DELÅRSRAPPORT | JANUARI–SEPTEMBER 2021

Om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag som tror på idén om ett boende som människor längtar och vill hem till. Vi äger, förvaltar och utvecklar hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige. Idag har vi bostäder i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

Bolaget startade 2011 med en tydlig vision om att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Idag är vi stolta över att vara ett av de ledande privata bostadsbolagen i Sverige med närmare 27 000 lägenheter där människor kan skapa sina hem.

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

26 719
LÄGENHETER

52 299 Mkr
MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

Ovan från vänster:
Fastigheten Saga 1, Hyllie Allé i Malmö.
Fastigheten Myggan 1 i Helsingborg.
Fastigheten Elitroddaren 4 i Linköping.

Till vänster:
Fastigheten Biet 5 i Halmstad.

9,0%
GENOMSNITTLIG TOTALAVKASTNING 10 ÅR

62,9%
ÖVERSKOTTSGRAD

49,0%
BELÅNINGSGRAD

Sammanfattning

Perioden i korthet

- Intäkterna ökade till 1 860 Mkr (1 771), det motsvarar en ökning på 5,0 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 170 Mkr (1 132), en ökning med 3,4 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 4 558 Mkr (1 255), vilket motsvarar en värdeökning på 9,5 procent (3,0).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 488 Mkr (–421).
- Resultat efter skatt uppgick till 4 551 Mkr (1 431).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 52 299 Mkr (43 216).
- Under perioden har Willhem förvärvat fem fastigheter för totalt 236 Mkr (950).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 238 Mkr (936), varav 795 Mkr (742) avser investeringar i befintliga fastigheter och 443 Mkr (194) avser nyproduktion.
- I juli avyttrades två fastigheter med 60 lägenheter i Helsingborg.
- I september emitterades fyra gröna obligationer om totalt 1 900 Mkr.
- I slutet på september lättade restriktionerna i Sverige avseende covid-19. Willhems exponering mot utsatta branscher är låg och tillsammans med vår finansiella styrka, har pandemin fått begränsad påverkan på bolaget.

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

Fastigheten Topasen 5 i Stockholm.

VD-kommentar

Vi kan konstatera att värdetillväxten i bolaget har varit ovanligt stark under årets nio första månader. Positivt är också att vi så här långt har klarat oss igenom pandemin på ett bra sätt.

I takt med att smittspridningen har stabiliserats i Sverige har vi som bolag valt att återgå till normaltillstånd sedan mitten av september. Vi sköter nu verksamheten som vanligt, men har valt att fortsätta med de digitala arbetssätt som blivit en självklarhet under pandemin. Den ekonomiska återhämtningen pågår, även om vi ser ett antal nya osäkerheter som störningar i logistikkedjorna i industrin. Dessutom ser börsen nu lite mer orolig ut än vad den har gjort det senaste året.

Vi följer noggrant utvecklingen av lagförslaget ”ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister”. Förslaget har stor betydelse och kommer troligen att balansera och effektivisera de årliga hyresförhandlingarna.

Fastighetsmarknaden är fortsatt lika het och konkurrensen om investeringarna består. Under årets första nio månader har avkastningskraven på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt att falla. Inget tyder på förändringar i lågräntemiljön i närtid. Ett lågt ränteläge och god tillgång på kapital talar för ett fortsatt stort intresse för att investera i bostadshus på den svenska marknaden.

Stark värdetillväxt

Våra stabila intäktsflöden och starka värdetillväxt bidrar till en positiv ekonomisk utveckling. Driftnettot ökade med 3,4 procent och överskottsgraden uppgick till 62,9 procent. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 4 558 Mkr och fastighetsvärdet är nu 52 299 Mkr. Vi fortsätter vara aktiva på kapitalmarknaden och den totala finansieringen uppgick till 29 413 Mkr.

Stark rating och förnyat ramverk

Den 1 juni 2021 uppdaterade Standard & Poor’s (S&P) sina kriterier för ”Public & Social Housing Providers”. Det innebär att Willlhem har utvärderats under kriterierna för traditionella fastighetsbolag ”Key Credit Factors For The Real Estate Industry”. I september förnyades Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook. Bedömningen bekräftar vår starka kapacitet att möta finansiella förpliktelser och är också ett fint betyg för bolagets verksamhet som helhet. Under september har vi även förnyat vårt gröna ramverk som gör det möjligt att fortsätta emittera gröna obligationer under bolagets existerande MTN-program.

