

Delårsrapport

Januari-september 2020



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 bostadsbolagen i Sverige med cirka 26 000 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.

26 230
lägenheter

43 216 Mkr
marknadsvärde fastigheter

9,0 %
genomsnittlig totalavkastning 9 år

63,9 %
överskottsgrad

51,8 %
belåningsgrad



Sammanfattning

PERIODEN I KORTHET

- Intäkterna ökade till 1 771 Mkr (1 685), det motsvarar en ökning på 5,1 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 132 Mkr (1 037), en ökning med 9,2 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 7,2 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 43 216 Mkr (38 146).
- Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 255 Mkr (1 106), vilket motsvarar en värdeökning på 3,0 procent (3,0).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -421 Mkr (-804).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 431 Mkr (744).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 936 Mkr (824), varav 742 Mkr (717) avser investeringar i befintliga fastigheter och 194 Mkr (107) avser nyproduktion.
- Willhem har under perioden förvärvat 41 lägenheter i Helsingborg och 44 lägenheter i Malmö.
- Avtal har tecknats om förvärv av 870 nyproducerade lägenheter i Stockholm. Affären omfattar sex hyresrättsprojekt varav två tillträdde i februari. Avtalat fastighetsvärde uppgick till drygt 2 mdr. I november justerades avtalen till att gälla fem projekt med totalt 732 lägenheter till ett avtalat fastighetsvärde om cirka 1,8 mdr.
- Under året har hela världen påverkats av en pandemi där viruset covid-19 spridit sig. Hittills har Willhems verksamhet påverkats i begränsad omfattning. Vår exponering mot särskilt utsatta branscher är låg. Det, tillsammans med Willhems finansiella styrka, gör att vi i dagsläget bedömer att pandemin får begränsad påverkan på bolaget.

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



Covid-19 fortsätter att sätta prägeln på omvärldsförutsättningarna. Pandemins utveckling har fortsatt stora geografiska skillnader mellan och inom länder. Generellt går det inte att se slutet på pandemin ännu. I Sverige var utvecklingen positivt stabil under sommaren och en bit in på hösten. Men under hösten har läget försämrats.

För vår del har vi fortsatt att driva verksamheten utefter de handlingsplaner vi tagit fram för att minimera riskerna för både medarbetare och kunder. Hittills har effekterna av krisen varit begränsade på vår verksamhet. Vi har liten andel kommersiella lokaler, endast 7 procent av intäkterna i beståndet vilket är det segment där påverkan hittills varit störst. Vi har heller inte sett någon förändring när det gäller hyresinbetalningar från våra bostadshyresgäster.

Under tredje kvartalet ser vi en återhämtning i svensk ekonomi trots att arbetslösheten stiger, om än långsammare än vad som befarades under våren. Vi ser att intresset för att investera i fastigheter med hyresrätter är fortsatt starkt på den svenska marknaden. Det bekräftas av att yielderna gått ner och värdet på fastigheterna ökat. Läget på kapitalmarknaden har normaliserats och prisbilden är i princip återställd till den nivå som var innan krisen.

STARKT RESULTAT I OSÄKRA TIDER

För Willhem har resultatutvecklingen varit fortsatt god. Driftnettot uppgick till 1 132 Mkr vilket var en ökning med 9,2 procent. Överskottsgraden uppgick till 63,9 procent. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 255 Mkr och fastighetsvärdet uppgick till 43 216 Mkr.

Vi fortsätter att vara aktiva på kapitalmarknaden, som fungerat normalt i tredje kvartalet, där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Den totala finansieringen uppgick till 24 912 Mkr, varav obligationer uppgick till 16 188 Mkr, banklån 4 369 Mkr och certifikat 4 355 Mkr.

Vi har tidigare under året avtalat om förvärv av ett större bostadsbestånd med 732 nyproducerade lägenheter i Stockholmsområdet varav 264 lägenheter har tillträtts under våren. Utöver det har tre fastigheter med 44 lägenheter i Malmö samt fem fastigheter med 41 lägenheter i Helsingborg förvärvats. Vi har även tillträtt ett nyproduktionsprojekt i Eskilstuna omfattande 337 lägenheter som är under produktion.

