Willhem

DELÅRSRAPPORT | JAN–JUNI 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 närmare 27 000 lägenheter där människor kan skapa sina hem.

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

26 705
LÄGENHETER

50 265 Mkr
MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

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

Fastigheten Myggan 1 i Helsingborg.

Fastigheten Elitroddaren 4 i Linköping.

Till vänster: Fastigheten Biet 5 i Halmstad.

9,0%
GENOMSNITTLIG TOTALAVKASTNING 10 ÅR

60,4%
ÖVERSKOTTSGRAD

50,4%
BELÅNINGSGRAD

Sammanfattning

Perioden i korthet

- Intäkterna ökade till 1 237 Mkr (1 175), det motsvarar en ökning på 5,3 procent.
- Driftnettot uppgick till 747 Mkr (725), en ökning med 3,0 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 886 Mkr (479), vilket motsvarar en värdeökning på 6,1 procent (1,2).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 376 Mkr (–419).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 907 Mkr (580).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 50 265 Mkr (42 088).
- Under första halvåret har Willhem förvärvat fem fastigheter för totalt 236 Mkr (950).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 798 Mkr (584), varav 498 Mkr (461) avser investeringar i befintliga fastigheter och 300 Mkr (123) avser nyproduktion.
- Avtal har tecknats om avyttring av två fastigheter med 60 lägenheter i Helsingborg.
- Under mer än ett år har hela världen påverkats av en pandemi där viruset covid-19 spridit sig. Hittills har Willhems verksamhet påverkats i begränsad omfattning. Vår exponering mot särskilt utsatta branscher är låg. Det, tillsammans med Willhems finansiella styrka, gör att vi i dagsläget bedömer att pandemin får begränsad påverkan på bolaget.

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

Fastigheten Topasen 5 i Stockholm.

VD-kommentar

Vi är många som gläds åt att den ökade smittspridningen som inledde första halvåret har vänt under andra kvartalet. En relativt snabb återhämtning syns nu med allt färre smittade och där samhället generellt både i Sverige och internationellt börjar återgå till normalläge.

Pandemin har varit en stor utmaning för samhället i stort, men vi kan konstatera att vår verksamhet bara påverkats marginellt. Hyresgästernas betalningsvilja är fortsatt god och vi hoppas nu på en höst med mer positiva förtecken.

Inrikespolitiskt har det varit turbulent under andra kvartalet. Punkt 44 i januari-överenskommelsen innehöll utredningar om bland annat marknadshyror, en fråga som utlöste en regeringskris i Sverige. Ett införande av marknadshyror i nyproduktion, innebär i sak ingen dramatisk förändring för oss, mer än att vi kan sätta hyran utifrån andra förutsättningar när vi bygger nya hus.

Fastighetsmarknaden är fortsatt lika het och konkurrensen om varje möjlig investering i bostadshus är stenhård. Under första halvåret har avkastningskraven på den svenska marknaden fortsatt att falla. Inget tyder på förändringar i lågräntemiljön i närtid. Ett fortsatt lågt ränteläge och god tillgång på kapital talar för ett fortsatt stort intresse för att investera i bostadshus på den svenska marknaden.

Stabilt och starkt resultat

Den positiva utvecklingen fortsätter under första halvåret. Vi har stabila intäktsflöden och en stark värdetillväxt.

Driftnettot ökade med 3,0 procent och överskottsgraden uppgick till 60,4 procent. Driftnettot i jämförbart bestånd var i nivå med föregående år. Periodens resultat innehåller kostnader av engångskaraktär på drygt 8 Mkr. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 2 886 Mkr och fastighetsvärdet är nu 50 265 Mkr. Vi fortsätter vara aktiva på kapitalmarknaden och den totala finansieringen uppgick till 27 099 Mkr.

Den 1 juni 2021 uppdaterade Standard & Poor's (S&P) sina kriterier för "Public & Social Housing Providers". Med anledning av de uppdaterade kriterierna har S&P beslutat att Willhem inte längre kommer att bedömas under de kriterier som använts sedan 2014. Det innebär att vi har placerats på kreditbevakning negativ till dess att S&P återkommer med sin bedömning av Willhems rating enligt de nya utvärderingskriterierna.