Fortsatt expansion och utveckling

Under perioden har vi vuxit med närmare 300 lägenheter i Stockholm och 57 lägenheter i Malmö. I Göteborg har vi förvärvat en byggrätt där 55 nya hyresrätter ska uppföras.

Vår nyproduktion blir ett allt större affärsområde. 1 520 lägenheter, fördelade på 10 separata projekt, är i pågående produktion. Under det gångna kvartalet har ett projekt med 22 lägenheter färdigställts i Malmö och i Skövde har vår detaljplan för cirka 110 nya bostäder i Storegården vunnit laga kraft med planerad byggstart under 2022. Vi har även fått bygglov och är startklara för att kunna genomföra vår utveck-

lingssatsning Enkla hem, där vi vill producera hyresrätter med låga hyror. Flera intressanta detaljplaner startas nu upp och vi ser en spännande utveckling framåt inom nyproduktionssegmentet. Vi fortsätter med vårt renoveringskoncept Willhemlyftet i linje med den efterfrågan som finns på marknaden. I planen ligger att renovera cirka 1 000 lägenheter om året och därmed erbjuda en variation av lägenheter med olika standard. En effektiv containerlogistik har blivit en framgångsfaktor utifrån effektivitet och hållbarhetssynpunkt. Dessutom gynnar metoden både oss och våra kunder.

Hållbara projekt

Hållbarhet står högt på agendan med fokus på investeringar i energiåtgärder. Under hösten har vi tagit ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet genom att våra klimatmål godkänts av Science Based Targets initiative. Klimatmålen innebär att Willhem åtar sig att uppnå netto noll koldioxidutsläpp i den egna verksamheten till 2030 samt halvera utsläppen i värdekedjan till samma år.

Analysen är nu klar av årets kundundersökning och åtgärder planeras för att öka kundnöjdheten. Förutom den traditionella enkäten kommer vi att arbeta med att löpande mätningar, så att vi kan agera snabbt när så behövs. Att utveckla den digitala servicen har hög prioritet. För det krävs en ny applikationsmiljö, ett projekt som nu är i gång.

Flertalet sociala projekt pågår lokalt på våra orter. Ett lyckat initiativ är samarbetet med Mitt Livs Val när det gäller coachning och stöttning av nyanlända ungdomar för inslussning i arbetslivet. Det har bland annat yttrat sig i hjälp med CV-skola där vår medarbetare bistår med kunskap.

Jag summerar en positiv period med ett stort tack! Det vill jag rikta till medarbetare, kunder, ägare och övriga intressenter som på olika sätt bidrar till vår stabila ställning som bostadsaktör.

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, värdegrund och mål

VISION

En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende – alla vill hem.

AFFÄRSIDÉ

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster.

ÖVERGRIPANDE MÅL

En långsiktig och god totalavkastning som är högre än för bostadsbranschen i övrigt.

MÅL

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

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

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

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

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

VÄRDEGRUND

Värdeskapande
Vi skapar värde för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande. Vi skapar värden för våra ägare genom att arbeta effektivt och långsiktigt förädla portföljen. Vi skapar värde för våra medarbetare genom en öppen och kreativ företagskultur.

Affärsmässiga
Vi tänker och agerar långsiktigt och styr alltid mot ökad lönsamhet. Varje beslut värderas ur ett helhetsperspektiv.

Kundfokuserade
Vi utgår från vad som är viktigt för kunden och strävar efter att överträffa kundens förväntningar. Vi bemöter kunden med respekt, är enkla och lyhörda. I varje möte är vi engagerade, nyfikna och håller vad vi lovar.

Nyskapande
Vi är kreativa, modiga, ser möjligheter där andra ser problem och vågar prova nya annorlunda idéer till nytta för våra kunder. Vi har en hög motivation och arbetsglädje som skapas av en tillåtande miljö.