AKTIV FASTIGHETSUTVECKLING

Vi ser en stor potential i vår nyproduktion i egen regi och planerar för att expandera affärsområdet.

Under perioden har vi färdigställt 79 bostäder. Vi har ytterligare cirka 290 lägenheter i förberedelsefas med förväntad start inom 6-12 månader. Totalt hade vi 12 lägenheter i produktion vid periodens slut. När det gäller projekt som vi förvärvat har vi under perioden haft 1 238 lägenheter i pågående produktion.

Willhemlyftet, vårt renoveringskoncept, fortsätter att vara ett effektivt och lönsamt sätt att utveckla fastigheterna. Metoden har tydliga fördelar för kunderna och för oss. Vi håller fast vid ambitionen att renovera cirka 1 000 lägenheter om året. Vår produktionskedja blir allt mer effektiv med tydliga vinster i form av minskad miljöpåverkan och hög kvalitet. Parallellt har vi också en hög aktivitet när det gäller andra åtgärder i fastigheterna, som löpande underhållsåtgärder och tekniska installationer. Inom hållbarhet har vi ett tydligt fokus på energifrågan, vilket har lett till att vi redan i tredje kvartalet har uppnått årets mål om att sänka den genomsnittliga förbrukningen till 150 kWh/kvm.

UTVECKLINGSPROJEKT

Utvecklingsarbetet inom digitalisering har tagit flera steg framåt. Vi genomför nu ett pilotprojekt med robotisering i vår administration och det ska bli intressant att se hur det kan leda till effektiviseringar. Som en konsekvens av pandemin har vi även digitaliserat uthyrningsarbetet och avtalskrivningen för våra kunder.

I vanlig ordning har våra sommarjobbande minibovärdar bidragit med fina insatser i våra bostadsområden under sommaren. Förutom fortsatta satsningar på utemiljöerna prioriterar vi aktiviteter som ska ge kunden en hög nivå på service genom hela kundresan, något som omfattar både förvaltningen och den centrala administrationen.

Jag ser tillbaka på en tid som visserligen varit utmanande på många sätt, men som också bidragit till att utveckla organisationen positivt. Som ett resultat har Willhem en fortsatt stabil ställning som bostadsaktör. Ett stort tack till alla som bidragit!

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.”

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

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

VÄRDEGRUND

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.

FASTIGHET

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

INTERNT

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

OMVÄRLD

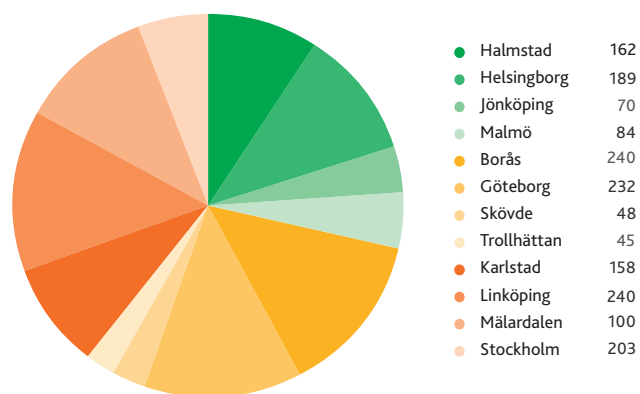
Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

