtts med ett totalt avtalat fastighetsvärde om 419 Mkr. I september tillträddes en fastighet i Täby med 178 lägenheter, som är under produktion, med ett avtalat fastighetsvärde om 473 Mkr.
- I Malmö har 781 lägenheter avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.
- Under perioden har tre gröna obligationer emitterats till ett totalt värde om 1 300 Mkr.

### HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Intäkter under perioden uppgick till 562 Mkr (536), en ökning med 4,9 procent.
- Driftnettot uppgick till 374 Mkr (356), en ökning med 5,1 procent.
- Kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till 216 Mkr (378) och realiserad värdeförändring uppgick till 0 Mkr (1).
- Rörelseresultatet uppgick till 575 Mkr (718).
- Kvartalets värdeförändring på finansiella derivat uppgick till -273 Mkr (126).
- Resultat efter skatt var 141 Mkr (608).
- I kvartalet förvärvades en fastighet i Täby med 178 lägenheter som är under produktion. Planerat färdigställande är slutet av 2021. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 473 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*

Utvecklingen under året har varit stabil vilket visar sig i fortsatt fina siffror, minskad klimatpåverkan, ett ökande kundbetyg och nöjdare medarbetare. Driftnettot ökade med 7,3 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var driftnettoökningen 4,9 procent. Värdeutvecklingen på fastigheterna var fortsatt stark och uppgick till 1 106 Mkr. Värdeförändringen på finansiella derivat påverkas av förändringen på marknadsräntor och dessa har under året gått ner vilket gett en negativ värdeförändring med 804 Mkr.

Vi fortsätter att vara aktiva på kapitalmarknaden. Den totala finansieringen uppgick till 23 060 Mkr, varav obligationer 14 746 Mkr, certifikat 4 576 Mkr och banklån 3 738 Mkr. Under perioden har vi emitterat 2 880 Mkr i nya obligationer, varav 1 300 Mkr var gröna obligationer.

Bostadsrättsmarknaden har gradvis återhämtat sig bland annat som ett resultat av nedåtgående räntor under året. Signalerna pekar mot en mer stabil bostadsmarknad generellt och vi kan även konstatera att utländska investerare i högre grad intresserar sig för den svenska fastighetsmarknaden. De låga räntorna har påverkat marknaden positivt och intresset för att investera i bostadsfastigheter med hyresrätter är fortsatt starkt. Vi har inga nämnvärda bostadsvakanser på våra orter och ser ingen tendens till vikande efterfrågan.

### *STABIL NYPRODUKTION*

I år har vi förvärvat 66 nyproducerade hyresrätter samt ett projekt med 177 lägenheter under produktion i Stockholmsområdet. Vårt nyproduktionsprojekt i egen regi, Tegnér 5 i Västerås, med 75 nya hyresrätter har färdigställts under kvartalet och klassificerats med miljömärkning Miljöbyggnad Silver. Vi har även startat en påbyggnad på en befintlig fastighet i Karlstad som kommer att få ytterligare ett våningsplan med 32 nya lägenheter. Vid periodens utgång hade vi pågående produktion av 79 lägenheter i egen regi.

Vi arbetar nu med att skapa en mer enhetlig modell för ett Willhemhus och prövar parallellt möjligheten att kunna producera billigare bostäder i ett annat koncept. Vi fortsätter att effektivisera produktionsprocessen av Willhemlyftet, där vi renoverar vakanta lägenheter till en modern standard. Detta för att möta den efterfrågan som finns hos våra kunder och samtidigt möta ökande krav på en hållbar produktion. Målet, att producera cirka 1 000 lägenheter om året, står fast.

### *ENERGIN I FOKUS*

Vår viktigaste hållbarhetsfråga är energianvändningen. Utfallet för perioden är hittills vårt bästa, vilket ger oss goda förhoppningar om att vi ska kunna nå vårt långsiktiga mål att den köpta energin inte ska överstiga 92 kWh/kvm och år. Att vi är på rätt väg bekräftas även i resultatet från årets GRESB-undersökning (Global Real Estate Sustainability Benchmark) där vårt resultat ökat från 75 till 78 poäng. En större solcellsinstallation har färdigställts under september månad på tre av våra fastigheter i Jönköping och vår uppskattade satsning på utemiljöer fortsätter med full kraft.

### *DIGITALA TJÄNSTER*

Våra handlingsplaner för att öka kundnöjdheten har resulterat i ett starkare kundbetyg och vi arbetar nu i flertalet projekt med att erbjuda våra kunder en enklare vardag genom bättre service och digitala tjänster. En högt prioriterad fråga är installation av modern teknik i våra fastigheter. Med installerade rumsgivare i närmare 20 000 lägenheter har vi lagt grunden för att kunna ta nästa steg och bygga på med olika tjänster. Vi tror även mycket på det digitala fastighetsspråket, Real Estate Core, som förhoppningsvis kommer att bidra till en snabbare utveckling med fler uppkopplade hus och bostäder.

Det är roligt att se att vår ambition att göra ett avtryck i branschen inspirerar våra medarbetare och bidrar till att vi kan leverera ännu ett starkt resultat. Samtidigt som vi ser att vi får allt nöjdare hyresgäster.

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.”*

## VÄRDEGRUND

*Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:*

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

## ÖVERGRIPANDE MÅL

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

*KUNDER*
Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt är bäst på service.