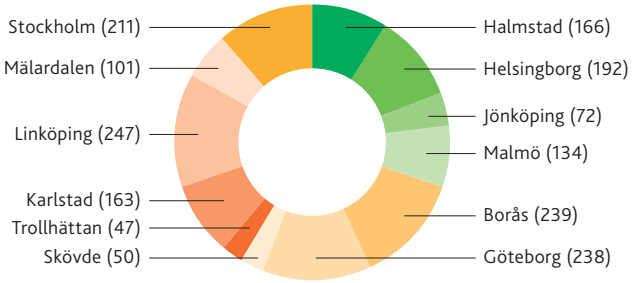
Ansvarsfulla
Vi agerar med ansvar och respekt för Willhem som företag, våra kunder och vår omgivning, genom att minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer.

Koncernens resultaträkning

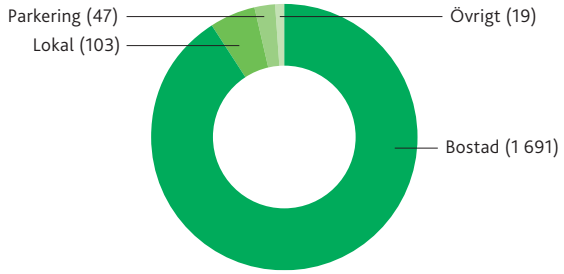
Belopp i Mkr	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Hyresintäkter	623	596	1 860	1 771	2 374
Driftkostnader	–121	–114	–431	–390	–551
Reparationer och underhåll	–31	–28	–98	–103	–138
Fastighetsadministration	–37	–35	–126	–111	–152
Fastighetsskatt	–11	–12	–35	–35	–46
Summa fastighetskostnader	**–200**	**–189**	**–690**	**–639**	**–887**
Driftnetto	**423**	**407**	**1 170**	**1 132**	**1 487**
Central administration	–16	–16	–61	–56	–82
Övriga rörelseintäkter	0	-	1	-	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 672	776	4 558	1 255	2 639
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	2	0	3	–1	38
Rörelseresultat	**2 081**	**1 167**	**5 671**	**2 330**	**4 082**
Ränteintäkter och räntekostnader	–98	–102	–300	–310	–411
Övriga finansiella kostnader	–23	9	–100	169	152
Värdeförändring finansiella instrument	112	–2	488	–421	–370
Summa finansiella poster	**–9**	**–95**	**88**	**–562**	**–629**
Resultat före skatt	**2 072**	**1 072**	**5 759**	**1 768**	**3 453**
Skatt	–428	–221	–1 208	–337	–679
Periodens resultat	**1 644**	**851**	**4 551**	**1 431**	**2 774**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 30 SEPTEMBER 2021, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 30 SEPTEMBER 2021, MKR



Resultat januari–september 2021

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökade till 1 860 Mkr (1 771), en ökning med 5,0 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 43 Mkr vilket motsvarar 2,5 procent.

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

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 690 Mkr (639). Driftkostnaderna är 41 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på att förbrukningskostnaderna och kostnaderna för snöröjning föregående år var låga till följd av den milda vintern. Reparationer och underhållskostnader har minskat något gentemot föregående år. En orsak är att underhållsarbeten genomförts i begränsad omfattning i början av året med anledning av covid-19. Kostnaderna för fastighetsadmininstrationen har ökat på grund av kostnader av engångskaraktär.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 37 Mkr högre vilket främst beror på att förbrukningskostnaderna föregående år var låga till följd av den milda vintern samt att fastighetsadministrationen ökat på grund av kostnader av engångskaraktär.

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

Driftnetto
Driftnettot ökade med 38 Mkr till 1 170 Mkr (1 132), vilket motsvarar en ökning med 3,4 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 62,9 procent (63,9).

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

Central administration
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 61 Mkr (56).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 4 558 Mkr (1 255), vilket motsvarar en värdeökning på 9,5 procent (3,0). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,3 procent (3,7).

Finansnetto
Räntenettot uppgick till –300 Mkr (–310) och inkluderar tomträttsavgälder om –8,6 Mkr (–7,9).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –100 Mkr (169) och har påverkats med –77 Mkr (191) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 1,3 procent (1,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,2).