Koncernens resultaträkning

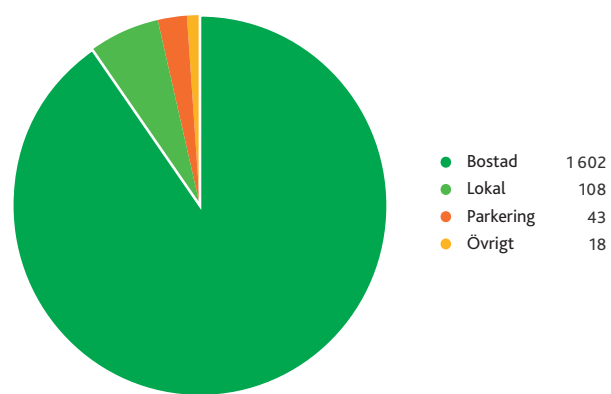
Belopp i Mkr	2020 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Hysesintäkter	596	562	1 771	1 685	2 256
Driftkostnader	-114	-104	-390	-398	-552
Reparationer och underhåll	-28	-36	-103	-103	-138
Fastighetsadministration	-35	-36	-111	-114	-153
Fastighetsskatt	-12	-12	-35	-33	-45
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-189	-188	-639	-648	-888
DRIFTNETTO	407	374	1 132	1 037	1 368
Central administration	-16	-15	-56	-54	-76
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	776	216	1 255	1 106	2 619
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0	0	-1	1	1
RÖRELSERESULTAT	1 167	575	2 330	2 090	3 912
Ränteintäkter och räntekostnader	-102	-91	-310	-274	-369
Övriga finansiella kostnader	9	0	169	-117	-91
Värdeförändring finansiella instrument	-2	-273	-421	-804	-350
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-95	-364	-562	-1195	-810
RESULTAT FÖRE SKATT	1 072	211	1 768	895	3 102
Skatt	-221	-70	-337	-151	-624
PERIODENS RESULTAT	851	141	1 431	744	2 478

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR



Resultat januari-september 2020

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 1 771 Mkr (1 685), en ökning med 5,1 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 65 Mkr vilket motsvarar 4,0 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,8 procent (98,8).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 639 Mkr (648). Driftkostnaderna var 8 Mkr lägre än motsvarande period föregående år, vilket beror på en mildare vinter.

Säsongeffekter 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 95 Mkr till 1 132 Mkr (1 037), vilket motsvarar en ökning med 9,2 procent. Det förbättrade driftnettot beror till största del på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 63,9 procent (61,5).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettot 7,2 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 56 Mkr (54).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 255 Mkr (1 106), vilket motsvarar en värdeökning på 3,0 procent (3,0). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,7 procent (3,8).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -310 Mkr (-274) och inkluderar tomrättsavgälder om -7,9 Mkr (-9,3).

Övriga finansiella kostnader uppgick till 169 Mkr (-117) och har påverkats med 191 Mkr (-94) 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 1,5 procent (1,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 gånger (3,3).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -421 Mkr (-804). Derivatens värde har fortsatt utvecklats negativt under året vilket beror på att marknadsräntorna fortsatt sjunka.

SKATT

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

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till -337 Mkr (-151) varav uppskjuten skatt uppgick till -336 Mkr (-149) och aktuell skatt uppgick till -1 Mkr (-2). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 2 330 Mkr (2 090). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 93 Mkr till 1 076 Mkr jämfört med 983 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 431 Mkr (744), det högre resultatet beror främst på ett bättre finansiellt resultat gentemot föregående år.

TREDJE KVARTALET

Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 596 Mkr (562), en ökning med 6,0 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna, samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna.

Fastighetskostnaderna uppgick till -189 Mkr (-188). Driftnettot ökade med 8,8 procent och uppgick till 407 Mkr (374). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i tredje kvartalet med 6,5 procent.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 776 Mkr (216). Rörelseresultatet uppgick till 1 167 Mkr (575).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	43 216	38 146	40 075
Nyttjanderätter, tomträtter	349	345	345
Inventarier	6	7	7
Derivatinstrument	6	24	15
Långfristiga fordringar	70	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 647	38 522	40 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	264	125	182
Derivatinstrument	0	4	3
Likvida medel	2 509	1 957	2 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 773	2 086	2 195
SUMMA TILLGÅNGAR	46 420	40 608	42 637
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Eget kapital	16 636	13 471	15 205
SUMMA EGET KAPITAL	16 636	13 471	15 205
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	15 592	13 912	13 375
Uppskjuten skatteskuld	2 983	2 173	2 647
Derivatinstrument	1 018	1 073	609
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	349	345	345
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	19 942	17 503	16 976
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	9 320	9 148	9 951
Derivatinstrument	0	0	-
Övriga ej räntebärande skulder	522	486	505
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	9 842	9 634	10 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 420	40 608	42 637