Förvärv och fastighetsutveckling

Vår förvärvsstrategi är att ständigt leta efter nya förvärvsmöjligheter. Under första halvåret har vi vuxit, främst i Stockholm där vi förvärvat ett nyproduktionsprojekt med närmare 300 lägenheter i Haninge. I Malmö har vi förvärvat totalt 57 lägenheter under perioden och i Göteborg, har vi förvärvat en byggrätt för cirka 55 lägenheter. Vi har även tecknat avtal om försäljning av två fastigheter med 60 lägenheter i Helsingborg.

Vår nyproduktion utvecklas i rask takt och vi har aldrig tidigare haft så många bostäder i pågående produktion som nu, totalt 1 542. Huvuddelen, 1 274 lägenheter, är förvärvade projekt men vi har även en växande andel i egen regi, i nuläget 268 lägenheter. Ännu mer glädjande är att vi i planeringsportföljen av projekt i egen regi har ett stort antal bostäder på gång. I vår utvecklingssatsning Enkla hem, som innebär att vi försöker hitta ett sätt att producera hyresrätter med låga hyror, har vi nu ett konkret pilotprojekt på väg fram i Skäggetorp, Linköping.

Utvecklingen av vårt renoveringskoncept Willhemlyftet fortsätter, inte minst vad gäller kvalitet, leverans och logistik som hela tiden förbättras. En ytterligare hubb för materialhantering är nu på plats vilket underlättar produktionstakten. Parallellt fortsätter vi investera i energibesparande åtgärder. De senaste tre åren har vi minskat vår förbrukning med drygt 14 procent, vilket måste ses som ett gott resultat.

Hållbara satsningar

Att låta kunderna påverka sitt boende är en del i vårt hållbarhetsarbete. Resultatet av årets kundundersökning är nu klart. Även om det är positiva siffror, kan vi konstatera att vi efter flera års stadig uppgång har minskat med 0,6 procentenheter. Det är en viktig signal och vi gör nu ett analysarbete för att se hur vi kan återgå till minst samma nivå som tidigare. En viktig del är att öka nivån på vår digitala service. En ny IT-arkitektur håller på att tas fram för att vi bättre ska kunna nyttja digitaliseringens fördelar.

På våra orter har många Minibovärdar lyst upp våra utemiljöer under sommaren. Det är roligt att vi kan fortsätta med satsningen att erbjuda sommarjobb till våra yngre hyresgäster och förhoppningsvis inspirera till att hitta vägar in i branschen.

Jag summerar ett bra första halvår och ser fram emot att fortsätta i samma positiva anda under resten av året. Tillsammans med engagerade medarbetare, kunder och övriga intressenter gör vi ständiga förbättringar som jag är övertygad om kommer att bidra till vår fortsatta framgång.

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.

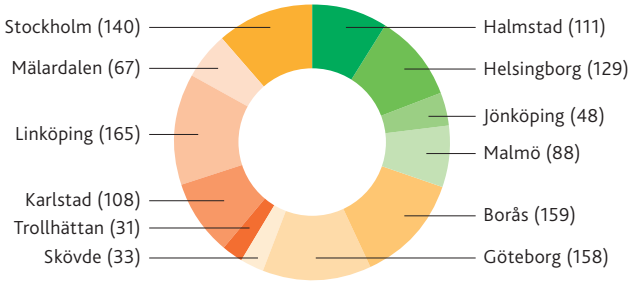
Ansvarsfulla
Vi agerar med ansvar och respekt för Willhem som företag, våra kunder och vår omgivning, genom att minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer.

