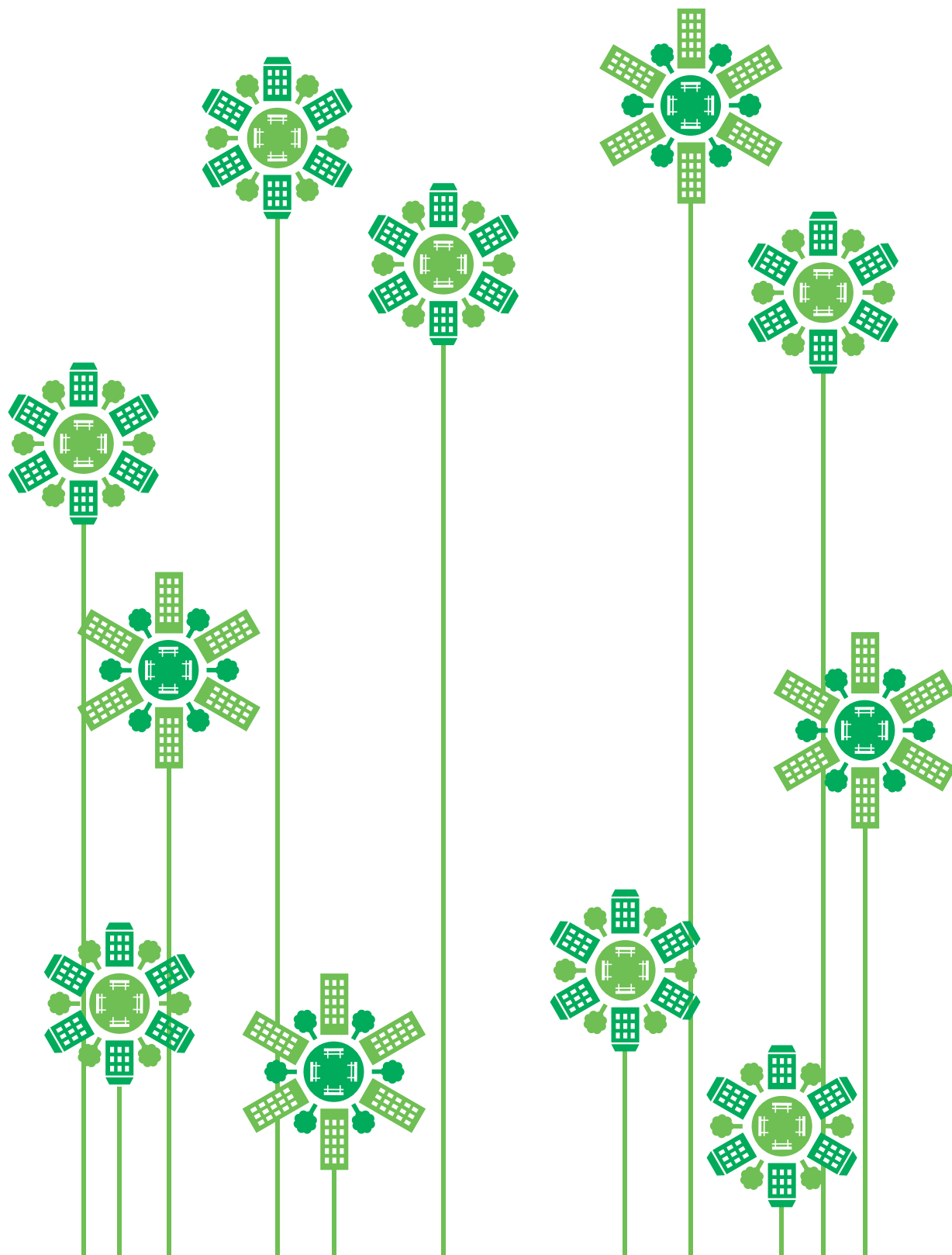


Bokslutskommuniké

januari-december 2019



Om Willhem

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

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

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

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

25 783
lägenheter

40 075 Mkr
marknadsvärde fastigheter

10,6 %
totalavkastning 2019

9,0 %
genomsnittlig totalavkastning 9 år

60,6 %
överskottsgrad

53,2 %
belåningsgrad



Sammanfattning

HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Intäkterna ökade till 2 256 Mkr (2 152), motsvarande en ökning på 4,8 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 368 Mkr (1 272), en ökning med 7,5 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 6,0 procent.
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 40 075 Mkr (36 265).
- Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 619 Mkr (2 015), vilket motsvarar en värdeökning på 7,0 procent (5,9). Realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr (6).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -350 Mkr (-94).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 478 Mkr (2 292).
- Willhem har under året förvärvat 201 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 277 Mkr. Utöver det har 162 nyproducerade lägenheter i Helsingborg och Stockholm tillträtts med ett totalt avtalat fastighetsvärde om 419 Mkr. I september tillträdde en fastighet i Täby med 178 lägenheter, som är under produktion, med ett avtalat fastighetsvärde om 473 Mkr.
- I Malmö har 781 lägenheter avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,65 kr (0,52) per aktie, vilket motsvarar 501 Mkr (401).

HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Intäkter under perioden uppgick till 571 Mkr (545), en ökning med 4,8 procent.
- Driftnettot uppgick till 331 Mkr (306), en ökning med 8,2 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 5,8 procent.
- Kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till 1 513 Mkr (975).
- Rörelseresultatet uppgick till 1 822 Mkr (1 260).
- Kvartalets värdeförändring på finansiella derivat uppgick till 454 Mkr (-282).
- Resultat efter skatt var 1 734 Mkr (837).
- I oktober tecknades avtal om förvärv av 256 hyresrätter som ska uppföras i Malmö. Överenskommet fastighetsvärde var 435 Mkr och projektet förväntas vara färdigställt under 2023.
- I december tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Eskilstuna med 337 lägenheter som är under produktion. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 617 Mkr och projektet förväntas vara färdigställt under 2023.
- I december förnyades Willhems starka rating, A- Stable Outlook.

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



Diana 24, Hyregatan 4 i Malmö



En enkel summering av perioden är att det har varit ett särskilt bra år för Willhem! Verksamheten har en stabil ekonomisk utveckling med ökande driftnetto och stigande fastighetsvärden. Vi har allt nöjdare kunder och engagerade medarbetare som känner ökad stolthet över att arbeta hos oss, vilket vår senaste kund- och medarbetarundersökning visar. Under året har vi även minskat vår klimatpåverkan, som resultat av väl avvägda investeringar.

Den nedåtgående räntetrenden har varit gynnsam för branschen. Det märks att bostadsrättsmarknaden har stabiliserats och generellt har det varit ett transaktionsintensivt år på fastighetsmarknaden, som visat sig genom nya rekord vad gäller transaktionsvolym. Intresset för att investera i bostadsfastigheter är lika starkt som tidigare. Vi har inga bostadsvakanser på våra orter och ser heller inga signaler på vikande efterfrågan.

Jämfört med föregående år ökade driftnettot med 7,5 procent. I jämförbart bestånd var driftnettoökningen 6,0 procent. Värdeutvecklingen på fastigheterna var fortsatt stark och uppgick till 2 620 Mkr. Värdeförändringen på finansiella derivat påverkas av förändringen på marknadsräntor och dessa har under året gått ner vilket gett en negativ värdeförändring med 350 Mkr.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. I december förnyades vår starka rating, A- Stable Outlook. Den totala finansieringen uppgick till 23 326 Mkr, varav obligationer 14 912 Mkr, certifikat 4 675 Mkr och banklån 3 739 Mkr. Under året har vi emitterat 3 080 Mkr i nya obligationer, varav 1 300 Mkr var gröna obligationer.

Även i år har vi följt vår plan för renovering av vakanta lägenheter till en modern standard. Cirka 1 000 renoveringar har genomförts under 2019 enligt konceptet Willhemlyftet. Omflyttningsgrad och efterfrågan styr takten och vi har hittat en nivå som passar oss bra. Effektiviseringar av produktionen har gjorts under hösten, något vi förväntar oss att se ett resultat av under 2020.

Vi har ökat våra investeringar i energibesparande åtgärder ytterligare. Resultatet är tydligt: utfallet av energianvändningen är vårt bästa hittills, 157 kWh per kvm jämfört med 164 kWh per kvm förra årsskiftet. Det ger oss gott hopp om att kunna nå vårt långsiktiga mål att den köpta energin inte ska överstiga 92 kWh/kvm och år. Årets resultat i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ökade från 75 till 78 poäng, även det ett resultat av att vi utvecklat och konkretiserat våra strategier inom hållbarhet.

Vi har fortsatt att utveckla nyproduktionsprojekt i egen regi. 101 lägenheter har färdigställts och vi har påbörjat produktionen av 92 lägenheter. Det finns stora möjligheter att öka volymen och det långsiktiga målet är att produktionsstarta 500 nya lägenheter om året. En mer enhetlig modell för ett Willhemhus håller på att utarbetas och vi arbetar vidare för att hitta sätt att kunna producera billiga bostäder inom ramen för ett nytt koncept.

Under fjärde kvartalet har vi tecknat avtal om förvärv av två större projekt med hyresrätter som är under produktion; 256 lägenheter i Malmö, och 337 lägenheter i centrala Eskilstuna. Utöver det har vi under året förvärvat 201 lägenheter i Malmö. Vi har också tillträtt 162 nyproducerade lägenheter i Helsingborg och Stockholm samt en fastighet i Täby med 178 lägenheter som är under produktion.

Eftersom vi ständigt effektiviserar verksamheten tar vi ibland beslut om att sälja enstaka fastigheter. Under perioden har 781 lägenheter avyttrats i Hermodsdal, Malmö.