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

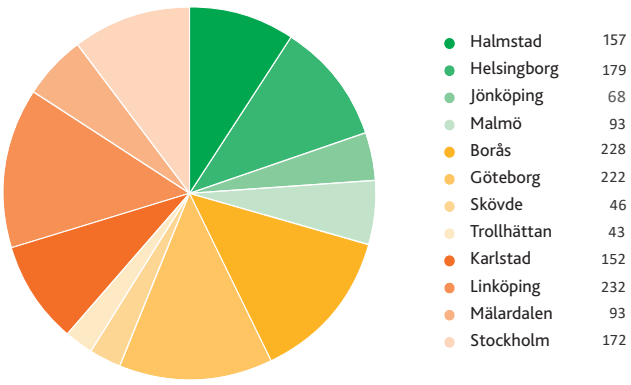
*FASTIGHET*
Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

# *Koncernens rapport över totalresultatet*

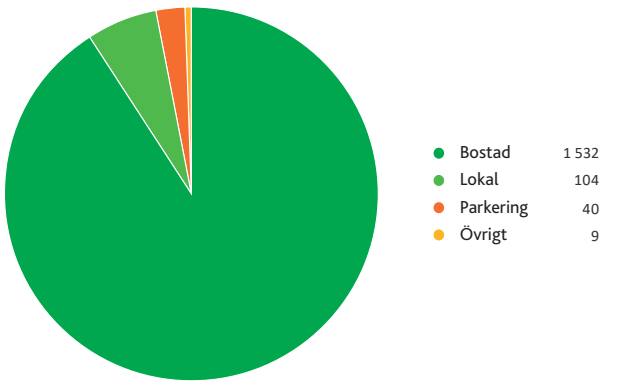
| *Belopp i Mkr* | *2019 juli-sep* | *2018 juli-sep* | *2019 jan-sep* | *2018 jan-sep* | *2018 jan-dec* |
|---|---|---|---|---|---|
| *Hyresintäkter* | 562 | 536 | 1 685 | 1 607 | 2 152 |
| *Driftkostnader* | -104 | -105 | -397 | -405 | -559 |
| *Reparationer och underhåll* | -36 | -31 | -103 | -96 | -132 |
| *Fastighetsadministration* | -36 | -30 | -114 | -99 | -135 |
| *Fastighetsskatt* | -12 | -11 | -33 | -31 | -41 |
| *Tomträttsavgäld och arrende* | 0 | -3 | -1 | -10 | -13 |
| ***SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER*** | **-188** | **-180** | **-648** | **-641** | **-880** |
| ***DRIFTNETTO*** | **374** | **356** | **1 037** | **966** | **1 272** |
| *Central administration* | -15 | -17 | -54 | -57 | -79 |
| *Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade* | 216 | 378 | 1 106 | 1 040 | 2 015 |
| *Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade* | 0 | 1 | 1 | 5 | 6 |
| ***RÖRELSERESULTAT*** | **575** | **718** | **2 090** | **1 954** | **3 214** |
| *Ränteintäkter och räntekostnader* | -91 | -101 | -274 | -297 | -387 |
| *Övriga finansiella kostnader* | 0 | 3 | -117 | -181 | -79 |
| *Värdeförändring finansiella instrument* | -273 | 126 | -804 | 188 | -94 |
| ***SUMMA FINANSIELLA POSTER*** | **-364** | **28** | **-1 195** | **-290** | **-560** |
| ***RESULTAT FÖRE SKATT*** | **211** | **746** | **895** | **1 664** | **2 654** |
| *Skatt* | -70 | -138 | -151 | -209 | -362 |
| ***PERIODENS RESULTAT*** | **141** | **608** | **744** | **1 455** | **2 292** |

*Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.*

*HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR*




*HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR*



# *Resultat januari-september 2019*

### *HYRESINTÄKTER*

Koncernens intäkter ökade till 1 685 Mkr (1 607), en ökning med 4,9 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 57 Mkr vilket motsvarar 3,7 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,6). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,8 procent (98,8).

### *FASTIGHETSKOSTNADER*

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 648 Mkr (641). Driftkostnaderna var något lägre än motsvarande period föregående år, medan kostnaderna för fastighetsadministration var något högre. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas från 1 januari 2019 som en finansiell kostnad och har påverkat fastighetskostnaderna positivt med 9,3 Mkr.

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 71 Mkr till 1 037 Mkr (966), vilket motsvarar en ökning med 7,3 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 61,5 procent (60,1).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettot 4,9 procent högre än föregående år.

### *CENTRAL ADMINISTRATION*

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 54 Mkr (57).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 106 Mkr (1 040), vilket motsvarar en värdeökning på 3,0 procent (3,1). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,8 procent (3,9). Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 1 Mkr (5).

### *FINANSNETTO*

Räntenettot uppgick till -274 Mkr (-297) och inkluderar tomträttsavgälder om -9,3 Mkr (-).

Övriga finansiella kostnader uppgick till -117 Mkr (-181) och har påverkats med -94 Mkr (-161) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,5 procent (1,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,3 gånger (2,9).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT*

Den orealiserade värdeförändring på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -804 Mkr (188). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

### *SKATT*

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen trädde i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent.

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till -151 Mkr (-209), varav uppskjuten skatt uppgick till -149 Mkr (-206) och aktuell skatt uppgick till -2 Mkr (-3). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

### *RESULTAT*

Rörelseresultatet uppgick till 2 090 Mkr (1 954). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 74 Mkr till 983 Mkr jämfört med 909 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 744 Mkr (1 455). Det lägre resultatet beror främst på den negativa värdeförändringen på finansiella instrument.

### *TREDJE KVARTALET*

Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 562 Mkr (536), en ökning med 4,9 procent. Ökningen beror främst på förändringen i fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna uppgick till -188 Mkr (-180). Driftnettot ökade med 5,1 procent och uppgick till 374 Mkr (356). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i tredje kvartalet med 0,9 procent.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 216 Mkr (378) och den realiserade värdeförändringen till 0 Mkr (1). Rörelseresultatet uppgick till 575 Mkr (718).