Koncernens resultaträkning

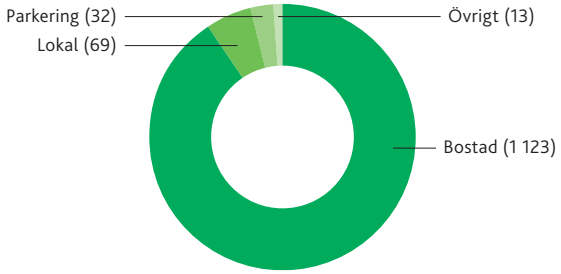
Belopp i Mkr	2021 april–juni	2020 april–juni	2021 jan–juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec
Hyresintäkter	622	593	1 237	1 175	2 374
Driftkostnader	-135	-118	-310	-276	–551
Reparationer och underhåll	-34	-31	-67	-75	–138
Fastighetsadministration	-47	-38	-89	-76	–152
Fastighetsskatt	-12	-11	-24	-23	–46
Summa fastighetskostnader	**-228**	**-198**	**-490**	**-450**	**–887**
Driftnetto	**394**	**395**	**747**	**725**	**1 487**
Central administration	-22	-19	-45	-40	–82
Övriga rörelseintäkter	0	-	1	-	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	968	300	2 886	479	2 639
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	2	-1	1	-1	38
Rörelseresultat	**1 342**	**675**	**3 590**	**1 163**	**4 082**
Ränteintäkter och räntekostnader	-101	-119	-202	-208	–411
Övriga finansiella kostnader	43	-18	-77	160	152
Värdeförändring finansiella instrument	-10	-56	376	-419	–370
Summa finansiella poster	**-68**	**-193**	**97**	**-467**	**–629**
Resultat före skatt	**1 274**	**482**	**3 687**	**696**	**3 453**
Skatt	-253	-103	-780	-116	–679
Periodens resultat	**1 021**	**379**	**2 907**	**580**	**2 774**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 30 JUNI 2021, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 30 JUNI 2021, MKR



Resultat januari–juni 2021

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökade till 1 237 Mkr (1 175), en ökning med 5,3 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 32 Mkr vilket motsvarar 2,8 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 (98,9).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 490 Mkr (450). Driftkostnaderna är 35 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på att förbrukningskostnaderna och kostnaderna för snöröjning föregående år var låga till följd av den milda vintern. Reparationer och underhållskostnader har minskat under första halvåret 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 på grund av kostnader av engångskaraktär.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 30 Mkr högre vilket främst beror på att förbrukningskostnaderna föregående år var låga till följd av den milda vintern samt att fastighetsadministrationen ökat 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
Driftnettot ökade med 22 Mkr till 747 Mkr (725), vilket motsvarar en ökning med 3,0 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 60,4 procent (61,7).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettot i nivå med föregående år. Periodens resultat innehåller kostnader av engångskaraktär uppgående till drygt 8 Mkr.

Central administration
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 45 Mkr (40).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 886 Mkr (479), vilket motsvarar en värdeökning på 6,1 procent (1,2). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,4 procent (3,7).

Finansnetto
Räntenettot uppgick till –202 Mkr (–208) och inkluderar tomträttsavgälder om –5,8 Mkr (–5,3).

Övriga finansiella kostnader uppgick till -77 Mkr (160) och har påverkats med -61 Mkr (175) 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 1,3 procent (1,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 gånger (3,1).

Värdeförändring finansiella instrument
Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till 376 Mkr (–419). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på högre marknadsräntor.

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –780 Mkr (–116) varav uppskjuten skatt uppgick till –779 Mkr (–115) och aktuell skatt uppgick till –1 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat
Rörelseresultatet uppgick till 3 590 Mkr (1 163). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 18 Mkr till 703 Mkr jämfört med 685 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 907 Mkr (580), det högre resultatet beror på periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter.

Andra kvartalet
Intäkterna i andra kvartalet ökade till 622 Mkr (593), en ökning med 4,9 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 2,5 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -228 Mkr (-198), ökningen beror på högre förbrukningskostnader samt ökade skötselkostnader. Driftnettot uppgick till 394 Mkr (395). I jämförbart bestånd minskade driftnettot i andra kvartalet med 3,1 procent.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 968 Mkr (300) och den realiserade värdeförändringen till 2 Mkr (-1). Rörelseresultatet uppgick till 1 342 Mkr (675). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med -10 Mkr (-56).

