

DELÅRSRAPPORT | JANUARI-MARS 2022

En värld där alla vill hem



Om Willhem

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga och hållbara bostäder på 13 tillväxtorter i Sverige. Vi tror på en värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Sedan starten 2011 har vi haft en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Efter drygt tio års verksamhet kan vi se tillbaka på en resa som gjort oss till ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag.

Vår utgångspunkt är behoven och förväntningarna hos kunder, ägare och samhälle. Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktig, trygg och god avkastning för vår ägare Första AP-fonden.



Sammanfattning

Januari-mars 2022

- Intäkterna ökade till 655 Mkr (615), det motsvarar en ökning på 6,5 procent.
- Driftnettot uppgick till 376 Mkr (353), en ökning med 6,5 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 1,9 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 689 Mkr (1 918), vilket motsvarar en värdeökning på 1,2 procent (4,1).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 904 Mkr (386).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 383 Mkr (1 886).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 58 729 Mkr (48 829).
- Under perioden har Willhem förvärvat åtta fastigheter i Göteborg och Stockholm för totalt 1 067 Mkr (185).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 413 Mkr (379), varav 254 Mkr (231) avser investeringar i befintliga fastigheter och 159 Mkr (148) avser nyproduktion.

ANTAL LÄGENHETER

27 598

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

58 729 Mkr

GENOMSNITTLIG
TOTALAVKASTNING 10 ÅR

10,1%

ÖVERSKOTTSGRAD

57,4%

BELÄNINGSGRAD

47,7%

VD-kommentar

Utvecklingen i omvärlden med den ryska invasionen av Ukraina oroar, men vi ser än så länge ingen negativ påverkan på bolagets ekonomi. Inledningen på året har varit bra med stabila intäktsflöden, ökat driftnetto och positiva värdeförändringar.

Kriget i Ukraina har skakat om världen rejält och orsakar stort mänskligt lidande. Ovanpå den oro som pandemin tidigare skapat pågår nu kriget och förstärker den allmänna känslan av osäkerhet globalt.

Som bolag märker vi än så länge enbart av begränsade effekter. Det råder brist på vissa typer av byggmaterial, men effekterna har så här långt varit hanterbara. Kapitalmarknaden fungerar men det har blivit tydligt att vi har fått förändrade finansiella förutsättningar med ökad inflation och stigande räntor. Det är många år sedan vi såg liknande förutsättningar och det är troligt att det kommer få en påverkan på fastighetsmarknaden. Trots det såg vi ingen direkt påverkan under första kvartalet på transaktionsmarknaden som var fortsatt stark, inte minst vad gäller intresset för att investera i bostadshus som innehåller hyresrätter. Efterfrågan på boende är ihållande och vi ser inga tendenser till ökade vakanser i uthyrningen. Bedömningen är att bostäder som investeringslag har en fortsatt stark ställning framåt.

Starkt ekonomiskt resultat

Den positiva ekonomiska utvecklingen fortsätter. Driftnettot ökade med 6,5 procent gentemot föregående år och uppgick till 376 Mkr. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 1,9 procent högre än föregående år. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 689 Mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 58 729 Mkr på bokslutsdagen. Vi fortsätter vara aktiva på kapitalmarknaden och den totala finansieringen uppgick till 30 164 Mkr.

Vi kan konstatera att de stigande energipriserna har påverkat periodens resultat negativt, detta trots att vi till stor del har säkrat elpriset med elderivat. Värdeutvecklingen, som varit osedvanligt stark under 2021, har haft en lugnare utveckling under inledningen av året.

Hög investeringstakt

Investeringstakten i våra befintliga hus är fortsatt hög. Ambitionen är att genomföra cirka 1 000 renoveringar enligt Willhemlyftet under det kommande året. Prisökningar och begränsad tillgång på byggmaterial kan komma att påverka nyproduktions- och investeringstakten framåt. Vi följer utvecklingen noga.

Inom hållbarhetsområdet har vi fokus på energiinvesteringar och rör oss allt närmare det långsiktiga målet om att den köpta energin ska motsvara 92 kWh/kvm. I den löpande förvaltningen pågår många förbättringsprojekt. Ukrainakriget har bland annat aktualiserat frågan om skyddsrum. Ett inventeringsarbete pågår sedan tidigare och har av naturliga skäl intensifierats under kvartalet.