# *Koncernens rapport över finansiell ställning*

| *Belopp i Mkr* | *2019-09-30* | *2018-09-30* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***TILLGÅNGAR*** | | | |
| *ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR* | | | |
| *Förvaltningsfastigheter* | 38 146 | 34 696 | 36 265 |
| *Nyttjanderätter, tomträtter* | 345 | - | - |
| *Inventarier* | 7 | 7 | 7 |
| *Derivatinstrument* | 24 | - | 7 |
| ***SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR*** | **38 522** | **34 703** | **36 279** |
| *OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR* | | | |
| *Övriga kortfristiga fordringar* | 125 | 107 | 145 |
| *Derivatinstrument* | 4 | - | 12 |
| *Likvida medel* | 1 957 | 2 590 | 1 445 |
| ***SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR*** | **2 086** | **2 697** | **1 602** |
| ***SUMMA TILLGÅNGAR*** | **40 608** | **37 400** | **37 881** |
| ***EGET KAPITAL OCH SKULDER*** | | | |
| *EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG* | | | |
| *Eget kapital* | 13 471 | 12 291 | 13 128 |
| ***SUMMA EGET KAPITAL*** | **13 471** | **12 291** | **13 128** |
| *LÅNGFRISTIGA SKULDER* | | | |
| *Räntebärande finansiella skulder* | 13 912 | 15 823 | 16 114 |
| *Uppskjuten skatteskuld* | 2 173 | 1 877 | 2 023 |
| *Derivatinstrument* | 1 073 | 166 | 260 |
| *Övriga långfristiga skulder* | 345 | - | - |
| ***SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER*** | **17 503** | **17 866** | **18 397** |
| *KORTFRISTIGA SKULDER* | | | |
| *Räntebärande finansiella skulder* | 9 148 | 6 706 | 5 846 |
| *Derivatinstrument* | 0 | 5 | - |
| *Övriga ej räntebärande skulder* | 486 | 532 | 510 |
| ***SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER*** | **9 634** | **7 243** | **6 356** |
| ***SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER*** | **40 608** | **37 400** | **37 881** |

# *Förvaltningsfastigheter*

### *FASTIGHETSMARKNADEN*

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt mycket starkt trots en inbromsning av högkonjunkturen. Med det lågräntelläge som råder just nu, i kombination med brist på alternativa investeringar är läget fortsatt fördelaktigt för fastighetsinvesteringar. Den stora transaktionsvolymen hittills i år innebär att den på helåret kan bli i nivå med rekordåret 2016.

Utsikterna för hyresmarknaden är fortsatt goda och det finns ingen tendens till nedgång för hyresrätter. Intresset är väldigt stort framför allt från kapitalstarka köpare, både från lokala, nationella och internationella aktörer och investerare. Större bostadsenheter prissätts aggressivt och är fortsatt mycket eftertraktade.

### *FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Willhem äger och förvaltar 503 fastigheter (501) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2019 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 38 146 Mkr (34 696). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 804 028 kvm, varav 91,7 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,6 procent (99,6) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor till 98,8 procent (98,8).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 106 Mkr (1 040), vilket motsvarar en värdeökning på 3,0 procent (3,1).

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 824 Mkr (902). Av investeringarna avser 717 Mkr (513) investeringar i befintliga fastigheter och 107 Mkr (389) avser nyproduktion.

Under perioden har 201 lägenheter i Malmö, 96 nyproducerade lägenheter i Helsingborg samt 66 nyproducerade lägenheter i Stockholm tillträtts. Det totala avtalade fastighetsvärdet uppgick till 696 Mkr. I september tillträddes en fastighet i Täby med 178 lägenheter som är under produktion. Avtalat fastighetsvärde är 473 Mkr och planerat färdigställande är slutet av 2021.

I april avyttrades 781 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.

### *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 345 Mkr (-).

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

| Mkr | 2019 jan-sep | 2018 jan-sep | 2018 jan-dec |
|---|---|---|---|
| MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN | 36 265 | 33 397 | 33 397 |
| + Förvärv (inkl. förvärvskostnader) | 818 | 172 | 550 |
| + Investeringar i befintliga fastigheter | 717 | 513 | 834 |
| + Nyproduktion | 107 | 389 | 410 |
| + Orealiserade värdeförändringar | 1 106 | 1 040 | 2 015 |
| - Försäljningar | -867 | -815 | -941 |
| **MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT** | **38 146** | **34 696** | **36 265** |

# *Förvaltningsfastigheter fortsättning*

*NYPRODUKTION*

Willhems nyproduktion består till del av projekt i egen regi där produktionen per bokslutsdagen uppgick till 79 lägenheter. Därutöver pågår produktion av 178 lägenheter i ett förvärvat projekt. Under kvartalet har ett projekt i egen regi färdigställts vilket har genererat 75 nya lägenheter. Dessutom har ett förvärvat projekt färdigställts med totalt 77 lägenheter. Totalt har 101 nya lägenheter i egen regi färdigställts.

***PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT***

| *Fastighet* | *Ort* | *Antal lägenheter* | *Area bostäder, kvm* | *Planerad inflyttning* |
|---|---|---|---|---|
| *Vargen 15* | *Borås* | 25 | 755 | Q1 2020 |
| *Hörnan 2* | *Halmstad* | 22 | 555 | Q2 2020 |
| *Kronojägaren 1* | *Karlstad* | 32 | 960 | Q3 2020 |
| *Topasen 5* | *Stockholm* | 178 | 8 666 | Q4 2021 |
| ***SUMMA PÅGÅENDE*** | | **257** | **10 936** | |

***FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT***

| *Fastighet* | *Ort* | *Antal lägenheter* | *Area bostäder, kvm* | *Färdigställt* |
|---|---|---|---|---|
| *Toppön 12* | *Trollhättan* | 26 | 740 | Q2 2019 |
| *Tegnér 5* | *Västerås* | 75 | 2 085 | Q3 2019 |
| *Tröskverket 3* | *Malmö* | 77 | 4 321 | Q3 2019 |
| ***SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA*** | | **178** | **7 146** | |

*Tegnér 5, Johanneshöjden 1 i Västerås*

# *Finansiering*

### *FINANSMARKNADEN*

Svenska räntor sjönk kraftigt under sommaren från redan historiskt låga nivåer. Nedgången hänförs framförallt till avtagande tillväxttakt och osäkerhet kring internationell handel. Riksbanken signalerar för ny reporäntehöjning i slutet av året eller början av nästa år. Marknaden prisar in en oförändrad reporänteutveckling. Senaste data visar på sämre utveckling i den svenska ekonomin under första halvåret och en försvagning av arbetsmarknaden.