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	50 265	42 088	46 347
Nyttjanderätter, tomträtter	371	348	369
Inventarier	10	6	10
Derivatinstrument	26	8	7
Långfristiga fordringar	453	-	110
Summa anläggningstillgångar	**51 125**	**42 450**	**46 843**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	266	228	289
Derivatinstrument	4	0	1
Likvida medel	1 757	3 065	3 113
Summa omsättningstillgångar	**2 027**	**3 293**	**3 403**
Summa tillgångar	**53 152**	**45 743**	**50 246**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	20 385	15 785	17 979
Summa eget kapital	**20 385**	**15 785**	**17 979**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	17 533	14 480	16 852
Uppskjuten skatteskuld	4 105	2 761	3 325
Derivatinstrument	615	1 018	969
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	371	348	369
Summa långfristiga skulder	**22 624**	**18 607**	**21 515**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9 566	10 800	10 206
Derivatinstrument	-	-	0
Övriga ej räntebärande skulder	577	551	546
Summa kortfristiga skulder	**10 143**	**11 351**	**10 752**
Summa eget kapital och skulder	**53 152**	**45 743**	**50 246**

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden
Det största samtalsämnet i fastighetsbranschen utöver pandemin har under slutet av halvåret handlat om förslaget om fri hyressättning för nyproduktion. Utredningen som kraftigt debatterats bland politiker bidrog till en regeringskris där statsministern först historiskt blev bortröstad för att sedan kort därefter åter igen bli framsläppt som statsminister efter genomförda talmansrundor och omröstning i riksdagen. Majoriteten av befolkningen över 18 år har nu fått den första vaccindosen i Sverige vilket ökar förväntningarna om att ekonomin och samhället kan återgå till det mer normala, även om det fortsatt finns en viss osäkerhet. Den otroligt starka efterfrågan på hyresbostäder håller i sig när halva året har gått. Konkurrensen om hyresbostäder med dess säkra kassaflöden är mycket hård från såväl inhemska bostadsinvesterare som från internationella investerare, liksom från fastighetsbolag som normalt finns inom andra segment. Det har lett till stigande priser och pressade avkastningskrav, både för befintligt bestånd samt för nyproducerade bostäder. Budgivningarna om dessa objekt blir aggressiva.

Den svenska kommersiella transaktionsmarknaden har varit mycket stark under första halvåret med en transaktionsvolym om nästan 149 mdr. Volymen per halvåret 2021 är redan i samma nivå som volymen för helåret 2017 och 2018. Av den totala volymen stod bostäder för knappt en fjärdedel. Nyproduktionsprojekt som har varit väldigt eftertraktade de senaste åren har under 2021 blivit än mer attraktiva. Dessa icke färdigställda projekt har utgjort en stor andel av utbudet avseende bostäder och avkastningskraven, som pressades under 2020, har fortsatt kraftigt nedåt. Även byggrätter är åter igen väldigt attraktiva och åtråvärda. Bristen på objekt till salu och den otroligt starka efterfrågan på hyresbostäder har lett till en ökning av bud och investeringar i hela eller delar av befintliga fastighetsbolag, liksom börsnoteringar, bildande av nya fastighetsbolag samt joint ventures.

Förvaltningsfastigheter
Willhem äger och förvaltar 534 fastigheter (519) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 juni 2021 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 50 265 Mkr (42 088). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 860 666 kvm, varav 92,4 procent avser bostäder.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 2 886 Mkr (479), vilket motsvarar en värdeökning på 6,1 procent (1,2). 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 798 Mkr (584), varav 498 Mkr (461) avser investeringar i befintliga fastigheter och 300 Mkr (123) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 161 Mkr (158).

Under årets första halvår har 57 lägenheter i Malmö förvärvats, 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.

En fastighet i Helsingborg har avyttrats i juni samt avtal har tecknats om avyttring av två fastigheter i Helsingborg med 60 lägenheter, med frånträde i juli.

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 (348).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2021 jan–juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	46 347	40 075	40 075
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	236	950	2 405
+ Investeringar i befintliga fastigheter	498	461	1 126
+ Nyproduktion	300	123	271
+ Orealiserade värdeförändringar	2 886	479	2 639
– Försäljningar	–2	–	–169
Marknadsvärde vid periodens slut	**50 265**	**42 088**	**46 347**

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion
Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 268 lägenheter i egen regi samt 807 lägenheter i förvärvade projekt.

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
Haga 10	Malmö	Nyproduktion	22	1 444	Q3 2021
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 702	Q3–Q4 2021
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Nyproduktion	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	Nyproduktion	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			**1 075**	**43 518**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Fastigheten Biskopsgården 37:4 i Göteborg.