Värdeförändring finansiella instrument
Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick till 488 Mkr (–421). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på högre marknadsräntor.

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –1 208 Mkr (–337) varav uppskjuten skatt uppgick till –1 207 Mkr (–336) och aktuell skatt uppgick till –1 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat
Rörelseresultatet uppgick till 5 671 Mkr (2 330). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 34 Mkr till 1 110 Mkr jämfört med 1 076 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 4 551 Mkr (1 431), det högre resultatet beror på periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter.

Tredje kvartalet
Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 623 Mkr (596), en ökning med 4,5 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2,0 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -200 Mkr (-189), ökningen beror på högre förbrukningskostnader samt ökade skötselkostnader. Driftnettot uppgick till 423 Mkr (407). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i tredje kvartalet med 1,5 procent.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 1 672 Mkr (776) och den realiserade värdeförändringen till 2 Mkr (0). Rörelseresultatet uppgick till 2 081 Mkr (1 167). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 112 Mkr (-2).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	52 299	43 216	46 347
Nyttjanderätter, tomträtter	371	349	369
Inventarier	9	6	10
Derivatinstrument	38	6	7
Långfristiga fordringar	715	70	110
Summa anläggningstillgångar	**53 432**	**43 647**	**46 843**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	248	264	289
Derivatinstrument	7	0	1
Likvida medel	3 765	2 509	3 113
Summa omsättningstillgångar	**4 020**	**2 773**	**3 403**
Summa tillgångar	**57 452**	**46 420**	**50 246**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	22 029	16 636	17 979
Summa eget kapital	**22 029**	**16 636**	**17 979**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19 494	15 592	16 852
Uppskjuten skatteskuld	4 533	2 983	3 325
Derivatinstrument	518	1 018	969
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	371	349	369
Summa långfristiga skulder	**24 916**	**19 942**	**21 515**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9 919	9 320	10 206
Derivatinstrument	1	0	0
Övriga ej räntebärande skulder	587	522	546
Summa kortfristiga skulder	**10 507**	**9 842**	**10 752**
Summa eget kapital och skulder	**57 452**	**46 420**	**50 246**

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden
I takt med att vaccinationsgraden ökar har den ekonomiska återhämningen tagit fart ordentligt och med lättandet av restriktioner i Sverige och Europa har bland annat hotellbokningar och arbetstillfällen ökat kraftigt. Dock är fortfarande deltavarianten av viruset en osäkerhetsfaktor liksom finansieringen i vissa kinesiska fastighetsbolag. Köpviljan och efterfrågan på hyresbostäder är ihållande otroligt stark. Bristen på objekt till salu har lett till en stenhård konkurrens om de hyresbostäder som säljs med stigande priser som följd, vilket varit tydligt i kommunicerade affärer under året. Intresset för dessa fastigheter med de säkra kassaflöden som medföljer är mycket stort från såväl inhemska bostadsinvesterare som från internationella investerare. Segmentets låga riskprofil är något som lockar många investerare och budgivningarna om dessa objekt blir aggressiva.

Transaktionstempot har varit skyhögt med en rekordhög transaktionsvolym hittills i år om cirka 230 mdr, vilket är strax över helårsrekordet från 2019. Bostäder är fortsatt det största segmentet på transaktionsmarknaden med nästan 40 procent av totala volymen. Den starka efterfrågan på bostäder har även lett till att bostadsbyggandet har tagit fart ordentligt. I Boverkets senaste prognos bedömdes att sammanlagt 61 700 nya bostäder påbörjas i år, en ökning med 8 procent. Vidare bedömer Boverket att cirka 59 000 bostäder behöver tillkomma per år fram till 2029. Nyproduktionsprojekt som utgjort en stor andel av utbudet avseende bostäder fortsätter att vara väldigt eftertraktade med stigande priser. Under året har flera joint ventures och investeringar i delar eller hela fastighetsbolag noterats som en effekt av det lägre utbudet av hyresobjekt än efterfrågan.