Världens aktiemarknader har utvecklats positivt, trots svagare makrodata och nyinförda tullar. Börserna har reagerat positivt på penningpolitiska lättnader från centralbanker samt optimistiska uttalanden från USA och Kina angående den fortsatta utvecklingen av handelsdiskussionerna. Ytterligare en anledning till att aktiemarknaderna har klättrat är att investerare anser att det inte finns andra alternativ till aktier, då det låga ränteläget gör det svårt att skapa bra avkastning i räntemarknaden.

### *LIKVIDA MEDEL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER*

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 957 Mkr (2 590). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200) per balansdagen.

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 23 060 Mkr (22 529) och motsvarar en belåningsgrad på 55,3 procent (57,5). Av de totala skulderna utgjordes 4 576 Mkr (3 940) av certifikat, 14 746 Mkr (14 860) av obligationer och 3 738 Mkr (3 729) av banklån.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,6). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 5,8 år (5,0) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 17,5 procent (12,6). Kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,3) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,5 år (3,2). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,94 procent (1,29).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 001 Mkr (14 067). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

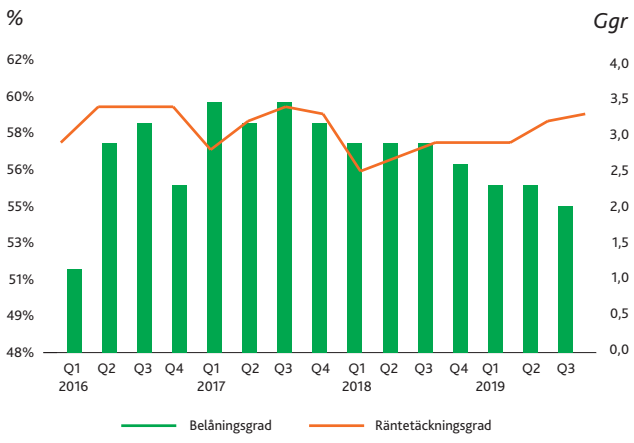
### *RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR*

| | *Ränteförfall* | *Ränta, %* | *Kapitalförfall* |
|---|---|---|---|
| *Inom 1 år** | 4 013 | 2,9% | 9 154 |
| *1-2 år* | 750 | 1,4% | 4 197 |
| *2-3 år* | 1 300 | 0,8% | 5 001 |
| *3-4 år* | 1 400 | 0,7% | 1 300 |
| *4-5 år* | 2 000 | 0,8% | 1 150 |
| *5-6 år* | 50 | 0,5% | - |
| *6-7 år* | 2 525 | 0,9% | - |
| *7-8 år* | 3 740 | 1,3% | 1 025 |
| *8-9 år* | 2 063 | 1,6% | 763 |
| *9-10 år* | 2 750 | 1,2% | - |
| *10-11 år* | 200 | 1,5% | - |
| *11-12 år* | 2 180 | 1,5% | 380 |
| *12-30 år* | - | - | - |
| ***SUMMA*** | **22 971** | **1,5** | **22 971** |

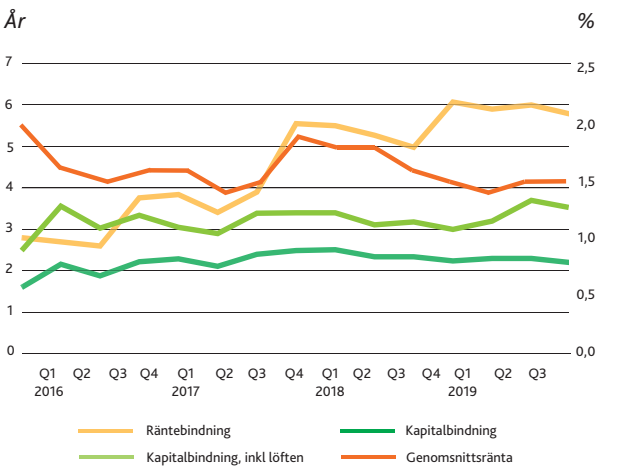
* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 9 154 Mkr avser 4 576 Mkr certifikat.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 23 060 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 17 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -106 Mkr.

### *BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD*




### *GENOMSNITTLIG RÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING*



# *Finansiering fortsättning*

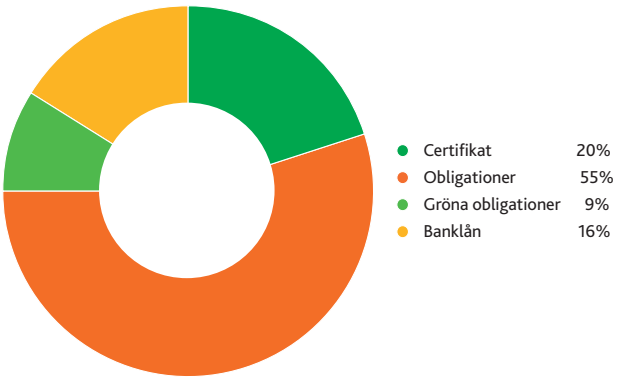
### *GRÖN FINANSIERING*

Willhem publicerade sitt gröna ramverk i augusti 2018. Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (800), vilket står för 14,2 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 dessa obligationer tar Willhem ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet.