Våra handlingsplaner för att öka kundnöjdheten har resulterat i ett starkare kundbetyg, detta för tredje året i rad! Vi ska erbjuda våra kunder en enkel vardag genom hela kundresan och flertalet projekt pågår inom service, utemiljö och utveckling av nya digitala tjänster. Installation av modern teknik i våra fastigheter är inte minst ett fokus. I och med att vi har installerat temperaturregulatorer i större delen av beståndet har vi även lagt grunden för nästa steg med smart teknik. Det digitala fastighetsspråket, Real Estate Core, kan snabba på utvecklingen mot fler uppkopplade hus och bostäder och vi är stolta över att ha bidragit i projektet.

Vi går in i det nya året med en stabil plattform och utmärkta förutsättningar för att utveckla Willhem till nästa nivå och göra det avtryck i branschen som är vårt mål.

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

EKONOMI

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

KUNDER

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

MEDARBETARE

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

FASTIGHET

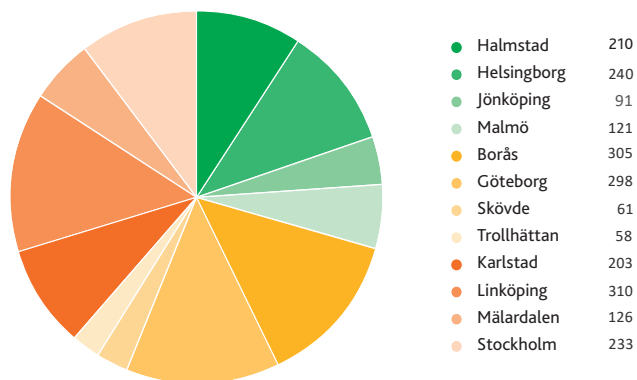
Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av väl-skötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

Koncernens rapport över totalresultatet

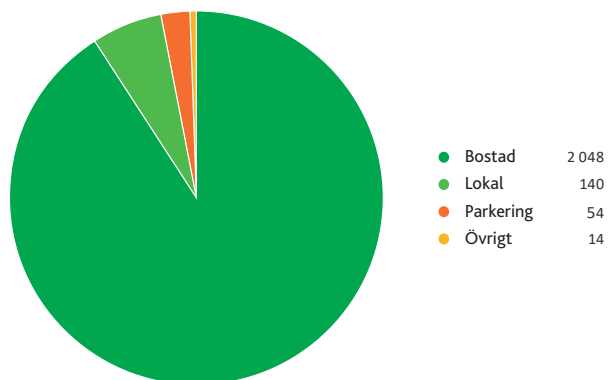
Belopp i Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	571	545	2 256	2 152
Driftkostnader	-154	-154	-551	-559
Reparationer och underhåll	-35	-36	-138	-132
Fastighetsadministration	-39	-36	-153	-135
Fastighetsskatt	-12	-10	-45	-41
Tomträttsavgäld och arrende	0	-3	-1	-13
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-240	-239	-888	-880
DRIFTNETTO	331	306	1 368	1 272
Central administration	-22	-22	-76	-79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 513	975	2 619	2 015
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0	1	1	6
RÖRELSERESULTAT	1 822	1 260	3 912	3 214
Ränteintäkter och räntekostnader	-95	-90	-369	-387
Övriga finansiella kostnader	26	102	-91	-79
Värdeförändring finansiella instrument	454	-282	-350	-94
SUMMA FINANSIELLA POSTER	385	-270	-810	-560
RESULTAT FÖRE SKATT	2 207	990	3 102	2 654
Skatt	-473	-153	-624	-362
PERIODENS RESULTAT	1 734	837	2 478	2 292

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR



Resultat januari-december 2019

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 2 256 Mkr (2 152), en ökning med 4,8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 78 Mkr vilket motsvarar 3,8 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna.

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 98,9 procent (98,8).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 888 Mkr (880). Driftkostnaderna var något lägre än motsvarande period föregående år, medan kostnaderna för reparation och underhåll samt fastighetsadministration var högre. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas från 1 januari 2019 som en finansiell kostnad och har påverkat fastighetskostnaderna positivt med 11,9 Mkr.

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

Driftnettet ökade med 96 Mkr till 1 368 Mkr (1 272), vilket motsvarar en ökning med 7,5 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 60,6 procent (59,1).

I jämförbart fastighetsbestånd var driftnettet 6,0 procent högre än föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 76 Mkr (79).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 619 Mkr (2 015), vilket motsvarar en värdeökning på 7,0 procent (5,9). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,7 procent (3,9). Årets realiserade värdeförändring uppgick till 1 Mkr (6).

FINANSNETTO

Räntenettet uppgick till -460 Mkr (-466) och inkluderar tomträttsavgälder om -11,9 Mkr (-).