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsbranschen har generellt klarat sig bra under den pågående pandemin jämfört med många andra branscher, även om det skiljer sig åt inom olika fastighetssegment. Fastigheter fortsätter att vara mycket attraktiva investeringsobjekt med mycket kapital allokerat för denna långsiktigt stabila investeringsform. Ju längre in på året och pandemin vi kommit desto tydligare har det ökade intresset från investerare blivit för fastigheter med säkra kassaflöden, såsom hyresbostäder och samhällsfastigheter, medan osäkerheten inom kontor och svårigheten för handeln kvarstår. Även om de flesta prognoser visar att den värsta krisen i ekonomin är över och återhämtning pågår så kommer det troligtvis att ta ganska lång tid för den att läka. Läget är fortfarande relativt osäkert och svåranalyserat där saker och ting kan ändras snabbt.

Trots försämrade utsikter för transaktionsmarknaden under våren till följd av pandemin har marknaden hållit uppe relativt väl. Intresset och efterfrågan för bostäder är rekordstarkt. Det är många aktörer som vill köpa bostäder. Flera fastighetsbolag har aggressiva tillväxtmål där ambitionerna är att växa. Det starka intresset från utländska investerare som pågått under de senaste åren håller i sig och verkar öka ytterligare. Utbudet av nyproduktionsprojekt för bostäder är stort och avkastningskraven har pressats ner under året.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Willhem äger och förvaltar 519 fastigheter (503) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2020 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 43 216 Mkr (38 146). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 827 401 kvm, varav 92,0 procent avser bostäder.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 255 Mkr (1 106), vilket motsvarar en värdeökning på 3,0 procent (3,0). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 936 Mkr (824), varav 742 Mkr (717) avser investeringar i befintliga fastigheter och 194 Mkr (107) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 229 Mkr (273).

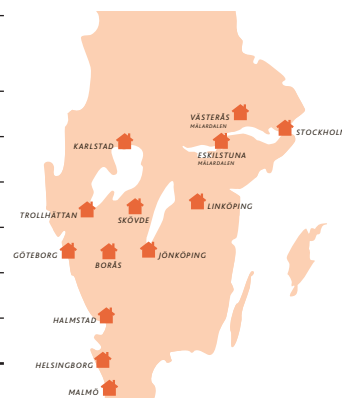
Under perioden har 41 lägenheter i Helsingborg, samt 44 lägenheter i Malmö tillträtts. Därutöver har avtal tecknats om förvärv av 870 nyproducerade lägenheter i Stockholm, till ett avtalat fastighetsvärde om drygt 2 mdr. Förvärvet omfattar sex hyresrättsprojekt varav två fastigheter med 264 lägenheter tillträdde i februari. Övriga projekt är under produktion och tillträds vid färdigställandet. I november justerades avtalen till att gälla fem projekt med totalt 732 lägenheter till ett avtalat fastighetsvärde om cirka 1,8 mdr.

TOMTRÄTTER

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 349 Mkr (345).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	40 075	36 265	36 265
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	950	818	821
+ Investeringar i befintliga fastigheter	742	717	1 023
+ Nyproduktion	194	107	214
+ Orealiserade värdeförändringar	1 255	1 106	2 619
- Försäljningar	-	-867	-867
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	43 216	38 146	40 075



Förvaltningsfastigheter fortsättning

NYPRODUKTION

Willhems nyproduktion består till del av projekt i egen regi där produktionen per bokslutsdagen uppgick till 12 lägenheter. Därutöver pågår produktion av 515 lägenheter i förvärvade projekt.

Under årets nio första månader har tre projekt med 79 lägenheter, i egen regi, färdigställts.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Gripen 7-11	Halmstad	Vindskonvertering	12	402	Q4 2020
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 666	Q4 2021
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2 2022
SUMMA PÅGÅENDE			527	23 672	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Vargen 15	Borås	Lokalkonvertering	25	766	Q1 2020
Hörnän 2	Halmstad	Vindskonvertering	22	565	Q2 2020
Kronojägaren 1	Karlstad	Påbyggnad	32	992	Q3 2020
SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA			79	2 323	

* Förvärvat projekt



Topasen 5, i Täby

Finansiering

FINANSMARKNADEN

Covid-19 har orsakat stor turbulens i den globala ekonomin och inneburit att BNP har fallit kraftigt i många länder. Med stöd av omfattande finanspolitiska stimulanser från regeringar och centralbanker har den ekonomiska återhämtningen påbörjats, men vägen tillbaka är osäker och troligen lång.