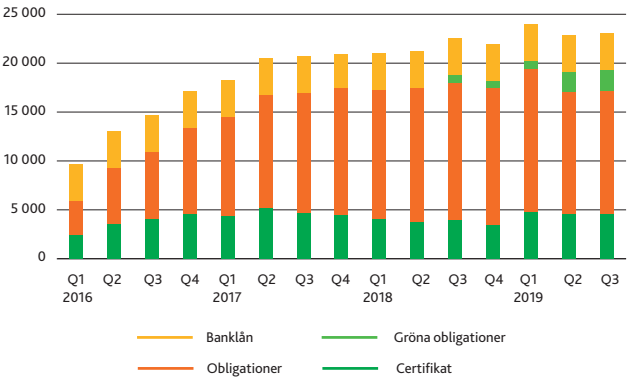
### *DERIVAT*

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till -1 045 Mkr (-171), varav 28 Mkr redovisas som en tillgång och -1 073 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till –1 049 Mkr (-178), varav 24 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen. Elderivat uppgick till 4 Mkr (7). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

### *RÄNTEBÄRANDE SKULDER I PERIODEN*




### *UTVECKLING RÄNTEBÄRANDE SKULDER*




### *DERIVAT*

| *LÅNGFRISTIGA DERIVAT* | Tillgångar | Skulder |
|---|---|---|
| *Räntederivat* | 0 | -1 051 |
| *Valutaderivat* | 24 | -22 |
| *Elderivat* | 0 | 0 |
| ***SUMMA*** | **24** | **-1 073** |
| *KORTFRISTIGA DERIVAT* | | |
| *Räntederivat* | - | 0 |
| *Valutaderivat* | - | - |
| *Elderivat* | 4 | - |
| ***SUMMA*** | **4** | **0** |
| ***SUMMA DERIVATINSTRUMENT*** | **28** | **-1 073** |

### *KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTE- OCH VALUTA DERIVAT (NETTOVOLYM)*

| | *Nominellt belopp* | *Genomsnittlig ränta, %* | *Marknadsvärde* |
|---|---|---|---|
| *Inom 1 år* | 200 | -0,04 | 0 |
| *1-2 år* | 0 | 0,00 | 0 |
| *2-3 år* | 100 | 0,48 | -2 |
| *3-4 år* | 900 | 0,53 | -18 |
| *4-5 år* | 1 800 | 0,69 | -61 |
| *5-6 år* | 50 | 0,48 | -1 |
| *> 6 år* | 13 488 | 1,13 | -967 |
| ***SUMMA*** | **16 538** | **1,02** | **-1 049** |

# *Koncernens rapport över förändring av eget kapital*

| *Belopp i Mkr* | *2019-09-30* | *2018-09-30* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***INGÅENDE EGET KAPITAL*** | **13 128** | **11 221** | **11 221** |
| *Utdelning* | -401 | -385 | -385 |
| *Periodens totalresultat* | 744 | 1 455 | 2 292 |
| ***UTGÅENDE EGET KAPITAL*** | **13 471** | **12 291** | **13 128** |

Eget kapital uppgick till 13 471 Mkr (12 291). Soliditeten uppgick till 33,2 procent (32,9).

*Saga 1, Sagas gränd 5 m.fl. i Malmö*

# *Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer*

| *Belopp i Mkr* | *2019 jan-sep* | *2018 jan-sep* | *2018 jan-dec* |
|---|---|---|---|
| ***LÖPANDE VERKSAMHET*** | | | |
| *Rörelseresultat* | 2 090 | 1 954 | 3 214 |
| *Justeringar för ej likviditetspåverkande poster* | -1 135 | -1 083 | -2 011 |
| *Betald ränta, netto* | -301 | -257 | -346 |
| *Betald skatt* | -2 | -3 | -4 |
| ***KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL*** | **652** | **611** | **853** |
| *Förändring av kortfristiga fordringar* | 25 | 30 | -9 |
| *Förändring av kortfristiga skulder* | 29 | -92 | -173 |
| ***KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN*** | **706** | **549** | **671** |
| ***INVESTERINGSVERKSAMHET*** | | | |
| *Investeringar i befintliga fastigheter* | -824 | -902 | -1 244 |
| *Förvärv av fastigheter* | -482 | -133 | -241 |
| *Försäljning av fastigheter* | 860 | 820 | 948 |
| *Investeringar i övrigt, netto* | -2 | -1 | -2 |
| ***KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN*** | **-448** | **-216** | **-539** |
| ***FINANSIERINGSVERKSAMHET*** | | | |
| *Upplåning* | 6 227 | 5 218 | 6 681 |
| *Amortering av skulder* | -5 572 | -3 805 | -5 999 |
| *Lösen av derivat* | - | - | -213 |
| *Utbetald utdelning* | -401 | -385 | -385 |
| ***KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN*** | **254** | **1 028** | **84** |
| ***PERIODENS KASSAFLÖDE*** | 512 | 1 361 | 216 |
| *Likvida medel vid periodens början* | 1 445 | 1 229 | 1 229 |
| ***LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT*** | **1 957** | **2 590** | **1 445** |

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 706 Mkr (549). Investeringar i fastigheter uppgick till -824 Mkr (-902). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -816 Mkr (-171) och avdrag för latent skatt uppgick till - Mkr (2). De befintliga lånen på 333 Mkr (37) i de förvärvade fastigheter har lösts. En skuld till säljare uppgående till 18 Mkr (-) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -17 Mkr (-1), varför -482 Mkr (-133) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 5 572 Mkr (3 805) av låneportföljen lösts och 6 227 Mkr (5 218) har upptagits i nya lån.

En utdelning om 401 Mkr (385) har utbetalats till aktieägarna.

Koncernens likvida medel den 30 september 2019 uppgick till 1 957 Mkr (2 590). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200).