Övriga finansiella kostnader uppgick till -91 Mkr (-79) och har påverkats med -60 Mkr (-51) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och

kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,5 procent (1,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 gånger (2,9).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till -350 Mkr (119). Derivatens värde har utvecklats negativt under året vilket beror på lägre marknadsräntor. Föregående år förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr. I och med det realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr, vilket gav en total värdeförändring på -94 Mkr.

SKATT

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteadragsbegränsningar för företag. Den nya lagen trädde i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent. Ränteadragsbegränsningen har medfört att 203 Mkr i räntekostnader ej är avdragsgilla.

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

Årets totala skattekostnad uppgick till -624 Mkr (-362), varav uppskjuten skatt uppgick till -624 Mkr (-358) och aktuell skatt uppgick till 0,3 Mkr (-4). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 3 912 Mkr (3 214). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 99 Mkr till 1 292 Mkr jämfört med 1 193 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 478 Mkr (2 292). Det högre resultatet beror främst på den positiva värdeförändringen på förvaltningsfastigheter.

FJÄRDE KVARTALET

Intäkterna i fjärde kvartalet ökade till 571 Mkr (545), en ökning med 4,8 procent. Ökningen beror främst på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. Fastighetskostnaderna uppgick till -240 Mkr (-239). Driftnettet ökade med 8,2 procent och uppgick till 331 Mkr (306). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i fjärde kvartalet med 5,8 procent. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 513 Mkr (976). Rörelseresultatet uppgick till 1 822 Mkr (1 260). Värdeförändringen på finansiella instrument i kvartalet uppgick till 454 Mkr (-282) och beror på en höjning av räntorna.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	40 075	36 265
Nyttjanderätter, tomträtter	345	-
Inventarier	7	7
Derivatinstrument	15	7
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 442	36 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga kortfristiga fordringar	182	145
Derivatinstrument	3	12
Likvida medel	2 010	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 195	1 602
SUMMA TILLGÅNGAR	42 637	37 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG		
Eget kapital	15 205	13 128
SUMMA EGET KAPITAL	15 205	13 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	13 375	16 114
Uppskjuten skatteskuld	2 647	2 023
Derivatinstrument	609	260
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	345	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	16 976	18 397
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	9 951	5 846
Övriga ej räntebärande skulder	505	510
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	10 456	6 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 637	37 881

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSMARKNADEN

Trots en inbromsning av högkonjunkturen har intresset för fastighetsinvesteringar under året varit mycket starkt och med ett extra starkt fjärde kvartal blev 2019 ett nytt rekordår för den svenska kommersiella transaktionsmarknaden. Transaktionsvolymen uppgick till över 200 mdr och överträffade det tidigare rekordåret 2016. Med det lågränteläge som råder just nu, trots en ökning av Riksbanken av den negativa reporäntan till noll procent i slutet av 2019, i kombination med brist på alternativa investeringar är läget fortsatt fördelaktigt för fastighetsinvesteringar.

Bostäder var det segment som stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen för 2019, cirka 1/3-del. Utsikterna för hyresmarknaden är fortsatt mycket goda och det finns ingen tendens till nedgång för hyresrätter. Intresset är väldigt stort framför allt från kapitalstarka köpare, både från lokala, nationella och internationella aktörer och investerare. Större bostadsbestånd prissätts aggressivt och är fortsatt mycket eftertraktade. I och med den starka efterfrågan på hyresrätter och god tillgång till kapital har avkastningskraven avseende bostäder fortsatt att pressas ner något. Intresset från utländska investerare är också ihållande stort, främst för befintliga bostadsbestånd men även för nyproduktion.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Willhem äger och förvaltar 508 fastigheter (500) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2019 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 40 075 Mkr (36 265). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 803 353 kvm, varav 91,9 procent avser bostäder.

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2 619 Mkr (2 015), vilket motsvarar en värdeökning på 7,0 procent (5,9).

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 kassaflödes-

analys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 237 Mkr (1 244). Av investeringarna avser 1 023 Mkr (834) investeringar i befintliga fastigheter och 214 Mkr (410) avser nyproduktion.

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

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

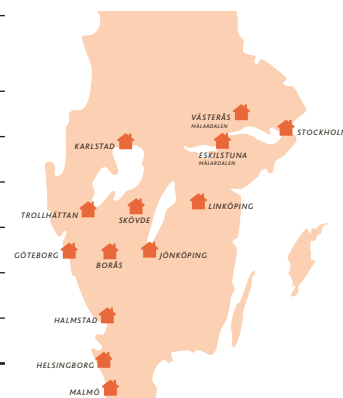
Avtal har tecknats om förvärv av 256 hyresrätter som ska uppföras i Malmö, till ett fastighetsvärde om 435 Mkr. Projektet beräknas vara färdigställt under 2023. Avtal har också tecknats om förvärv av ett nyproduktionsprojekt i Eskilstuna med 337 hyresrätter. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 617 Mkr och projektet beräknas färdigställas etappvis under 2022-2023. Utöver det har avtal tecknats om förvärv av en fastighet i Helsingborg med 10 lägenheter samt två fastigheter i Malmö med 17 lägenheter. Tillträde av dessa sker i januari respektive februari 2020.