I januari tillträdde vi 383 lägenheter på attraktiva lägen i Göteborg. Aktiviteten är hög inom vår nyproduktion och vi



har generellt en god lönsamhet i våra projekt. Vid utgången av första kvartalet hade vi nio projekt i pågående produktion som totalt omfattar 1 277 lägenheter. Av dessa är 181 lägenheter i egen regi och 1 096 lägenheter är förvärvade av projektutvecklare. Under kvartalet har vi färdigställt, och haft inflyttning, av vårt egen-regi projekt Vildkatten 3 i Jönköping, som omfattar 54 lägenheter.

Digital utveckling

Vi har nu övergått från årliga till månatliga kundmätningar för att ytterligare förbättra vår service. I mars införde vi digitala lägenhetsvisningar, något som tagits emot väl av kunderna. Nu lägger vi grunden för att fortsätta öka vår digitala service framgent. Planering pågår för att se över hela systemmiljön för att bättre kunna möta framtida utvecklingsmöjligheter och effektivisera verksamheten.

Situationen i Ukraina lämnar ingen oberörd. Vårt bidrag i hjälparbetet är att ge ekonomiskt stöd till det ukrainska folket genom UNHCR. Vi är också väldigt glada över att kunna bidra med trygga hem åt de ukrainska flyktingar som kommer till Sverige. Totalt bistår vi med 100 lägenheter till Migrationsverket och kommunerna för detta ändamål.

Slutligen är det med stolthet jag noterar allt engagemang som finns i vår organisation. Flertalet insamlingar till Ukraina pågår lokalt på våra orter, där vi samarbetar med våra hyresgäster för att stötta i krisen. Vi hoppas alla på en snar lösning, men till dess är det viktigt att vi hjälps åt.

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.



MÅL

Ekonomi

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning högre än övriga privatägda bostadsbolag.

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

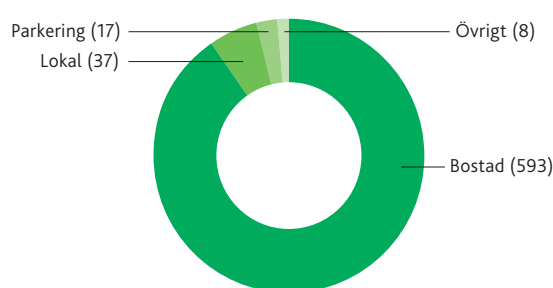
Belopp i Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Hysesintäkter	655	615	2 491
Driftkostnader	-195	-175	-600
Reparationer och underhåll	-31	-33	-132
Fastighetsadministration	-40	-42	-167
Fastighetskatt	-13	-12	-48
Summa fastighetskostnader	-279	-262	-947
Driftnetto	376	353	1 544
Central administration	-20	-23	-91
Övriga rörelseintäkter	-	1	1
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	689	1 918	7 653
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-3	-1	1
Rörelseresultat	1 042	2 248	9 108
Ränteintäkter och räntekostnader	-92	-98	-388
Tomträttsavgäld	-3	-3	-12
Övriga finansiella kostnader	-79	-120	-151
Värdoförändring finansiella instrument	904	386	670
Summa finansiella poster	730	165	119
Resultat före skatt	1 772	2 413	9 227
Skatt	-389	-527	-1 946
Periodens resultat	1 383	1 886	7 281

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 31 MARS 2022, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 31 MARS 2022, MKR



Resultat januari–mars 2022

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 655 Mkr (615), en ökning med 6,5 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 17 Mkr vilket motsvarar 2,8 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,5 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,7 procent (98,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –279 Mkr (–262). Driftkostnaderna är 17 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på höga elpriser, men även ökade kostnader för service och besiktning. Reparationer och underhållskostnader har minskat något gentemot föregående år.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 10 Mkr högre vilket främst beror på att förbrukningskostnaderna är högre i år.

Säsongeffekter för Willhem utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst i kvartal ett och kvartal fyra då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 376 Mkr (353), vilket motsvarar en ökning med 6,5 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 57,4 procent (57,4).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 7 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 1,9 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –20 Mkr (–23).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Kvartalets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 689 Mkr (1 918), vilket motsvarar en värdeökning på 1,2 procent (4,1). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,1 procent (3,5).