Finansiering

Finansmarknaden
Smittspridningen av covid 19-viruset har minskat och det ekonomiska läget ser ljusare ut. Återhämtningen går i olika takt i olika delar av världen.

Den svenska ekonomin har återhämtat sig starkt det senaste halvåret. Ekonomin har redan vid första kvartalets utgång återhämtat hela pandemiraset. BNP-nivån är tillbaka där den var innan krisen. Däremot är hälsokrisen inte över.

Riksbankens prognos för reporäntan är oförändrad på noll de kommande tre åren. Trots lågaktivitet i ekonomin och stigande utgifter steg statsskulden som andel av BNP aldrig över 40 procent i fjol. Nu sjunker statsskulden och väntas enligt Ekonomistyrningsverket redan nästa år noteras lägre än för 2019 (34,4).

Det svenska PMI-index för industrin har fortsatt under andra kvartalet att ligga på en klart högre nivå än det historiska snittet. Förutsättningarna ser goda ut framöver. Efterfrågan är stark och det som nu oroar är snarare utbudet. Under våren har företag tvingats stoppa delar av produktionen på grund av bristen på komponenter och strul med transporter på grund av containerbrist.

Likvida medel och Räntebärande skulder
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 757 Mkr (3 065). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 27 099 Mkr (25 280). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 80,9 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 50,4 procent (52,8). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

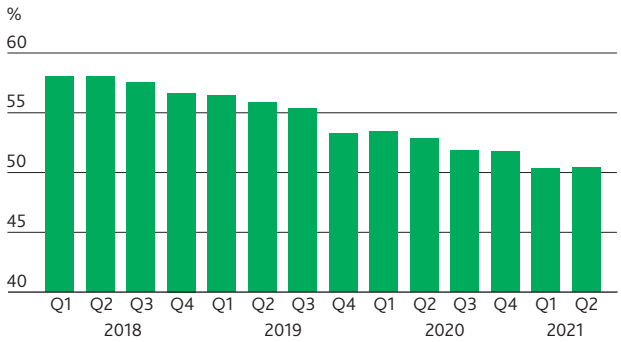
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 16 955 Mkr (15 871). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,3 procent (1,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,5 år (5,4) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 19,3 procent (17,3).

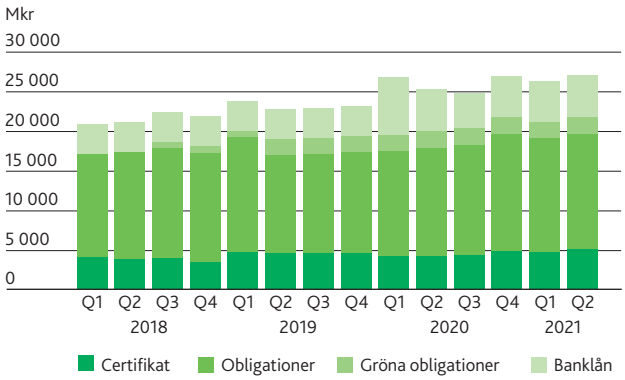
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,0 procent (0,9).