TOMTRÄTTER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Mkr		
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	36 265	33 397
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	821	550
+ Investeringar i befintliga fastigheter	1 023	834
+ Nyproduktion	214	410
+ Orealiserade värdeförändringar	2 619	2 015
- Försäljningar	-867	-941
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	40 075	36 265



Förvaltningsfastigheter fortsättning

NYPRODUKTION

Willhems nyproduktion består till del av projekt i egen regi där produktionen per bokslutsdagen uppgick till 92 lägenheter. Därutöver pågår produktion av 178 lägenheter i ett förvärvat projekt. Under fjärde kvartalet har ett projekt i egen

regi påbörjats som kommer att generera 13 nya lägenheter i Halmstad.

Under året har tre projekt med totalt 178 lägenheter, varav 101 lägenheter i egen regi, färdigställts.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Vargen 15	Borås	25	755	Q1 2020
Hörnå 2	Halmstad	22	555	Q2 2020
Gripen 7-11	Halmstad	13	484	Q3 2020
Kronojägaren 1	Karlstad	32	960	Q3 2020
Topasen 5	Täby	178	8 666	Q4 2021
SUMMA PÅGÅENDE		270	11 420	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

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



**SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL**

Tegnér 5, Johanneshöjden 1 i Västerås

Finansiering

FINANSMARKNADEN

2019 var året då Riksbanken fattade beslutet att lämna den negativa reporäntan som varit sedan februari 2015. Finans-krisen 2008/2009 tvingade centralbanker in på en ny icke-konventionell bana med kvantitativa lättnader och minusränta. Riksbanken gav tydliga signaler i oktober om en kommande räntehöjning till 0 procent. Räntebanan sänktes och signalerar en ränta på noll under de kommande två åren och en höjning i slutet av 2022.

Världens aktiemarknader har utvecklats positivt, trots svagare makrodata och införda tullar. Börserna har reagerat positivt på penningpolitiska lättnader från centralbanker samt optimistiska uttalanden från USA och Kina angående den fortsatta utvecklingen av handelsdiskussionerna. Ytterligare en anledning till att aktiemarknaderna har klättrat är investerarnas jakt på avkastning och att bristen på placeringsalternativ gör att pengarna hamnar på världens aktiebörser.

LIKVIDA MEDEL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 010 Mkr (1 445). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200) per balansdagen.

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 23 326 Mkr (21 960) och motsvarar en belåningsgrad på 53,2 procent (56,6). Av de totala skulderna utgjordes 4 675 Mkr (3 481) av certifikat, 14 912 Mkr (14 750) av obligationer och 3 739 Mkr (3 729) av banklån.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och kapitalmarknaden, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,5). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 5,6 år (6,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 17,7 procent (9,2). Kapitalbindningstiden var 2,1 år (2,2) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,0). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,2 procent (1,3).

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 421 Mkr (14 747). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

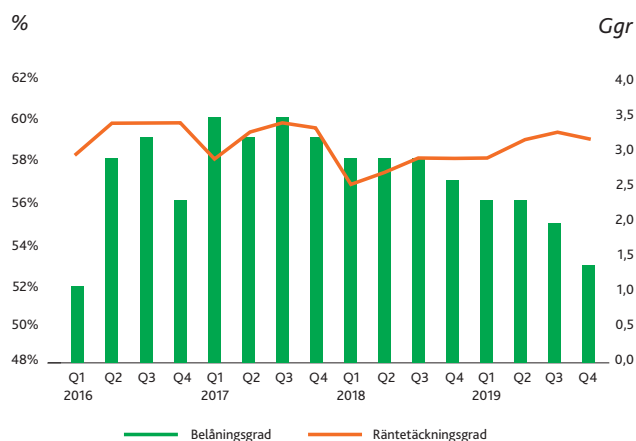
RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	4 112	2,9	9 957
1-2 år	1 000	1,3	5 365
2-3 år	1 550	0,7	3 129
3-4 år	1 750	0,7	1 300
4-5 år	1 200	0,9	1 150
5-6 år	1 200	1,0	-
6-7 år	3 550	1,0	-
7-8 år	3 578	1,6	1 789
8-9 år	2 350	1,3	-
9-10 år	400	0,4	-
10-11 år	1 500	1,5	-
11-12 år	880	1,6	380
12-30 år	200	1,8	200
SUMMA	23 270	1,5	23 270