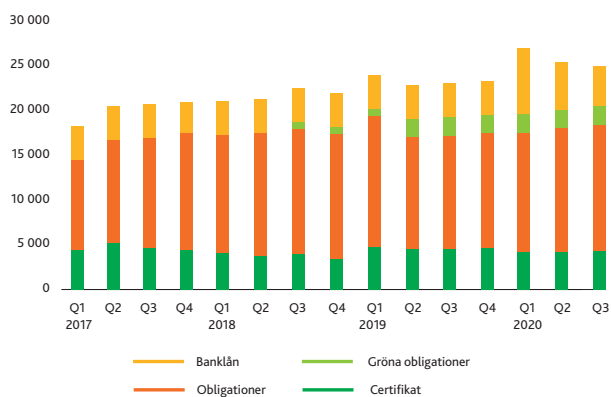
Svensk ekonomi har börjat återhämta sig efter det kraftiga fallet under våren. Riksbankens styrränta prognostiseras vara oförändrad på noll procent under de närmaste åren. Riksbanken erbjuder likviditet i olika program och det har haft en lugnande effekt på de finansiella marknaderna och har bidragit till att räntor till hushåll och företag hållits låga i krisen.

Under coronakrisens inledning stannade emissioner av obligationer upp. På försommaren kom emissionerna igång igen. Ränteutvecklingen har under kvartalet gått sidledes och efter sommaren har kreditspreadarna gått ihop och nivåerna är nu på samma nivå som innan covid-19.

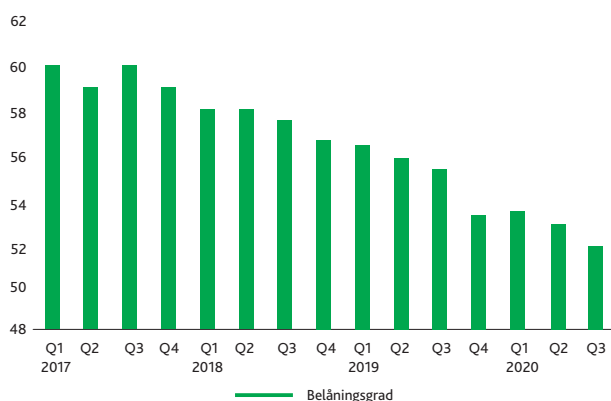
LIKVIDA MEDEL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 509 Mkr (1 957). Utöver likvida medel har Willhem utnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200). Lånelöften som nyttjades under andra kvartalet har återbetalats.

UTVECKLING RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



BELÄNINGSGRAD, %



Koncernens räntebärande skulder uppgick till 24 912 Mkr (23 060). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 82,5 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 51,8 procent (55,3). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

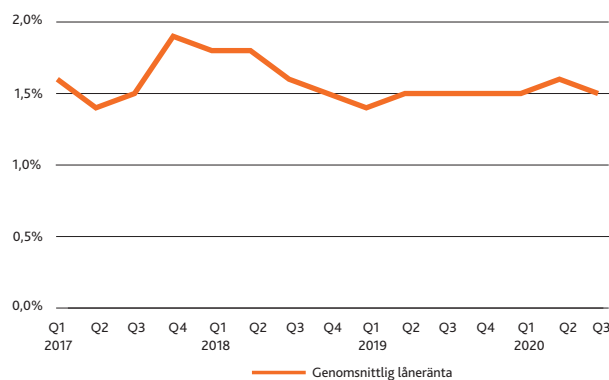
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 16 515 Mkr (15 001). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,3 år (5,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 16,1 procent (17,5).