# *Segmentsrapportering*

| *Belopp i Mkr* | *2019 juli-sep* | *2018 juli-sep* | *2019 jan-sep* | *2018 jan-sep* | *2018 jan-dec* |
|---|---|---|---|---|---|
| ***HYRESINTÄKTER*** | | | | | |
| *Region Syd* | 161 | 155 | 497 | 470 | 631 |
| *Region Väst* | 183 | 173 | 539 | 518 | 694 |
| *Region Öst* | 218 | 208 | 649 | 619 | 827 |
| ***TOTALT*** | **562** | **536** | **1 685** | **1 607** | **2 152** |
| ***FASTIGHETSKOSTNADER*** | | | | | |
| *Region Syd* | -50 | -48 | -179 | -178 | -242 |
| *Region Väst* | -66 | -60 | -219 | -213 | -295 |
| *Region Öst* | -72 | -72 | -250 | -250 | -343 |
| ***TOTALT*** | **-188** | **-180** | **-648** | **-641** | **-880** |
| ***DRIFTNETTO*** | | | | | |
| *Region Syd* | 111 | 107 | 318 | 292 | 389 |
| *Region Väst* | 117 | 113 | 320 | 305 | 399 |
| *Region Öst* | 146 | 136 | 399 | 369 | 484 |
| ***TOTALT*** | **374** | **356** | **1 037** | **966** | **1 272** |

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Per den 1 september har regionsindelningen ändrats till att Linköping tillhör Region Öst och Jönköping tillhör Region Syd. Region Syd utgörs numera av Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö. Region Väst utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Region Öst utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm.

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens rapport över totalresultatet. Skillnaden mellan driftnettot på 1 037 Mkr (966) och resultat före skatt på 895 Mkr (1 664), består av central administration -54 Mkr (-57), värdeförändring fastigheter 1 107 Mkr (1 045), finansnetto -391 Mkr (-478) samt värdeförändring finansiella instrument -804 Mkr (188).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 240 Mkr (-48) i region Syd, 580 Mkr (510) i region Väst och 1 061 Mkr (837) i region Öst.

| *Belopp i Mkr* | *2019-09-30* | *2018-09-30* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*** | | | |
| *Region Syd* | 11 858 | 10 984 | 11 618 |
| *Region Väst* | 11 662 | 10 788 | 11 082 |
| *Region Öst* | 14 626 | 12 924 | 13 565 |
| ***TOTALT REDOVISAT VÄRDE*** | **38 146** | **34 696** | **36 265** |

# *Moderbolagets resultaträkning*

| *Belopp i Mkr* | *2019 jan-sep* | *2018 jan-sep* | *2018 jan-dec* |
|---|---|---|---|
| *Nettoomsättning* | 41 | 26 | 35 |
| *Administrationskostnader* | -96 | -83 | -113 |
| ***RÖRELSERESULTAT*** | **-55** | **-57** | **-78** |
| *Ränteintäkter* | 526 | 1 | 13 |
| *Räntekostnader* | -280 | -275 | -369 |
| *Övriga finansiella poster* | -116 | -182 | -79 |
| *Värdeförändring finansiella instrument* | -813 | 113 | -113 |
| *Resultat försäljning dotterbolag* | - | - | 32 |
| ***RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER*** | **-738** | **-400** | **-594** |
| *Bokslutsdisposition koncernbidrag* | - | - | 1 017 |
| ***RESULTAT FÖRE SKATT*** | **-738** | **-400** | **423** |
| *Skatt* | 152 | 27 | -90 |
| ***PERIODENS RESULTAT*** | **-586** | **-373** | **333** |

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och hantera strategi- och ägarfrågor. Moderbolaget ingår sedan januari 2019 i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Omsättningen för perioden uppgick till 41 Mkr (26), varav koncerninterna intäkter uppgick till 41 Mkr (26). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 526 Mkr (1), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 519 Mkr (0). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -94 Mkr (-161) 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 avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -813 Mkr (113). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på att räntorna har sjunkit. Resultat före skatt uppgick till -738 Mkr (-400).

# *Moderbolagets balansräkning*

| *Belopp i Mkr* | *2019-09-30* | *2018-09-30* | *2018-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***TILLGÅNGAR*** | | | |
| *ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR* | | | |
| *Aktier och andelar i koncernbolag* | 4 621 | 4 612 | 4 621 |
| *Fordringar hos koncernbolag* | 19 860 | 17 544 | 18 914 |
| *Uppskjuten skattefordran* | 206 | 170 | 54 |
| *Inventarier* | 4 | 4 | 4 |
| ***SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR*** | **24 691** | **22 330** | **23 593** |
| *OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR* | | | |
| *Övriga fordringar* | 18 | 8 | 42 |
| *Fordringar hos koncernbolag* | - | 46 | - |
| *Likvida medel* | 1 957 | 2 589 | 1 445 |
| ***SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR*** | **1 975** | **2 643** | **1 487** |
| ***SUMMA TILLGÅNGAR*** | **26 666** | **24 973** | **25 080** |
| ***EGET KAPITAL OCH SKULDER*** | | | |
| *Eget kapital* | 2 933 | 3 214 | 3 920 |
| ***SUMMA EGET KAPITAL*** | **2 933** | **3 214** | **3 920** |
| *LÅNGFRISTIGA SKULDER* | | | |
| *Räntebärande finansiella skulder* | 11 514 | 12 789 | 12 679 |
| *Skulder till koncernbolag* | 3 173 | 2 512 | 2 296 |
| *Derivatinstrument* | 1 073 | 235 | 260 |
| ***SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER*** | **15 760** | **15 536** | **15 235** |
| *KORTFRISTIGA SKULDER* | | | |
| *Räntebärande finansiella skulder* | 7 889 | 6 084 | 5 846 |
| *Derivatinstrument* | 0 | 12 | - |
| *Övriga skulder* | 84 | 127 | 79 |
| ***SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER*** | **7 973** | **6 223** | **5 925** |
| ***SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER*** | **26 666** | **24 973** | **25 080** |

# *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 30 september 2019 totalt 255 personer (255).

### *VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER*

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2018 års årsredovisning på sidan 46–47. Inga väsentliga förändringar har inträffat under perioden.

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.

### *TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE*

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2018 på sidan 79. 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. En utdelning om 401 Mkr har utdelats till aktieägarna under maj. 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 2018. Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande ny standard:

*IFRS 16 Leasingavtal*

Den nya standarden innebär att leasetagaren ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas enligt IFRS 16, balansomslutningen har påverkats med 345 Mkr på balansdagen. Kostnaden för tomträttsavgälden redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra en ränta enligt IFRS 16. Tidigare redovisades denna som fastighetskostnad. Den förenklade övergångsmetoden har nyttjats, varför jämförande siffror inte räknats om. Övriga leasingförhållanden bedöms ej vara väsentliga.