Förvaltningsfastigheter
Willhem äger och förvaltar 532 fastigheter (519) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2021 har fastighetsbeståndet värderats internt, med avstämning av avkastningskrav per område från externa värderare. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 52 299 Mkr (43 216). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 860 989 kvm, varav 92,4 procent avser bostäder.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 4 558 Mkr (1 255), vilket motsvarar en värdeökning på 9,5 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 1 238 Mkr (936), varav 795 Mkr (742) avser investeringar i befintliga fastigheter och 443 Mkr (194) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 243 Mkr (229).

Under perioden har 57 lägenheter i Malmö förvärvats, till ett avtalat fastighetsvärde om 122 Mkr. Willhem har även förvärvat 292 lägenheter som ska uppföras i Haninge, avtalat fastighetsvärde är 492 Mkr. Lägenheterna är beräknade att vara färdigställda etappvis under 2022 och 2023. I maj förvärvades en byggrätt för 55 lägenheter i Göteborg till ett avtalat fastighetsvärde om 26 Mkr.

I Helsingborg har tre fastigheter med 61 lägenheter avyttrats under perioden.

Tomträtter
IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 371 Mkr (349).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	46 347	40 075	40 075
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	236	950	2 405
+ Investeringar i befintliga fastigheter	795	742	1 126
+ Nyproduktion	443	194	271
+ Orealiserade värdeförändringar	4 558	1 255	2 639
– Försäljningar	–80	-	–169
Marknadsvärde vid periodens slut	**52 299**	**43 216**	**46 347**

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion
Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 246 lägenheter i egen regi samt 807 lägenheter i förvärvade projekt.

Ett projekt med 22 lägenheter har färdigställts under kvartal 3. Utöver dessa har avtal tecknats om förvärv av 467 lägenheter som är under produktion

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Planerad inflyttning
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 702	Q4 2021
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksjö 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2-Q3 2022
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	117	4 168	Q4 2022
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion*	157	4 255	Q2-Q4 2022
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 638	Q2-Q3 2023
Summa pågående			**1 053**	**42 074**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Haga 10	Malmö	Nyproduktion	22	1 444	Q3 2021
Summa färdigställda			**22**	**1 444**	

Fastigheten Haga 10 i Malmö.

Finansiering

Finansmarknaden
I slutet av september drogs flera restriktioner kopplade till covid-19 tillbaka och Sverige kunde åter öppna upp. BNP-tillväxten är fortsatt hög i såväl Sverige som i omvärlden. Den globala ekonomiska återhämtningen har fortsatt i snabb takt, men risken kvarstår för bakslag till följd av pandemin. Inflationssiffrorna i både euroområdet och USA är höga. Inflationen i Sverige ligger över målet och inflationsuppgången beror främst på snabbt stigande energipriser. Riksbankens direktion beslutade på mötet i september att hålla reporäntan oförändrad på noll procent och de bedömer att räntan är kvar på den nivån under den kommande treårsperioden.

Konjunkturinstitutets barometer och inköpschefsindex för industrin visar på en fortsatt stark underliggande tillväxt i svensk ekonomi. Inköpschefsindex ökade med 4,5 indexenheter i september till 64,6 jämfört med augusti. Även om det tredje kvartalet avslutades starkt är det en nedgång jämfört med andra kvartalet. Den nedåtgående trenden för inköpschefsindex tyder på att expansionen i industrin har börjat tappa fart under de senaste månaderna. Utbudsbrister och leveransstörningar har blivit en allt större utmaning för industrin och påverkar tillverkarnas leveransförmåga.

Likvida medel och Räntebärande skulder
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 3 765 Mkr (2 509). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 29 413 Mkr (24 912). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 81,5 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 49,0 procent (51,8). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

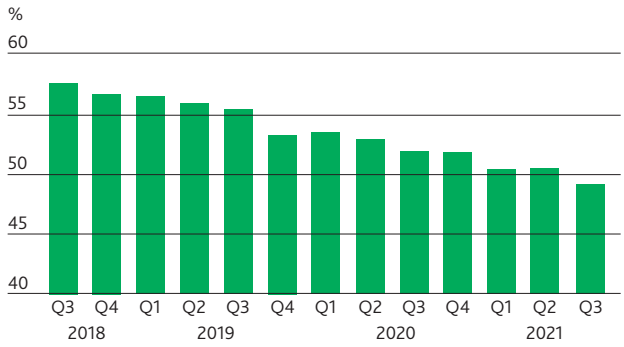
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 18 902 Mkr (16 515). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,3 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (5,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 23,8 procent (16,1).