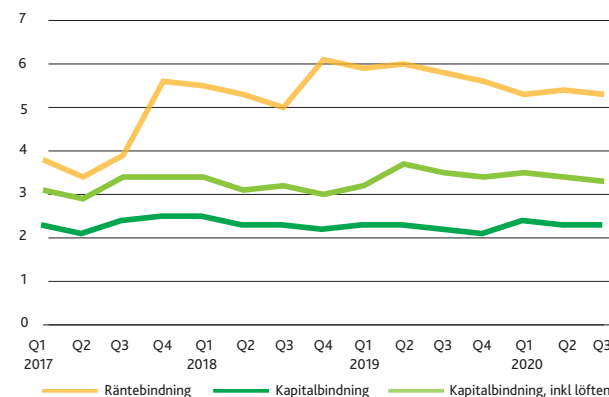
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,5). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,7 procent (0,9).

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

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA, %



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, ÅR



Finansiering fortsättning

RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	4 041	3,6	9 322
1-2 år	1 300	0,8	5 301
2-3 år	2 200	0,7	4 100
3-4 år	2 000	0,8	1 780
4-5 år	750	1,0	2 178
5-6 år	2 525	0,9	-
6-7 år	3 740	1,3	1 025
7-8 år	2 063	1,6	763
8-9 år	2 750	1,2	-
9-10 år	1 300	0,6	-
10-11 år	2 180	1,5	380
11-12 år	-	-	-
12-30 år	200	1,8	200
SUMMA	25 049	1,5	25 049

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 9 322 Mkr avser 4 355 Mkr certifikat.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 24 912 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 18 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 119 Mkr.

GRÖN FINANSIERING

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (2 100), vilket står för 13,0 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 -1 012 Mkr (-1 045), varav 6 Mkr redovisas som en tillgång och -1 018 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -1 012 Mkr (-1 049), varav 6 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till -0 Mkr (4). 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	100	0,5%	-1
2-3 år	900	0,5%	-12
3-4 år	1 800	0,7%	-44
4-5 år	50	0,5%	-1
5-6 år	2 525	0,9%	-118
> 6 år	12 063	1,1%	-836
SUMMA	17 438	1,0%	-1 012

RATING

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

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
INGÅENDE EGET KAPITAL	15 205	13 128	13 128
Utdelning	-	-401	-401
Årets totalresultat	1 431	744	2 478
UTGÅENDE EGET KAPITAL	16 636	13 471	15 205

Eget kapital uppgick till 16 636 Mkr (13 471). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (33,2).



Saga 1, Sagas gränd 5 m.fl. i Malmö

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	2 329	2 090	3 912
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-1 288	-1 135	-2 621
Betald ränta, netto	-340	-301	-391
Betald skatt	-1	-2	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	700	652	900
Förändring av kortfristiga fordringar	-81	25	16
Förändring av kortfristiga skulder	63	29	-36
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	682	706	880
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-936	-824	-1 237
Förvärv av fastigheter	-426	-482	-478
Försäljning av fastigheter	-1	860	860
Investeringar i övrigt, netto	-2	-2	-3
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 365	-448	-858
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	13 815	6 227	7 177
Amortering av skulder	-12 563	-5 572	-6 233
Utdelning	-	-401	-401
Långfristiga fordringar	-70	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 182	254	543
PERIODENS KASSAFLÖDE	499	512	565
Likvida medel vid periodens början	2 010	1 445	1 445
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	2 509	1 957	2 010

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 682 Mkr (706). Investeringar i fastigheter uppgick till -936 Mkr (-824). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -956 Mkr (-816) och avdrag för latent skatt uppgick till 16 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 527 Mkr (333) har lösts. En skuld till säljare uppgående till - Mkr (18) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -13 Mkr (-17), varför -426 Mkr (-482) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 13 815 Mkr (6 227) upplånats i nya lån och 12 563 Mkr (5 572) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 30 september 2020 uppgick till 2 509 Mkr (1 957). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2020 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
HYRESINTÄKTER					
Region Syd	170	161	505	497	662
Region Väst	190	183	565	539	722
Region Öst	236	218	701	649	872
TOTALT	596	562	1 771	1 685	2 256
FASTIGHETSKOSTNADER					
Region Syd	-49	-50	-170	-179	-245
Region Väst	-64	-66	-214	-219	-301
Region Öst	-76	-72	-255	-250	-342
TOTALT	-189	-188	-639	-648	-888
DRIFTNETTO					
Region Syd	121	111	335	318	417
Region Väst	126	117	351	320	421
Region Öst	160	146	446	399	530
TOTALT	407	374	1 132	1 037	1 368

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Region Syd utgörs av Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö. Region Väst utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Region Öst utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm.