Finansnetto

Periodens räntenetto uppgick till –95 Mkr (–101) och inkluderar tomrättsavgälder om –3 Mkr (–3).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –79 Mkr (–120) och har påverkats med –70 Mkr (–112) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 1,2 procent (1,4). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,0).

Värdeförändring finansiella instrument

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till 904 Mkr (386). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på att marknadsräntorna stigit.

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –389 Mkr (–527) varav uppskjuten skatt uppgick till –384 Mkr (–527) och aktuell skatt uppgick till –5 Mkr (–0). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat

Rörelseresultatet för årets första kvartal uppgick till 1 042 Mkr (2 248). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 25 Mkr till 356 Mkr jämfört med 331 Mkr föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 383 Mkr (1 886), det lägre resultatet beror främst på lägre realiserade värdeförändring på fastigheter jämfört med föregående år.

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	58 729	48 829	56 560
Nyttjanderätter, tomträtter	424	368	371
Inventarier	7	10	8
Derivatinstrument	598	28	48
Långfristiga fordringar	845	390	787
Summa anläggningstillgångar	60 603	49 625	57 774
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	228	263	252
Derivatinstrument	23	1	11
Likvida medel	2 175	1 927	3 254
Summa omsättningstillgångar	2 426	2 191	3 517
Summa tillgångar	63 029	51 816	61 291
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	26 142	19 865	24 759
Summa eget kapital	26 142	19 865	24 759
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19 685	16 263	18 489
Uppskjuten skatteskuld	5 656	3 852	5 270
Derivatinstrument	7	604	347
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	424	368	371
Summa långfristiga skulder	25 772	21 087	24 477
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 479	10 246	11 448
Derivatinstrument	1	0	3
Övriga ej räntebärande skulder	635	618	604
Summa kortfristiga skulder	11 115	10 864	12 055
Summa eget kapital och skulder	63 029	51 816	61 291

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Rysslands invasion av Ukraina har lett till ett helt nytt läge i omvärlden som påverkar på många sätt. Geopolitiskt är läget mycket osäkert. Hur stor påverkan kriget kommer att få på Europas och Sveriges ekonomi är för tidigt att säga men redan nu har viss påverkan konstaterats. Än så länge har konflikten inte påverkat fastighetsmarknaden i någon större utsträckning. Inflationen har dock i många länder på relativt kort tid stigit kraftigt vilket lett till högre räntor, som i sin tur påverkar fastighetsmarknaden på sikt. Andra osäkerhetsfaktorer som finns är högre energipriser, högre material- och entreprenadpriser samt ökad smittspridning i flera länder med nya varianter av covid-19.

Det rekordstarka intresset från förra året för fastighetsinvesteringar fortsätter där efterfrågan på bostäder är stor. Trycket efter bostäder är fortsatt mycket starkt och investeringsviljan mycket hög. Efterfrågan är fortfarande mycket större än utbudet vilket leder till fortsatt pressade budgivning om bostadsobjekten. Året har inletts med en relativt hög transaktionsvolym historiskt sett. Under årets första kvartal har fastigheter omsatts till ett värde om cirka 50 mdr, vilket är i nivå med samma kvartal föregående år. Bostäder är fortsatt det största segmentet och stod för cirka en tredjedel av den totala transaktionsvolymen hittills i år. Intresset från internationella investerare är fortsatt mycket starkt. Läget kring bostadsbyggandet är just nu ganska svårbedömt dels efter att investeringsstödet är borttaget, dels på grund av ökade byggentreprenadpriser. Det återstår att se exakt hur prognosen från Boverket står sig om att ungefär lika många bostäder som påbörjades förra året ska startas under 2022 (cirka 66 000 nya bostäder).

Förvaltningsfastigheter

Willhem äger och förvaltar 543 fastigheter (533) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 mars 2022 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 58 729 Mkr (48 829). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 909 989 kvm, varav 92,5 procent avser bostäder.

Kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till 689 Mkr (1 918), vilket motsvarar en värdeökning på 1,2 procent (4,1). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlåtats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 413 Mkr (379), varav 254 Mkr (231) avser investeringar i befintliga fastigheter och 159 Mkr (148) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 76 Mkr (82).