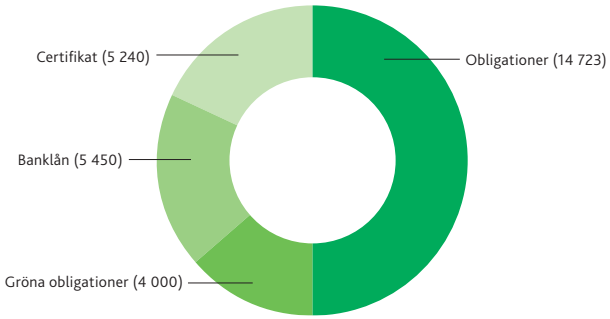
Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,3). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 1,0 procent (0,7).

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

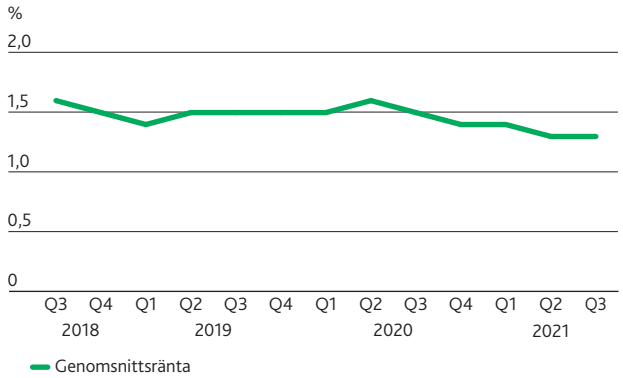
BELÅNINGSGRAD



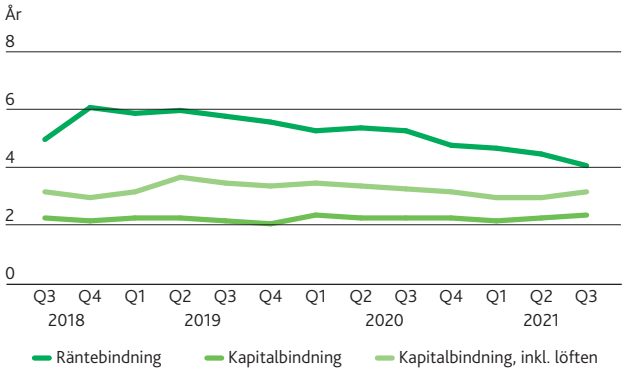
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	7 007	2,0	9 919
1–2 år	2 600	0,7	6 772
2–3 år	3 000	0,6	3 880
3–4 år	1 650	0,8	3 455
4–5 år	2 725	0,9	1 921
5–6 år	3 990	1,3	1 275
6–7 år	2 063	1,6	1 663
7–8 år	2 750	1,2	–
8–9 år	1 300	0,6	–
9–10 år	2 180	1,5	380
10–11 år	–	–	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	**29 465**	**1,3**	**29 465**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 9 919 Mkr avser 5 240 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 29 413 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser upplåggningskostnader om 17 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 35 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 4 000 Mkr (2 100), vilket står för 21,4 procent av Willhems totala utestående obligationer. I september emitterades fyra gröna obligationer om totalt 1 900 Mkr, löptiden är mellan 3-5 år.

Willhem har förnyat sitt gröna ramverk som därmed gör det möjligt att fortsätta emittera gröna obligationer under bolagets existerande MTN-program. Det uppdaterade ramverket är anpassat till rådande standarder på marknaden och beskriver Willhems hållbarhetsarbete och investeringsområden inom miljö och energi. Willhem kan via det gröna ramverket finansiera miljöcertifierade byggnader, fastigheter anpassade för att nå bolagets mål om en låg energianvändning samt initiativ inom förnybar energi, hållbara transportlösningar och avfallshantering.

Ramverket är baserat på Green Bond Principles 2021, framtaget av ICMA (International Capital Market Association) och har liksom Willhems tidigare ramverk granskats av det oberoende klimat- och forskningsinstitutet Cicero Shades of Green. Cicero Shades of Green har graderat ramverket "Medium Green" medan bolagets styrning och transparens har graderats "Excellent".