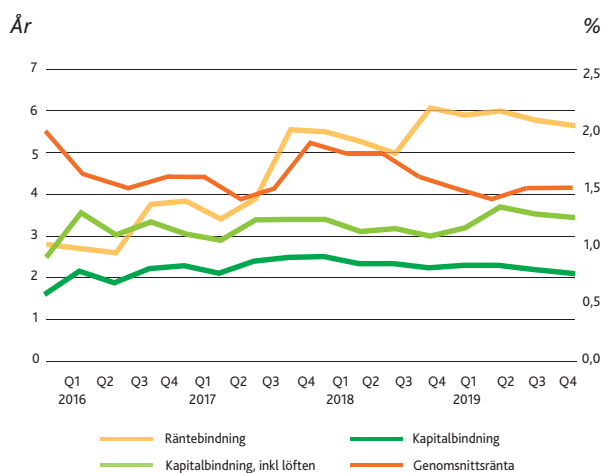
* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 9 957 Mkr avser 4 675 Mkr certifikat.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 23 326 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om 16 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -72 Mkr.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



GENOMSNIITTLIG RÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

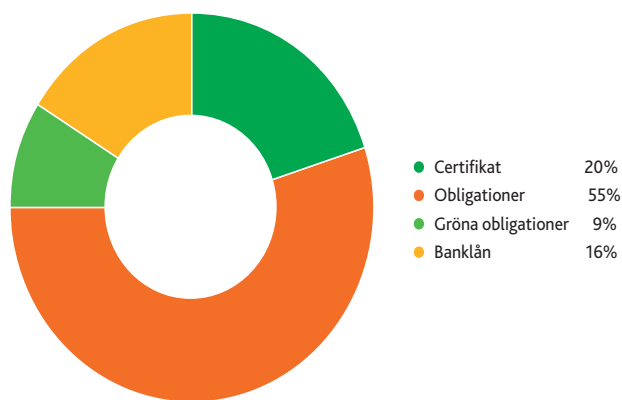


Finansiering fortsättning

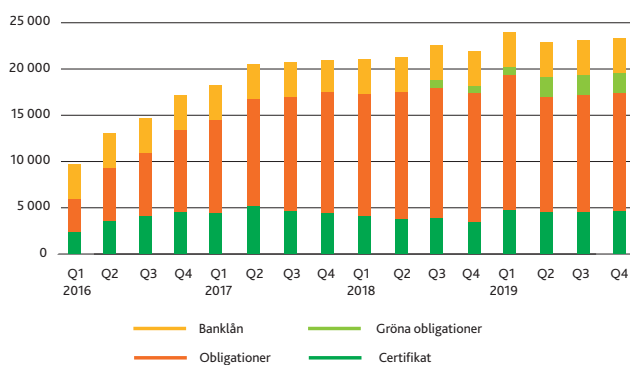
GRÖN FINANSIERING

Vid årets utgång uppgick de gröna obligationerna till 2 100 Mkr (800), vilket står för 14,1 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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER I PERIODEN



UTVECKLING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



DERIVAT

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till -591 Mkr (-241), varav 18 Mkr redovisas som en tillgång och -609 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning.

Ränte- och valutaderivat uppgick netto till -594 Mkr (-253), varav 15 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen. Elderivat uppgick till 3 Mkr (12). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

DERIVAT

LÅNGFRISTIGA DERIVAT	Tillgångar	Skulder
Räntederivat	9	-578
Valutaderivat	6	-31
Elderivat	-	0
SUMMA	15	-609
KORTFRISTIGA DERIVAT		
Räntederivat	0	-
Valutaderivat	-	-
Elderivat	3	-
SUMMA	3	-
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	18	-609

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTE- OCH VALUTA DERIVAT (NETTOVOLYM)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	200	0,0%	0
1-2 år	-	-	-
2-3 år	600	0,5%	-5
3-4 år	1 250	0,6%	-14
4-5 år	1 000	0,7%	-17
5-6 år	1 200	1,0%	-39
> 6 år	12 288	1,2%	-519
SUMMA	16 538	1,0%	-594

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2019-12-31	2018-12-31
INGÅENDE EGET KAPITAL	13 128	11 221
Utdelning	-401	-385
Årets totalresultat	2 478	2 292
UTGÅENDE EGET KAPITAL	15 205	13 128

Eget kapital uppgick till 15 205 Mkr (13 128). Soliditeten uppgick till 35,7 procent (34,7).



Saga 1, Sagas gränd 5 m.fl. i Malmö

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 912	3 214
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-2 621	-2 011
Betald ränta, netto	-391	-346
Betald skatt	0	-4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	900	853
Förändring av kortfristiga fordringar	16	-9
Förändring av kortfristiga skulder	-36	-173
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	880	671
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 237	-1 244
Förvärv av fastigheter	-478	-241
Försäljning av fastigheter	860	948
Investeringar i övrigt, netto	-3	-2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-858	-539
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	7 177	6 681
Amortering av skulder	-6 233	-5 999
Lösen av derivat	-	-213
Utbetald utdelning	-401	-385
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	543	84
PERIODENS KASSAFLÖDE	565	216
Likvida medel vid periodens början	1 445	1 229
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	2 010	1 445

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 880 Mkr (671). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 237 Mkr (-1 244). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -821 Mkr (-550) och avdrag för latent skatt uppgick till - Mkr (2). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 334 Mkr (308). En skuld till säljare uppgående till 27 Mkr (-) har reglerats. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -18 Mkr (-1), varför -478 Mkr (-241) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 6 233 Mkr (5 999) av låneportföljen lösts och 7 177 Mkr (6 681) har upptagits i nya lån.