Under första kvartalet förvärvades 383 lägenheter i Göteborg. Willhem har även förvärvat ett nyproduktionsprojekt i Stockholm där 232 lägenheter ska uppföras, lägenheterna är beräknade att vara färdigställda under 2024.

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 424 Mkr (368).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Marknadsvärde vid periodens början	56 560	46 347	46 347
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 067	185	1 039
+ Investeringar i befintliga fastigheter	254	231	1 092
+ Nyproduktion	159	148	633
+ Orealiserade värdeförändringar	689	1 918	7 653
- Försäljningar	-	-	-204
Marknadsvärde vid periodens slut	58 729	48 829	56 560

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 181 lägenheter i egen regi samt 629 lägenheter i förvärvade projekt.

Under årets första kvartal har en fastighet färdigställts med 54 lägenheter.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksjo 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion*	157	4 255	Q2-Q4 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2 2022-Q4 2023
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	106	3 821	Q1 2023
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 638	Q2-Q3 2023
Summa pågående			810	31 252	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Summa färdigställda			54	1 773	

Fastigheten Vildkatten 3 i Jönköping.



Finansiering

Finansmarknaden

Första kvartalet har präglats av pandemin och geopolitiska oroligheter. Kriget i Ukraina skapar osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen och prognoser har justerats ner. De direkta negativa effekterna i form av till exempel sanktioner, högre energipriser och leveransstörningar mildras av finanspolitiska satsningar inom bland annat energi och försvar.

Oron i omvärlden och höga inflationsciffror har bjudit på historiska uppgångar på räntesidan, både i Sverige och internationellt.

Volatila energipriser, ökade matpriser, högre priser på insatsvaror, logistikproblem och osäkerhet har bidragit till att driva upp inflationen. Även om centralbankerna underskattat inflationens kraftiga uppgång så är det ändå rimligt att anta att inflationen kommer att avta med tiden. Svenska Riksbanken har observerat de förändrade förutsättningarna och kommer troligen behöva strama åt tidigare än vad de aviserat.

Inköpschefsindex (PMI) visar på fortsatt hög aktivitetsnivå i näringslivet men som drivs alltmer av tjänstesektorn medan industrin befinner sig i en lugnare tillväxtfas. PMI för industrin sjönk till 57,3 i mars jämfört med 58,0 i februari. PMI för tjänstesektorn saktade in i mars till 65,3 från 67,7 i februari.

Det har varit ett volatilt kvartal på börsen med stora svängningar. Svenska aktieindexet OMX30 backade under första kvartalet -13,4 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 175 Mkr (1 927). Utöver likvida medel har Willhem utnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 13 600 Mkr (11 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 30 164 Mkr (26 509). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 79,3 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 47,7 procent (50,3). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

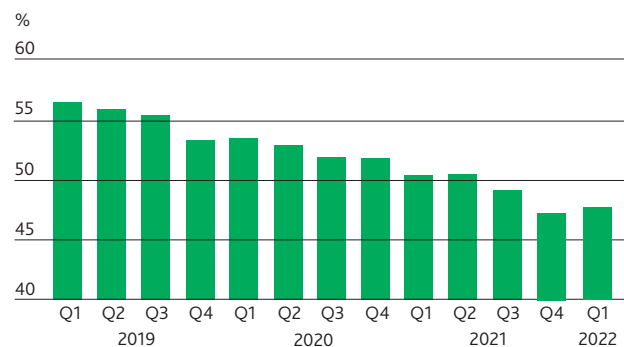
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 18 009 Mkr (16 728). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,2 procent (1,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,7 år (4,7) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 28,1 procent (21,5).

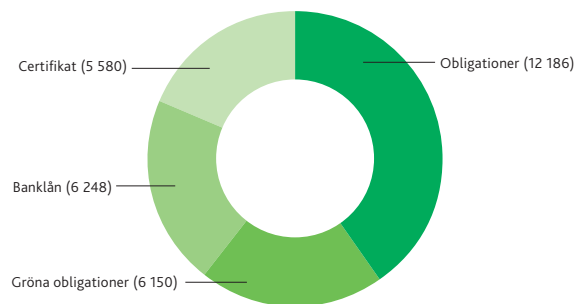
Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,0). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,6 procent (0,7).