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till –474 Mkr (–1 012), varav 45 Mkr redovisas som en tillgång och –519 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till –482 Mkr (–1 012), varav 37 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 8 Mkr (–0). 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 (nettovolym)

	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	100	3,6	0
1–2 år	900	0,5	–6
2–3 år	1 800	0,7	–24
3–4 år	50	0,5	0
4–5 år	2 525	0,9	–56
5–6 år	4 150	1,1	–149
> 6 år	7 913	1,1	–247
Summa	**17 438**	**1,0**	**–482**

Rating

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

Standard & Poor's (S&P) har uppdaterat sina kriterier för "Public & Social Housing Providers" och med anledning av de uppdaterade kriterierna har S&P utvärderat Willlhem 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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Ingående eget kapital	**17 979**	**15 205**	**15 205**
Utdelning	–501	–	–
Årets totalresultat	4 551	1 431	2 774
Utgående eget kapital	**22 029**	**16 636**	**17 979**

Eget kapital uppgick till 22 029 Mkr (16 636). Soliditeten uppgick till 38,3 procent (35,8).

Fastigheten Makrillen 6 i Halmstad.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	5 671	2 329	4 082
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–4 640	–1 288	–2 639
Betald ränta, netto	–331	–340	–436
Betald skatt	–1	–1	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**699**	**700**	**1 006**
Förändring av kortfristiga fordringar	47	–81	–107
Förändring av kortfristiga skulder	131	63	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**877**	**682**	**898**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–1 238	–936	–1 396
Förvärv av fastigheter	–201	–426	–1 469
Försäljning av fastigheter	83	–1	207
Investeringar i övrigt, netto	–2	–2	–6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 357**	**–1 365**	**–2 664**
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	8 329	13 815	17 522
Amortering av skulder	–6 091	–12 563	–14 561
Utdelning	–501	–	–
Långfristiga fordringar	–606	–70	–110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 131**	**1 182**	**2 851**
Periodens kassaflöde	**651**	**499**	**1 085**
Likvida medel vid periodens början	3 113	2 010	2 010
Förvärvade likvida medel	1	-	18
Likvida medel vid periodens slut	**3 765**	**2 509**	**3 113**

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 877 Mkr (682). Investeringar i fastigheter uppgick till –1 238 Mkr (–936). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –236 Mkr (–956) och avdrag för latent skatt uppgick till 2 Mkr (16). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 37 Mkr (527) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –4 Mkr (–13), varför –201 Mkr (–426) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 8 329 Mkr (13 815) upplånats i nya lån och 6 091 Mkr (12 563) har amorterats. Utdelning till aktieägarna har betalats ut med 501 Mkr (–).

Koncernens likvida medel den 30 september 2021 uppgick till 3 765 Mkr (2 509). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 600).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Hyresintäkter					
Region Syd	188	170	564	505	681
Region Väst	193	190	574	565	756
Region Öst	242	236	722	701	937
Totalt	**623**	**596**	**1 860**	**1 771**	**2 374**
Fastighetskostnader					
Region Syd	–55	–49	–189	–170	–239
Region Väst	–68	–64	–235	–214	–297
Region Öst	–77	–76	–266	–255	–351
Totalt	**–200**	**–189**	**–690**	**–639**	**–887**
Driftnetto					
Region Syd	133	121	375	335	442
Region Väst	125	126	339	351	459
Region Öst	165	160	456	446	586
Totalt	**423**	**407**	**1 170**	**1 132**	**1 487**

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

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 1 170 Mkr (1 132) och resultat före skatt på 5 759 Mkr (1 768), består av central administration –61 Mkr (–56), övriga rörelseintäkter 1 Mkr (–), värdeförändring fastigheter 4 561 Mkr (1 254), finansnetto –400 Mkr (–141) samt värdeförändring finansiella instrument 488 Mkr (–421).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 1 538 Mkr (905) i region Syd, 1 696 Mkr (632) i region Väst och 2 718 Mkr (1 604) i region Öst.