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

Koncernens likvida medel den 31 december 2019 uppgick till 2 010 Mkr (1 445). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
HYRESINTÄKTER				
Region Syd	165	161	662	631
Region Väst	183	176	722	694
Region Öst	223	208	872	827
TOTALT	571	545	2 256	2 152
FASTIGHETSKOSTNADER				
Region Syd	-66	-64	-245	-242
Region Väst	-82	-82	-301	-295
Region Öst	-92	-93	-342	-343
TOTALT	-240	-239	-888	-880
DRIFTNETTO				
Region Syd	99	97	417	389
Region Väst	101	94	421	399
Region Öst	131	115	530	484
TOTALT	331	306	1 368	1 272

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. Per den 1 september har regionsindelningen ändrats till att Linköping tillhör Region Öst och Jönköping tillhör Region Syd. Region Syd utgörs 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 1 368 Mkr (1 272) och resultat före skatt

på 3 102 Mkr (2 654), består av central administration -76 Mkr (-79), värdeförändring fastigheter 2 620 Mkr (2 021), finansnetto -460 Mkr (-466) samt värdeförändring finansiella instrument -350 Mkr (-94).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 758 Mkr (-48) i region Syd, 1 096 Mkr (510) i region Väst och 1 956 Mkr (837) i region Öst.

Belopp i Mkr	2019-12-31	2018-12-31
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Region Syd	12 376	11 618
Region Väst	12 178	11 082
Region Öst	15 521	13 565
TOTALT REDOVISAT VÄRDE	40 075	36 265

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	55	35
Administrationskostnader	-131	-113
RÖRELSERESULTAT	-76	-78
Ränteintäkter	429	13
Räntekostnader	-356	-369
Övriga finansiella poster	-91	-79
Värdeförändring finansiella instrument	-349	-113
Resultat försäljning dotterbolag	-	32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-443	-594
Bokslutsdisposition koncernbidrag	-47	1 017
Bokslutsdisposition kommittentresultat	116	-
RESULTAT FÖRE SKATT	-374	423
Skatt	74	-90
PERIODENS RESULTAT	-300	333

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 året uppgick till 55 Mkr (35), varav koncerninterna intäkter uppgick till 55 Mkr (35).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 429 Mkr (13), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 422 Mkr (0). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -60 Mkr

(-51) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -349 Mkr (100). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor. Föregående år förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr och en tidigare redovisad förlust om -213 Mkr realiserades.

Moderbolaget har erhållit 116 Mkr (-) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Resultat före skatt uppgick till -374 Mkr (423).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 628	4 621
Fordringar hos koncernbolag	19 878	18 914
Uppskjuten skattefordran	127	54
Inventarier	3	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 636	23 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga fordringar	64	42
Likvida medel	2 010	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 074	1 487
SUMMA TILLGÅNGAR	26 710	25 080
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 220	3 920
SUMMA EGET KAPITAL	3 220	3 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	11 681	12 679
Skulder till koncernbolag	3 140	2 296
Derivatinstrument	609	260
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	15 430	15 235
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande finansiella skulder	7 988	5 846
Övriga skulder	72	79
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	8 060	5 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 710	25 080

Övriga uppgifter

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2019 totalt 268 personer (254).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

För att kunna upprätta redovisning enligt god 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.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2018 på sidan 79. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 6 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncern-gemensamma tjänster. Internränta har debiteras mellan koncernbolag. En utdelning om 401 Mkr har utdelats till aktie-ägarna under maj. Utöver det har inga andra väsentliga trans-aktioner 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 angiv-na i Willhems årsredovisning 2018. Från och med den 1 januari 2019 tillämpar koncernen följande ny standard:

IFRS 16 Leasingavtal

Den nya standarden innebär att leasetagaren ska redovisa till-gångar och skulder hänförliga till alla väsentliga leasingavtal. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas enligt IFRS 16, balansomslutningen har påverkats med 345 Mkr på balans-dagen. Kostnaden för tomträttsavgälden, om 12 Mkr, redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra en ränta enligt IFRS 16. Tidigare redovisades denna som fastighetskostnad. Den förenklade övergångsmetoden har nyttjats, varför jäm-förande siffror inte räknats om. Övriga leasingförhållanden be-döms ej vara väsentliga.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I februari har avtal tecknats om förvärv av 870 nyproducerade hyreslägenheter i Stockholm. Det avtalade fastighetsvärdet uppgår till drygt 2 miljarder kronor. Förvärvet omfattar sex projekt varav två tillträdde i februari. Ett projekt planeras till-trädas under tredje kvartalet 2020. Övriga tre projekt är under uppförande och beräknas vara färdigställda under 2021 och 2022.