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (3,0). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2.

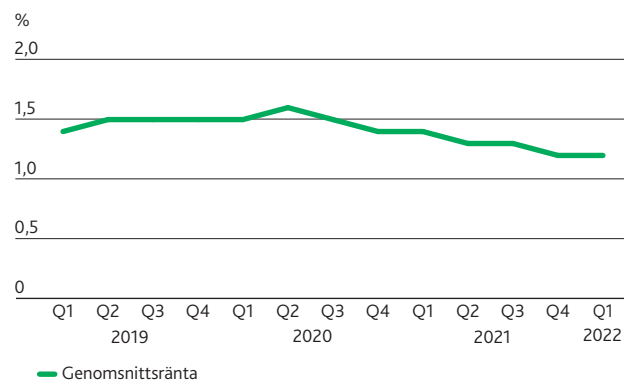
BELÅNINGSGRAD



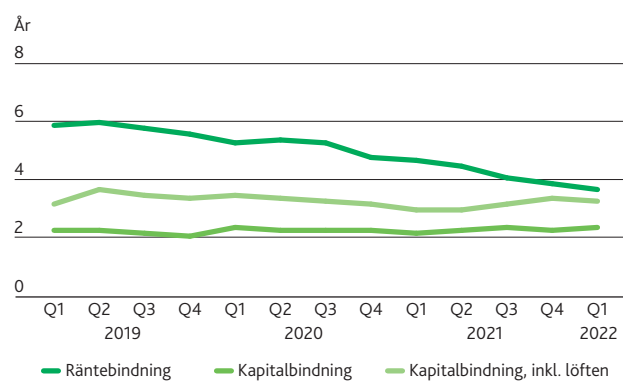
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSnittlig LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	8 447	1,6	10 480
1-2 år	1 900	0,9	5 472
2-3 år	2 900	0,7	5 385
3-4 år	2 850	0,7	2 179
4-5 år	4 400	1,0	2 521
5-6 år	3 178	1,7	1 788
6-7 år	2 350	1,3	1 700
7-8 år	1 700	0,6	-
8-9 år	2 180	1,5	380
9-10 år	-	-	-
10-11 år	-	-	-
11-12 år	-	-	-
12-30 år	200	1,8	200
Summa	30 105	1,2	30 105

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 480 Mkr avser 5 580 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 164 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om -19 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 78 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 6 150 Mkr (2 100), vilket står för 33,5 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 613 Mkr (-575), varav 621 Mkr redovisas som en tillgång och -8 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 588 Mkr (-576), varav 596 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 25 Mkr (1). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolymer)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	1 000	0,8	1
1-2 år	1 200	0,7	11
2-3 år	650	0,8	11
3-4 år	1 200	1,0	32
4-5 år	3 950	1,0	135
5-6 år	3 588	1,2	85
> 6 år	5 850	1,1	313
Summa	17 438	1,0	588

Rating

Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades den 2 september 2021 av Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) i en ny kreditrapport.

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

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

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Ingående eget kapital	24 759	17 979	17 979
Utdelning	–	–	–501
Årets totalresultat	1 383	1 886	7 281
Utgående eget kapital	26 142	19 865	24 759

Eget kapital uppgick till 26 142 Mkr (19 865). Soliditeten uppgick till 41,5 procent (38,3).



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2022 jan–mars	2021 jan–mars	2021 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 042	2 248	9 108
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-773	-1 970	-7 587
Betald ränta, netto	-122	-116	-436
Betald skatt	-5	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	142	162	1 084
Förändring av kortfristiga fordringar	28	27	38
Förändring av kortfristiga skulder	135	137	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305	326	1 121
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-413	-379	-1 725
Förvärv av fastigheter	-666	-150	-489
Försäljning av fastigheter	-3	0	205
Investeringar i övrigt, netto	0	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 082	-530	-2 011
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	3 920	2 290	10 929
Amortering av skulder	-4 164	-2 992	-8 726
Utdelning	-	-	-501
Långfristiga fordringar	-58	-280	-677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-302	-982	1 025
Periodens kassaflöde	-1 079	-1 186	135
Likvida medel vid periodens början	3 254	3 113	3 113
Förvärvade likvida medel	0	-	6
Likvida medel vid periodens slut	2 175	1 927	3 254