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens rapport över totalresultatet. Skillnaden mellan driftnettot på 1 132 Mkr (1 037) och resultat före skatt på 1 768 Mkr (895), består av central administration -56 Mkr (-54), värdeförändring fastigheter 1 254 Mkr (1 107), finansnetto

-141 Mkr (-391) samt värdeförändring finansiella instrument -421 Mkr (-804).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 905 Mkr (240) i region Syd, 632 Mkr (580) i region Väst och 1 604 Mkr (1 061) i region Öst.

Belopp i Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Region Syd	13 281	11 858	12 376
Region Väst	12 810	11 662	12 178
Region Öst	17 125	14 626	15 521
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	43 216	38 146	40 075

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	42	41	55
Administrationskostnader	-102	-96	-131
RÖRELSERESULTAT	-60	-55	-76
Ränteintäkter	330	526	429
Räntekostnader	-269	-280	-356
Övriga finansiella poster	169	-116	-91
Värdeförändring finansiella instrument	-410	-813	-349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-240	-738	-443
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	-47
Bokslutsdisposition kommittentresultat	-	-	116
RESULTAT FÖRE SKATT	-240	-738	-374
Skatt	85	152	74
PERIODENS RESULTAT	-155	-586	-300

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

Omsättningen för perioden uppgick till 42 Mkr (41), varav koncerninterna intäkter uppgick till 42 Mkr (41).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 330 Mkr (526), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 329 Mkr (519). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 191 Mkr

(-94) 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 -410 Mkr (-813). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till -240 Mkr (-738).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 628	4 621	4 628
Fordringar hos koncernbolag	20 654	19 860	19 878
Uppskjuten skattefordran	212	206	127
Inventarier	2	4	3
Långfristiga fordringar	70	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 566	24 691	24 636
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar	127	18	64
Likvida medel	2 508	1 957	2 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 635	1 975	2 074
SUMMA TILLGÅNGAR	28 201	26 666	26 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 065	2 933	3 220
SUMMA EGET KAPITAL	3 065	2 933	3 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	13 436	11 514	11 681
Skulder till koncernbolag	3 410	3 173	3 140
Derivatinstrument	1 018	1 073	609
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	17 864	15 760	15 430
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	7 191	7 889	7 988
Övriga skulder	81	84	72
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	7 272	7 973	8 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 201	26 666	26 710

Övriga uppgifter

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 september 2020 totalt 269 personer (255).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2019 års årsredovisning på sidan 62-65.

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisnings-sed 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 sedvanliga restriktioner har vi har bland annat stängt våra orskontor 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. 90 procent av hyresintäkterna avser bostäder och 7 procent avser kommersiella lokaler. Ett fåtal av de kommersiella hyresgästerna har haft problem att betala sina hyror. Vi har utvärderat varje enskilt fall för att ge stöd i form av till exempel anstånd, när så

varit motiverat. Hos våra bostadshyresgäster har vi ännu inte märkt av några problem, men vi är beredda på att göra individuella bedömningar om så krävs.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2019 på sidan 88. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta har debiteras mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2019.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I november har Willhem ingått avtal om förvärv av 405 lägenheter i Malmö. Tillträde är beräknat till den 1 december 2020.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 25 november 2020

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Daniel Gorosch
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 2020 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 25 november 2020