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 18 februari 2020

Per-Håkan Westin
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Simon de Chateau
Ledamot

Lena Larsson Daag
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

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

Fastighetsbeståndet

FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyr- ningsgrad total, %
<i>Halmstad</i>	40	2 639	163 774	7 809	171 583	99,5
<i>Helsingborg</i>	66	2 391	165 778	15 350	181 128	99,1
<i>Jönköping</i>	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,5
<i>Malmö</i>	34	1 008	64 428	6 880	71 308	99,3
REGION SYD	158	7 187	451 460	33 317	484 777	99,3
<i>Borås</i>	157	3 385	219 264	24 817	244 081	98,7
<i>Göteborg</i>	26	3 671	240 480	12 118	252 598	99,1
<i>Skövde</i>	15	821	56 831	1 331	58 162	99,4
<i>Trollhättan</i>	24	726	42 892	7 540	50 432	99,2
REGION VÄST	222	8 603	559 467	45 806	605 273	98,9
<i>Karlstad</i>	58	2 510	148 762	12 004	160 766	98,8
<i>Linköping</i>	29	3 429	238 113	30 523	268 636	98,0
<i>Mälardalen</i>	11	1 387	87 275	15 924	103 199	97,1
<i>Stockholm</i>	30	2 667	171 570	9 132	180 702	99,8
REGION ÖST	128	9 993	645 720	67 583	713 303	98,5
SUMMA	508	25 783	1 656 647	146 706	1 803 353	98,9

Fastighetstransaktioner under året

FÖRVÄRV

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

FÖRSÄLJNING

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

Nyckeltal

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

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

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 803 353	1 826 922	1 841 621	1 640 008	1 325 483
Antal fastigheter	508	500	503	454	333
Antal bostäder	25 783	25 992	26 002	22 871	18 496
Marknadsvärde, Mkr	40 075	36 265	33 397	25 898	18 203
Marknadsvärde, kr/kvm	22 222	19 850	18 135	15 791	13 733
Hysesvärde, Mkr	2 318	2 228	2 168	1 861	1 461
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,7	98,9	98,6
Överskottsgrad, %	60,6	59,1	58,6	56,9	56,0
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,5	1,9	1,6	2,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,6	6,1	5,6	3,8	3,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,1	2,2	2,5	2,2	1,9
Belåningsgrad, %	53,2	56,6	59,0	55,9	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	3,3	3,4	3,1
Soliditet, %	35,7	34,7	32,3	32,3	40,9
ÖVRIGA					
Antal anställda	268	254	244	199	164

Avstämning alternativa nyckeltal

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
BELÅNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	23 326	21 960
Likvida medel, Mkr	-2 010	-1 445
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	21 316	20 515
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	21 316	20 515
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	40 075	36 265
BELÅNINGSGRAD, %	53,2%	56,6%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Rörelseresultat, Mkr	3 912	3 214
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 620	-2 021
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	1 292	1 193
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 292	1 193
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	400	415
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	3,2	2,9
SOLIDITET		
Eget kapital, Mkr	15 205	13 128
Balansomslutning, Mkr	42 637	37 881
SOLIDITET, %	35,7%	34,7%
ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftnetto, Mkr	1 368	1 272
Hysesintäkter, Mkr	2 256	2 152
ÖVERSKOTTSGRAD, %	60,6%	59,1%

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

*Area total, kvm**

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

*Hyresvärde, Mkr**

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

*Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %**

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

*Ekonomisk uthyrningsgrad total, %**

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Driftnetto, Mkr

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

*Jämförbart fastighetsbestånd**

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

*Kontrakterad hyra, Mkr**

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

*Värdeförändring fastigheter, %**

Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

*Direktavkastning, %**

Driftnetto dividerat med fastighetserna 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**

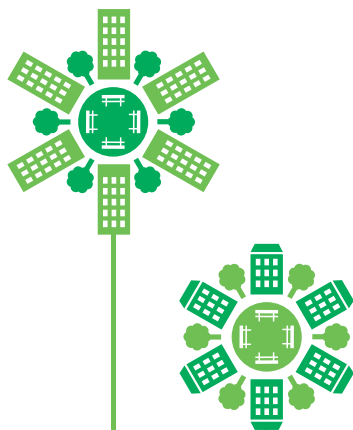
Antalet fastanställda och visstidsanställda på längre tid än 6 månader vid periodens utgång.

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2019	April 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	7 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	25 augusti 2020
Delårsrapport januari-september 2020	26 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021

Denna information är sådan som Willhem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 18 februari 2020 kl. 15.00.



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