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

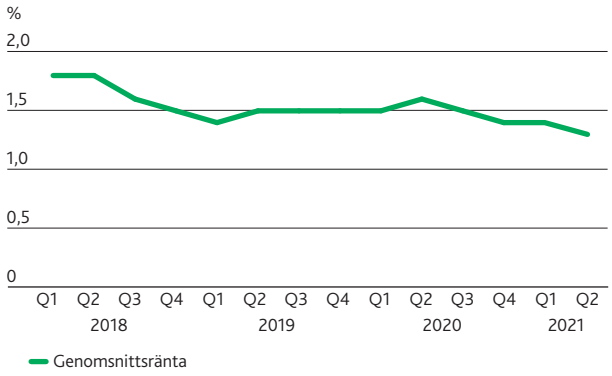
BELÅNINGSGRAD



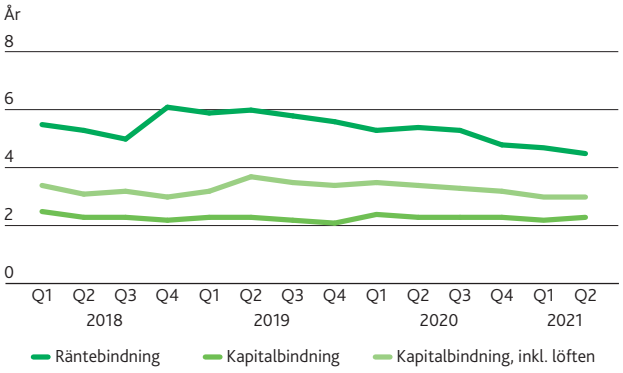
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	5 254	2,4	9 566
1–2 år	2 200	0,6	6 022
2–3 år	3 100	0,7	4 630
3–4 år	1 400	0,9	2 955
4–5 år	2 325	1,0	1 371
5–6 år	3 275	1,0	250
6–7 år	3 178	1,7	1 788
7–8 år	2 550	1,3	–
8–9 år	1 500	0,6	–
9–10 år	2 180	1,5	380
10–11 år	–	–	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	**27 162**	**1,3**	**27 162**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 9 566 Mkr avser 5 115 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 27 099 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 13 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 50 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (2 100), vilket står för 12,5 procent av Willhems totala utestående obligationer. Willhems gröna obligationer används till nyproduktion samt projekt i befintliga fastigheter i enlighet med vårt Green Bond framework. Med hjälp av gröna obligationer tar Willhem ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till –585 Mkr (–1 010), varav 30 Mkr redovisas som en tillgång och –615 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till –589 Mkr (–1 009), varav 26 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 4 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 valuta derivat (nettovolym)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	–	–	–
1–2 år	1 000	0,5	-8
2–3 år	1 400	0,7	-20
3–4 år	450	0,8	-8
4–5 år	2 125	1,0	-62
5–6 år	3 025	1,0	-97
> 6 år	9 438	1,1	-394
Summa	**17 438**	**1,0**	**-589**

Rating

Den 1 juni 2021 uppdaterade Standard & Poor's (S&P) sina kriterier för "Public & Social Housing Providers". S&P har använt sig av denna metodik för att bedöma Willhems kreditrating sedan 2014. Med anledning av de uppdaterade kriterierna har S&P beslutat att Willhem inte längre kommer att bedömas under dessa kriterier.

S&P kommer framgent att utvärdera Willhem under sina kriterier för traditionella fastighetsbolag ("Key Credit Factors For The Real Estate Industry"). Vidare kommer S&P också att göra en bedömning avseende sannolikheten att Willhem skulle få extraordinärt stöd från Första AP-fonden i enlighet med sina kriterier "Group Rating Methodology".

Det innebär att Willhem har placerats på kreditbevakning negativ där S&P inom 90 dagar ska återkomma med sin bedömning av Willhems rating enligt de nya utvärderingskriterierna.

I februari 2021 bekräftade S&P Willhems rating om A- med stabila utsikter. Willhem kommer nu att utvärderas enligt S&P:s kriterier för traditionella fastighetsbolag. Sedan februari 2021 har inget skett som påverkar Willhems riskprofil negativt.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående eget kapital	**17 979**	**15 205**	**15 205**
Utdelning	-501	–	–
Årets totalresultat	2 907	580	2 774
Utgående eget kapital	**20 385**	**15 785**	**17 979**

Eget kapital uppgick till 20 385 Mkr (15 785). Soliditeten uppgick till 38,4 procent (34,5).

Fastigheten Makrillen 6 i Halmstad.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2021 jan–juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	3 590	1 162	4 082
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–2 960	–503	–2 639
Betald ränta, netto	–221	–218	–436
Betald skatt	–1	–1	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**408**	**440**	**1 006**
Förändring av kortfristiga fordringar	33	–45	–107
Förändring av kortfristiga skulder	111	69	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**552**	**464**	**898**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–798	–584	–1 396
Förvärv av fastigheter	–201	–424	–1 469
Försäljning av fastigheter	2	–	207
Investeringar i övrigt, netto	–2	-1	–6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–999**	**–1 009**	**–2 664**
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	5 160	12 405	17 522
Amortering av skulder	–5 225	–10 805	–14 561
Utdelning	–501	–	–
Långfristiga fordringar	–344	–	–110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–910**	**1 600**	**2 851**
Periodens kassaflöde	**–1 357**	**1 055**	**1 085**
Likvida medel vid periodens början	3 113	2 010	2 010
Förvärvade likvida medel	1	–	18
Likvida medel vid periodens slut	**1 757**	**3 065**	**3 113**