### *HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN*

I oktober har avtal tecknats om förvärv av 256 hyresrätter som ska uppföras i Malmö. Överenskommet fastighetsvärde var 435 Mkr och projektet förväntas vara färdigställt under 2023.

Willhem har genomfört en obligationsemission om 200 Mkr med en löptid på 19 år.

### *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 14 november 2019*

Per-Håkan Westin
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

# *Revisors granskningsrapport*

*TILL STYRELSEN I WILLHEM AB (PUBL), ORG.NR 556797-1295*

*INLEDNING*

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Willhem AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

*DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING*

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

*SLUTSATS*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

*Göteborg den 14 november 2019*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

# *Fastighetsbeståndet*

***FASTIGHETSBESTÅNDET***

| | *Antal fastigheter* | *Antal lägenheter* | *Area bostäder, kvm* | *Area lokaler, kvm* | *Area total, kvm* | *Ekonomisk uthyrningsgrad total, %* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Halmstad* | 40 | 2 639 | 163 774 | 7 809 | 171 583 | 99,6 |
| *Helsingborg* | 67 | 2 391 | 165 808 | 15 350 | 181 158 | 99,0 |
| *Jönköping* | 18 | 1 149 | 57 480 | 3 278 | 60 758 | 99,5 |
| *Malmö* | 37 | 1 008 | 64 428 | 6 880 | 71 308 | 98,2 |
| ***REGION SYD*** | **162** | **7 187** | **451 490** | **33 317** | **484 807** | **99,1** |
| *Borås* | 158 | 3 384 | 219 225 | 25 244 | 244 469 | 98,7 |
| *Göteborg* | 26 | 3 671 | 240 480 | 12 114 | 252 594 | 99,1 |
| *Skövde* | 15 | 821 | 56 831 | 1 331 | 58 162 | 99,4 |
| *Trollhättan* | 24 | 726 | 42 892 | 8 386 | 51 278 | 99,2 |
| ***REGION VÄST*** | **223** | **8 602** | **559 428** | **47 075** | **606 503** | **98,9** |
| *Karlstad* | 47 | 2 508 | 148 744 | 12 055 | 160 799 | 98,7 |
| *Linköping* | 30 | 3 429 | 238 113 | 30 523 | 268 636 | 98,0 |
| *Mälardalen* | 11 | 1 387 | 87 275 | 17 393 | 104 668 | 97,0 |
| *Stockholm* | 30 | 2 633 | 169 483 | 9 132 | 178 615 | 99,9 |
| ***REGION ÖST*** | **118** | **9 957** | **643 615** | **69 103** | **712 718** | **98,5** |
| ***SUMMA*** | **503** | **25 746** | **1 654 533** | **149 495** | **1 804 028** | **98,8** |

# *Fastighetstransaktioner under året*

***FÖRVÄRV***

| *Kvartal* | *Fastighet* | *Region* | *Ort* | *Antal lägenheter* | *Area bostäder, kvm* | *Area total, kvm* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Q1* | *Albo 8* | *Syd* | *Malmö* | 16 | 964 | 1 028 |
| *Q1* | *Albo 9* | *Syd* | *Malmö* | 16 | 967 | 977 |
| *Q1* | *Askim 10* | *Syd* | *Malmö* | 17 | 970 | 970 |
| *Q1* | *Diana 24* | *Syd* | *Malmö* | 16 | 1 387 | 1 468 |
| *Q1* | *Gråbröder 15* | *Syd* | *Malmö* | 18 | 1 467 | 1 467 |
| *Q1* | *Järrestad 2* | *Syd* | *Malmö* | 16 | 1 095 | 1 120 |
| *Q1* | *Järrestad 3* | *Syd* | *Malmö* | 17 | 1 102 | 1 120 |
| *Q1* | *Järrestad 4* | *Syd* | *Malmö* | 18 | 1 214 | 1 214 |
| *Q1* | *Maria 6* | *Syd* | *Malmö* | 27 | 2 273 | 2 391 |
| *Q1* | *Sävedal 1* | *Syd* | *Malmö* | 24 | 1 268 | 1 268 |
| *Q1* | *Åsbo 3* | *Syd* | *Malmö* | 16 | 981 | 981 |
| *Q1* | *Mässhaken 2* | *Syd* | *Helsingborg* | 96 | 5 100 | 5 100 |
| *Q2* | *Mikroskopet 1* | *Öst* | *Stockholm* | 66 | 4 278 | 4 278 |
| ***SUMMA FÖRVÄRV*** | | | | **363** | **23 066** | **23 382** |

***FÖRSÄLJNING***

| *Kvartal* | *Fastighet* | *Region* | *Ort* | *Antal lägenheter* | *Area bostäder, kvm* | *Area total, kvm* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Q2* | *Docenten 1* | *Syd* | *Malmö* | 93 | 6 317 | 6 556 |
| *Q2* | *Docenten 7* | *Syd* | *Malmö* | 75 | 5 008 | 5 147 |
| *Q2* | *Laboratorn 1* | *Syd* | *Malmö* | 98 | 6 846 | 7 032 |
| *Q2* | *Laboratorn 6* | *Syd* | *Malmö* | 80 | 5 158 | 5 425 |
| *Q2* | *Professorn 4* | *Syd* | *Malmö* | 48 | 2 679 | 2 849 |
| *Q2* | *Professorn 5* | *Syd* | *Malmö* | 40 | 2 832 | 3 060 |
| *Q2* | *Professorn 6* | *Syd* | *Malmö* | 48 | 2 682 | 2 852 |
| *Q2* | *Professorn 14* | *Syd* | *Malmö* | 85 | 5 901 | 5 901 |
| *Q2* | *Professorn 15* | *Syd* | *Malmö* | 54 | 4 129 | 4 496 |
| *Q2* | *Stacken 9* | *Syd* | *Malmö* | 80 | 4 413 | 4 622 |
| *Q2* | *Stacken 13* | *Syd* | *Malmö* | 80 | 5 317 | 5 317 |
| *Q2* | *Skinfaxe 20* | *Syd* | *Helsingborg* | 1 | 65 | 65 |
| ***SUMMA FÖRSÄLJNING*** | | | | **782** | **51 347** | **53 322** |