KOMMENTARER

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 305 Mkr (326). Investeringar i fastigheter uppgick till -413 Mkr (-379). Periodens brutoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -1 140 Mkr (-185) och avdrag för latent skatt uppgick till 72 Mkr (2). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 404 Mkr (34) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -2 Mkr (-1), varför -666 Mkr (-150) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 3 920 Mkr (2 290) upplånats i nya lån och 4 164 Mkr (2 992) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 31 mars 2022 uppgick till 2 175 Mkr (1 927). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 13 600 Mkr (11 600).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2022 jan–mars	2021 jan–mars	2021 jan–dec
Hysesintäkter			
Region Syd	202	187	756
Region Väst	203	189	767
Region Öst	250	239	968
Totalt	655	615	2 491
Fastighetskostnader			
Region Syd	-79	-71	-262
Region Väst	-94	-87	-319
Region Öst	-106	-104	-366
Totalt	-279	-262	-947
Driftnetto			
Region Syd	123	116	494
Region Väst	109	102	448
Region Öst	144	135	602
Totalt	376	353	1 544

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 376 Mkr (353) och resultat före skatt på 1 772 Mkr (2 413), består av central

administration -20 Mkr (-23), övriga rörelseintäkter - Mkr (1), värdeförändring fastigheter 686 Mkr (1 917), finansnetto -174 Mkr (-221) samt värdeförändring finansiella instrument 904 Mkr (386).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 246 Mkr (655) i region Syd, 1 341 Mkr (564) i region Väst och 582 Mkr (1 263) i region Öst.

Belopp i Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	19 348	16 109	19 102
Region Väst	16 662	13 590	15 321
Region Öst	22 719	19 130	22 137
Totalt redovisat värde	58 729	48 829	56 560

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2022 jan–mars	2021 jan–mars	2021 jan–dec
Nettoomsättning	15	15	58
Administrationskostnader	-35	-38	-149
Övriga rörelseintäkter	-	1	1
Rörelseresultat	-20	-22	-90
Ränteintäkter	125	108	483
Räntekostnader	-83	-88	-359
Övriga finansiella poster	-79	-120	-149
Värdförändring finansiella instrument	342	365	619
Resultat efter finansiella poster	285	243	504
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-	-	-29
Bokslutsdisposition kommittentresultat	-	-	122
Resultat före skatt	285	243	597
Skatt	-70	-75	-128
Periodens resultat	215	168	469

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.

Periodens omsättning uppgick till 15 Mkr (15), varav koncerninternerna intäkter uppgick till 15 Mkr (15).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 125 Mkr (108), varav kon-

cerninternerna ränteintäkter uppgick till 122 Mkr (108). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -70 Mkr (-112) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta-effekter. Den realiserade värdförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 342 Mkr (365). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 285 Mkr (243).



Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 655	4 642	4 655
Fordringar hos koncernbolag	23 512	21 652	23 262
Uppskjuten skattefordran	4	127	74
Inventarier	3	5	3
Långfristiga fordringar	801	390	743
Summa anläggningstillgångar	28 975	26 816	28 737
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	40	100	82
Likvida medel	2 145	1 927	3 248
Summa omsättningstillgångar	2 185	2 027	3 330
SUMMA TILLGÅNGAR	31 160	28 843	32 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 383	3 368	3 168
Summa eget kapital	3 383	3 368	3 168
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	13 937	12 560	13 867
Skulder till koncernbolag	3 723	3 451	3 964
Derivatinstrument	7	604	347
Summa långfristiga skulder	17 667	16 615	18 178
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9 979	8 774	10 620
Derivatinstrument	1	0	3
Övriga skulder	130	86	98
Summa kortfristiga skulder	10 110	8 860	10 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 160	28 843	32 067

Fastigheten Gullkragen 2 i Borås.



Övriga uppgifter

Personal och organisation

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2022 totalt 287 personer (277).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2021 års årsredovisning på sidan 30-37.

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 2021 på sidan 77. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta har debiterats mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2021.

Händelser efter balansdagen

Willhem har tecknat ett nytt kreditfacilitetsavtal om 1 000 Mkr den 4 april. Därutöver har Willhem emitterat en obligation om 500 Mkr med utbetalningsdag 7 april.