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 551 Mkr (464). Investeringar i fastigheter uppgick till –798 Mkr (–584). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –236 Mkr (–957) och avdrag för latent skatt uppgick till 2 Mkr (16). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 37 Mkr (530) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –4 Mkr (–13), varför –201 Mkr (–424) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 5 160 Mkr (12 405) upplånats i nya lån och 5 225 Mkr (10 805) har amorterats. Utdelning till aktieägarna har betalats ut med 501 Mkr (–).

Koncernens likvida medel den 30 juni 2021 uppgick till 1 757 Mkr (3 065). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec
Hyresintäkter					
Region Syd	189	168	376	335	681
Region Väst	192	189	381	375	756
Region Öst	241	236	480	465	937
Totalt	**622**	**593**	**1 237**	**1 175**	**2 374**
Fastighetskostnader					
Region Syd	-63	-52	-134	-121	–239
Region Väst	-80	-66	-167	-150	–297
Region Öst	-85	-80	-189	-179	–351
Totalt	**-228**	**-198**	**-490**	**-450**	**–887**
Driftnetto					
Region Syd	126	116	242	214	442
Region Väst	112	123	214	225	459
Region Öst	156	156	291	286	586
Totalt	**394**	**395**	**747**	**725**	**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 747 Mkr (725) och resultat före skatt på 3 687 Mkr (696), består av central administration –45 Mkr (–40), övriga rörelseintäkter 1 Mkr (–), värdeförändring fastigheter 2 887 Mkr (478), finansnetto –279 Mkr (-48) samt värdeförändring finansiella instrument 376 Mkr (–419).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 1 005 Mkr (575) i region Syd, 1 014 Mkr (274) i region Väst och 1 899 Mkr (1 164) i region Öst.

Belopp i Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	16 459	12 951	15 454
Region Väst	14 040	12 452	13 026
Region Öst	19 766	16 685	17 867
Totalt redovisat värde	**50 265**	**42 088**	**46 347**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2021 jan–juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec
Nettoomsättning	29	28	57
Administrationskostnader	-76	-71	-141
Övriga rörelseintäkter	1	-	-
Rörelseresultat	**-46**	**-43**	**–84**
Ränteintäkter	225	258	473
Räntekostnader	-173	-180	–363
Övriga finansiella poster	-76	160	153
Värdeförändring finansiella instrument	354	-409	–361
Resultat efter finansiella poster	**284**	**-214**	**–182**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	–16
Bokslutsdisposition kommittentresultat	-	-	104
Resultat före skatt	**284**	**-214**	**–94**
Skatt	-73	84	74
Periodens resultat	**211**	**-130**	**–20**

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

Omsättningen för första halvåret uppgick till 29 Mkr (28), varav koncerninterna intäkter uppgick till 29 Mkr (28).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 225 Mkr (258), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 223 Mkr (257). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om –61 Mkr (175) 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 354 Mkr (–409). Derivatens värde har utvecklats positivt under första halvåret vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 284 Mkr (–214).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 642	4 628	4 642
Fordringar hos koncernbolag	22 347	19 599	21 381
Uppskjuten skattefordran	129	211	202
Inventarier	4	3	4
Långfristiga fordringar	453	-	110
Summa anläggningstillgångar	**27 575**	**24 441**	**26 339**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	112	71	176
Likvida medel	1 757	3 065	3 093
Summa omsättningstillgångar	**1 869**	**3 136**	**3 269**
SUMMA TILLGÅNGAR	**29 444**	**27 577**	**29 608**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 910	3 090	3 200
Summa eget kapital	**2 910**	**3 090**	**3 200**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	13 308	12 951	13 840
Skulder till koncernbolag	3 901	3 364	3 337
Derivatinstrument	615	1 018	969
Summa långfristiga skulder	**17 824**	**17 333**	**18 146**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 615	7 071	8 160
Derivatinstrument	0	-	0
Övriga skulder	95	83	102
Summa kortfristiga skulder	**8 710**	**7 154**	**8 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**29 444**	**27 577**	**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 30 juni 2021 totalt 278 personer (274).