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 uthyr- ningsgrad total, %
<i>Halmstad</i>	40	2 669	164 845	7 867	172 712	99,3
<i>Helsingborg</i>	71	2 436	168 708	15 289	183 997	98,9
<i>Jönköping</i>	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,3
<i>Malmö</i>	37	1 054	68 501	8 295	76 796	99,4
REGION SYD	166	7 308	459 534	34 729	494 263	99,2
<i>Borås</i>	157	3 409	219 919	23 558	243 477	98,8
<i>Göteborg</i>	26	3 671	240 455	12 117	252 572	99,0
<i>Skövde</i>	15	821	56 831	1 364	58 195	99,3
<i>Trollhättan</i>	24	726	42 892	7 540	50 432	99,2
REGION VÄST	222	8 627	560 097	44 579	604 676	98,9
<i>Karlstad</i>	58	2 546	149 902	11 749	161 651	99,0
<i>Linköping</i>	29	3 429	238 113	29 947	268 060	97,5
<i>Mälardalen</i>	12	1 389	87 368	15 853	103 221	97,8
<i>Stockholm</i>	32	2 931	186 471	9 059	195 530	99,6
REGION ÖST	131	10 295	661 854	66 608	728 462	98,5
SUMMA	519	26 230	1 681 485	145 916	1 827 401	98,8

Fastighetstransaktioner under året

FÖRVÄRV

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Malen 18	Syd	Helsingborg	10	814	814
Q1	Närke 3	Syd	Malmö	9	525	646
Q1	Närke 4	Syd	Malmö	8	519	609
Q1	Ribby 1:478	Öst	Stockholm	148	8 758	8 758
Q1	Ribby 1:481	Öst	Stockholm	116	6 144	6 144
Q2	Maneten 18	Syd	Helsingborg	6	314	314
Q2	Maneten 19	Syd	Helsingborg	6	316	316
Q2	Ostronet 13	Syd	Helsingborg	8	521	521
Q2	Ostronet 14	Syd	Helsingborg	11	804	804
Q2	Väveriet 19	Syd	Malmö	27	3 025	4 216
SUMMA FÖRVÄRV				349	21 740	23 142



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

Nyckeltal

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets

finansiella ställning och prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS.

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 827 401	1 804 028	1 803 353	1 826 922	1 841 621
Antal fastigheter	519	503	508	500	503
Antal bostäder	26 230	25 746	25 783	25 992	26 002
Marknadsvärde, Mkr	43 216	38 146	40 075	36 265	33 397
Marknadsvärde, kr/kvm	23 649	21 145	22 222	19 850	18 135
Hysesvärde, Mkr	2 430	2 296	2 318	2 228	2 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,9	98,8	98,7
Överskottsgrad, %	63,9	61,5	60,6	59,1	58,6
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,5	1,5	1,5	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,3	5,8	5,6	6,1	5,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,2	2,1	2,2	2,5
Belåningsgrad, %	51,8	55,3	53,2	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,2	2,9	3,3
Soliditet, %	35,8	33,2	35,7	34,7	32,3
ÖVRIGA					
Antal anställda	269	255	268	254	244

Avstämning alternativa nyckeltal

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
BELÅNINGSGRAD			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	24 912	23 060	23 326
Likvida medel, Mkr	-2 509	-1 957	-2 010
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	22 403	21 103	21 316
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	22 403	21 103	21 316
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	43 216	38 146	40 075
BELÅNINGSGRAD, %	51,8%	55,3%	53,2%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Rörelseresultat, Mkr	2 330	2 090	3 912
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-1 254	-1 107	-2 620
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	1 076	983	1 292
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 076	983	1 292
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	332	297	400
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	3,2	3,3	3,2
SOLIDITET			
Eget kapital, Mkr	16 636	13 471	15 205
Balansomslutning, Mkr	46 420	40 608	42 637
SOLIDITET, %	35,8%	33,2%	35,7%
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftnetto, Mkr	1 132	1 037	1 368
Hysesintäkter, Mkr	1 771	1 685	2 256
ÖVERSKOTTSGRAD, %	63,9%	61,5%	60,6%

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

*Area total, kvm**

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

*Hysesvärde, 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 fastigheterna utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

*Totalavkastning, %**

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Belåningsgrad, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

ÖVRIGA DEFINITIONER

*Antal anställda**

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

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



RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021
Års- och hållbarhetsredovisning 2020	22 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	24 augusti 2021
Delårsrapport januari-september 2021	19 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	24 februari 2022

Denna information är sådan som Willhem AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 november 2020 kl. 08.00.

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