# *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.

| | *2019 jan-sep* | *2018 jan-sep* | *2018 jan-dec* | *2017 jan-dec* | *2016 jan-dec* |
|---|---|---|---|---|---|
| *FASTIGHETSRELATERADE* | | | | | |
| *Area total, kvm* | 1 804 028 | 1 819 522 | 1 826 922 | 1 841 621 | 1 640 008 |
| *Antal fastigheter* | 503 | 501 | 500 | 503 | 454 |
| *Antal bostäder* | 25 746 | 25 796 | 25 992 | 26 002 | 22 871 |
| *Marknadsvärde, Mkr* | 38 146 | 34 696 | 36 265 | 33 397 | 25 898 |
| *Marknadsvärde, kr/kvm* | 21 145 | 19 069 | 19 850 | 18 135 | 15 791 |
| *Hyresvärde, Mkr* | 2 296 | 2 185 | 2 228 | 2 168 | 1 861 |
| *Ekonomisk uthyrningsgrad, %* | 98,8 | 98,8 | 98,8 | 98,7 | 98,9 |
| *Överskottsgrad, %* | 61,5 | 60,1 | 59,1 | 58,6 | 56,9 |
| | | | | | |
| *FINANSIELLA* | | | | | |
| *Genomsnittlig ränta, %* | 1,5 | 1,6 | 1,5 | 1,9 | 1,6 |
| *Genomsnittlig räntebindningstid, år* | 5,8 | 5,0 | 6,1 | 5,6 | 3,8 |
| *Genomsnittlig kapitalbindningstid, år* | 2,2 | 2,3 | 2,2 | 2,5 | 2,2 |
| *Belåningsgrad, %* | 55,3 | 57,5 | 56,6 | 59,0 | 55,9 |
| *Räntetäckningsgrad, ggr* | 3,3 | 2,9 | 2,9 | 3,3 | 3,4 |
| *Soliditet, %* | 33,2 | 32,9 | 34,7 | 32,3 | 32,3 |
| | | | | | |
| *ÖVRIGA* | | | | | |
| *Antal anställda* | 255 | 255 | 254 | 244 | 199 |

# *Avstämning alternativa nyckeltal*

| | *2019 jan-sep* | *2018 jan-sep* | *2018 jan-dec* |
|---|---|---|---|
| ***BELÅNINGSGRAD*** | | | |
| *Räntebärande finansiella skulder, Mkr* | 23 060 | 22 529 | 21 960 |
| *Likvida medel, Mkr* | -1 957 | -2 590 | -1 445 |
| *SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO* | 21 103 | 19 939 | 20 515 |
| | | | |
| *Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr* | 21 103 | 19 939 | 20 515 |
| *Fastigheternas marknadsvärde, Mkr* | 38 146 | 34 696 | 36 265 |
| ***BELÅNINGSGRAD, %*** | **55,3%** | **57,5%** | **56,6%** |
| | | | |
| ***RÄNTETÄCKNINGSGRAD*** | | | |
| *Rörelseresultat, Mkr* | 2 090 | 1 954 | 3 214 |
| *Fastigheternas värdeförändring, Mkr* | -1 107 | -1 045 | -2 021 |
| *SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING* | 983 | 909 | 1 193 |
| | | | |
| *Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr* | 983 | 909 | 1 193 |
| *Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr* | 297 | 317 | 415 |
| ***RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR*** | **3,3** | **2,9** | **2,9** |
| | | | |
| ***SOLIDITET*** | | | |
| *Eget kapital, Mkr* | 13 471 | 12 291 | 13 128 |
| *Balansomslutning, Mkr* | 40 608 | 37 400 | 37 881 |
| ***SOLIDITET, %*** | **33,2%** | **32,9%** | **34,7%** |
| | | | |
| ***ÖVERSKOTTSGRAD*** | | | |
| *Driftnetto, Mkr* | 1 037 | 966 | 1 272 |
| *Hyresintäkter, Mkr* | 1 685 | 1 607 | 2 152 |
| ***ÖVERSKOTTSGRAD, %*** | **61,5%** | **60,1%** | **59,1%** |

# *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.

### 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

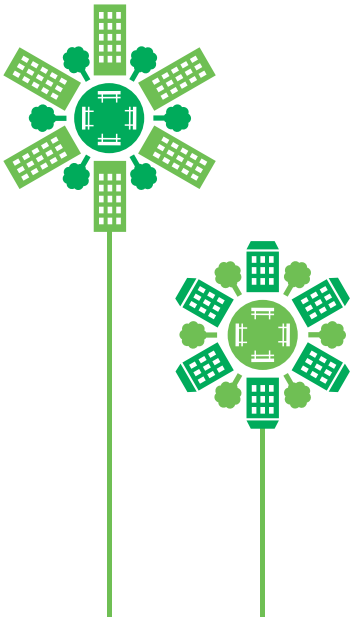
*Antal anställda**
Antalet fastanställda och visstidsanställda på längre tid än 6 månader vid periodens utgång.

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

## RAPPORTTILLFÄLLEN

| | |
|---|---|
| Bokslutskommuniké 2019 | 18 februari 2020 |
| Årsredovisning 2019 | April 2020 |
| Delårsrapport januari-mars 2020 | 8 maj 2020 |
| Delårsrapport januari-juni 2020 | 25 augusti 2020 |
| Delårsrapport januari-september 2020 | 20 november 2020 |
| Bokslutskommuniké 2020 | 26 februari 2021 |

*Denna information är sådan som Willhem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 14 november 2019 kl. 17.00.*



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