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 12 maj 2022

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.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 013	184 262	8 932	193 194	98,3	66	5 730
Helsingborg	68	2 384	165 305	14 414	179 719	98,6	65	6 235
Jönköping	19	1 149	57 480	3 206	60 686	99,7	24	2 475
Malmö	54	1 517	105 672	12 035	117 707	99,0	47	4 908
Region Syd	183	8 063	512 719	38 587	551 306	98,7	202	19 348
Borås	152	3 362	214 334	15 964	230 298	99,0	80	6 562
Göteborg	34	4 077	266 341	12 411	278 752	99,3	90	7 700
Skövde	15	821	56 831	1 677	58 508	99,2	17	1 345
Trollhättan	24	730	43 063	7 469	50 532	99,3	16	1 055
Region Väst	225	8 990	580 569	37 521	618 090	99,2	203	16 662
Karlstad	59	2 552	150 127	11 249	161 376	99,3	55	4 178
Linköping	29	3 430	238 157	29 384	267 541	96,6	83	6 436
Mälardalen	12	1 386	87 212	15 853	103 065	97,9	34	3 368
Stockholm	35	3 177	198 771	9 839	208 610	99,6	78	8 737
Region Öst	135	10 545	674 267	66 325	740 592	98,3	250	22 719
Summa	543	27 598	1 767 556	142 433	1 909 989	98,7	655	58 729

Fastigheten Haga 10 i Malmö.



Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Järnbrott 144:7	Väst	Göteborg	47	3 233	3 233
Q1	Järnbrott 146:3	Väst	Göteborg	127	9 617	9 617
Q1	Kortedala 138:1	Väst	Göteborg	53	3 801	3 862
Q1	Krokslätt 85:1	Väst	Göteborg	33	1 865	1 865
Q1	Krokslätt 85:6	Väst	Göteborg	21	1 160	1 160
Q1	Krokslätt 85:8	Väst	Göteborg	26	1 161	1 237
Q1	Majorna 406:2	Väst	Göteborg	76	4 106	4 702
Q1	Smedjan 2 *	Öst	Stockholm			
Summa förvärv				383	24 943	25 676

* Pågående nyproduktion

Fastigheten Majorna 406:2 i Göteborg.



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 utvärde-

ring 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.

	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 909 989	1 859 561	1 881 077	1 857 831	1 803 353
Antal fastigheter	543	533	533	530	508
Antal bostäder	27 598	26 682	27 134	26 625	25 783
Marknadsvärde, Mkr	58 729	48 829	56 560	46 347	40 075
Marknadsvärde, kr/kvm	30 748	26 258	30 068	24 946	22 222
Hysesvärde, Mkr	2 670	2 504	2 600	2 480	2 318
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	98,7	98,8	98,8	98,9
Överskottsgrad, %	57,4	57,4	62,0	62,6	60,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4	1,2	1,4	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,7	4,7	3,9	4,8	5,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,2	2,3	2,3	2,1
Belåningsgrad, %	47,7	50,3	47,2	51,7	53,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,0	3,4	3,2	3,2
Soliditet, %	41,5	38,3	40,4	35,8	35,7
Övriga					
Antal anställda	287	277	279	278	268

Avstämning alternativa nyckeltal

	2022 jan–mars	2021 jan–mars	2021 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 164	26 509	29 937
Likvida medel, Mkr	-2 175	-1 927	-3 254
Summa räntebärande finansiella skulder netto	27 989	24 582	26 683
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	27 989	24 582	26 683
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	58 729	48 829	56 560
Belåningsgrad, %	47,7%	50,3%	47,2%
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	1 042	2 248	9 108
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-686	-1 917	-7 654
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	356	331	1 454
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	356	331	1 454
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	105	109	431
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,0	3,4
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	26 142	19 865	24 759
Balansomslutning, Mkr	63 029	51 816	61 291
Soliditet, %	41,5%	38,3%	40,4%
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	376	353	1 544
Hysesintäkter, Mkr	655	615	2 491
Överskottsgrad, %	57,4%	57,4%	62,0%

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 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

Delårsrapport jan-juni 2022
Delårsrapport jan-sep 2022
Bokslutskommuniké 2022

25 augusti 2022
22 november 2022
23 februari 2023

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 13 maj 2022 kl. 09.00.