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

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antagande som kan påverka innehållet i de finansiella rapporterna. För Willhem är värdering av fastigheter en sådan väsentlig post.

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

Transaktioner med närstående
Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2020 på sidan 81. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta har debiterats mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

Redovisningsprinciper
Delårsrapporten är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2020.

Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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 augusti 2021

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 677	165 107	7 867	172 974	99,4
Helsingborg	70	2 442	168 950	15 125	184 075	98,2
Jönköping	19	1 149	57 480	3 236	60 716	99,6
Malmö	52	1 494	104 248	11 913	116 161	99,3
Region Syd	**181**	**7 762**	**495 785**	**38 141**	**533 926**	**99,0**
Borås	153	3 412	220 047	16 934	236 981	99,1
Göteborg	27	3 682	240 906	11 669	252 575	99,0
Skövde	15	821	56 831	1 668	58 499	99,3
Trollhättan	24	727	42 993	7 463	50 456	99,1
Region Väst	**219**	**8 642**	**560 777**	**37 734**	**598 511**	**99,1**
Karlstad	58	2 548	149 987	11 634	161 621	99,2
Linköping	29	3 429	238 113	29 791	267 904	97,4
Mälardalen	12	1 389	87 368	15 853	103 221	97,3
Stockholm	35	2 935	186 664	8 819	195 483	99,5
Region Öst	**134**	**10 301**	**662 131**	**66 097**	**728 229**	**98,4**
Summa	**534**	**26 705**	**1 718 693**	**141 973**	**1 860 666**	**98,8**

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
Summa förvärv				**349**	**12 937**	**12 983**

* Byggrätt

Försäljning

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q2	Skinfaxe 9	Syd	Helsingborg	1	65	65
Summa försäljning				**1**	**65**	**65**

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–juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 860 666	1 826 885	1 857 831	1 803 353	1 826 922
Antal fastigheter	534	519	530	508	500
Antal bostäder	26 705	26 196	26 625	25 783	25 992
Marknadsvärde, Mkr	50 265	42 088	46 347	40 075	36 265
Marknadsvärde, kr/kvm	27 015	23 038	24 946	22 222	19 850
Hyresvärde, Mkr	2 529	2 420	2 480	2 318	2 228
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,9	98,8	98,9	98,8
Överskottsgrad, %	60,4	61,7	62,6	60,6	59,1
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	1,3	1,6	1,4	1,5	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,5	5,4	4,8	5,6	6,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,3	2,3	2,1	2,2
Belåningsgrad, %	50,4	52,8	51,7	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,1	3,2	3,2	2,9
Soliditet, %	38,4	34,5	35,8	35,7	34,7
Övriga					
Antal anställda	278	274	278	268	254

Avstämning alternativa nyckeltal

	2021 jan–juni	2020 jan–juni	2020 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	27 099	25 280	27 058
Likvida medel, Mkr	-1 757	-3 065	-3 113
Summa räntebärande finansiella skulder netto	**25 342**	**22 215**	**23 945**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	25 342	22 215	23 945
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	50 265	42 088	46 347
Belåningsgrad, %	**50,4%**	**52,8%**	**51,7%**
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	3 590	1 163	4 082
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 887	-478	-2 677
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	**703**	**685**	**1 405**
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	703	685	1 405
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	218	223	442
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,2**	**3,1**	**3,2**
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	20 385	15 785	17 979
Balansomslutning, Mkr	53 152	45 743	50 246
Soliditet, %	**38,4%**	**34,5%**	**35,8%**
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	747	725	1 487
Hyresintäkter, Mkr	1 237	1 175	2 374
Överskottsgrad, %	**60,4%**	**61,7%**	**62,6%**

Definitioner

Fastighetsrelaterade definitioner

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*
Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*
Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %
Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

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

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

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

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

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

Finansiella definitioner

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

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

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

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

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

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

Övriga definitioner

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

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

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 24 augusti 2021 kl. 13.00.

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

Willhem