Belopp i Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	16 992	13 281	15 454
Region Väst	14 722	12 810	13 026
Region Öst	20 585	17 125	17 867
Totalt redovisat värde	**52 299**	**43 216**	**46 347**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Nettoomsättning	43	42	57
Administrationskostnader	–106	–102	–141
Övriga rörelseintäkter	1	–	–
Rörelseresultat	**–62**	**–60**	**–84**
Ränteintäkter	376	330	473
Räntekostnader	–266	–269	–363
Övriga finansiella poster	–98	169	153
Värdeförändring finansiella instrument	450	–410	–361
Resultat efter finansiella poster	**400**	**–240**	**–182**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–16
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	104
Resultat före skatt	**400**	**–240**	**–94**
Skatt	–93	85	74
Periodens resultat	**307**	**–155**	**–20**

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

Omsättningen för perioden uppgick till 43 Mkr (42), varav koncerninterna intäkter uppgick till 43 Mkr (42).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 376 Mkr (330), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 373 Mkr (329). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om –77 Mkr (191) 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 450 Mkr (–410). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 400 Mkr (–240).

Ovan från vänster:
Fastigheten Partille 105:8 i Göteborg.
Fastigheten Maria 6 i Malmö.

Till vänster:
Fastigheten Flundran 8 i Halmstad.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 642	4 628	4 642
Fordringar hos koncernbolag	22 308	20 654	21 381
Uppskjuten skattefordran	109	212	202
Inventarier	4	2	4
Långfristiga fordringar	715	70	110
Summa anläggningstillgångar	**27 778**	**25 566**	**26 339**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	100	127	176
Likvida medel	3 765	2 508	3 093
Summa omsättningstillgångar	**3 865**	**2 635**	**3 269**
SUMMA TILLGÅNGAR	**31 643**	**28 201**	**29 608**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 007	3 065	3 200
Summa eget kapital	**3 007**	**3 065**	**3 200**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	15 223	13 436	13 840
Skulder till koncernbolag	4 066	3 410	3 337
Derivatinstrument	519	1 018	969
Summa långfristiga skulder	**19 808**	**17 864**	**18 146**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 740	7 191	8 160
Derivatinstrument	0	-	0
Övriga skulder	88	81	102
Summa kortfristiga skulder	**8 828**	**7 272**	**8 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**31 643**	**28 201**	**29 608**

Övriga uppgifter

Personal och organisation
Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 september 2021 totalt 283 personer (269).

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

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

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

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

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

Händelser efter balansdagen
Den 1 oktober har en grön obligation om 1 000 Mkr emitterats. I oktober ingick Willhem avtal om förvärv av sju hyresfastigheter med sammanlagt 383 lägenheter i Göteborg. Tillträde sker under första kvartalet 2022. Den 21 oktober ingick Willhem också avtal om förvärv av ett nyproduktionsprojekt med 232 lägenheter i Sundbyberg. Tillträde beräknas preliminärt ske under fjärde kvartalet 2021.

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 november 2021

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
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 2021 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 medvetna 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 18 november 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 677	165 107	7 867	172 974	99,4
Helsingborg	68	2 382	165 164	14 504	179 668	98,2
Jönköping	19	1 149	57 480	3 236	60 716	99,6
Malmö	52	1 517	105 684	11 959	117 643	99,1
Region Syd	**179**	**7 725**	**493 435**	**37 566**	**531 001**	**99,0**
Borås	153	3 412	220 047	16 816	236 863	99,0
Göteborg	27	3 682	240 906	11 669	252 575	99,0
Skövde	15	821	56 831	1 677	58 508	99,3
Trollhättan	24	727	42 993	7 463	50 456	99,1
Region Väst	**219**	**8 642**	**560 777**	**37 625**	**598 402**	**99,0**
Karlstad	58	2 548	149 987	11 633	161 620	99,1
Linköping	29	3 429	238 113	29 586	267 699	97,3
Mälardalen	12	1 389	87 368	15 853	103 221	97,3
Stockholm	35	2 986	189 097	9 949	199 046	99,5
Region Öst	**134**	**10 352**	**664 564**	**67 021**	**731 585**	**98,4**
Summa	**532**	**26 719**	**1 718 776**	**142 212**	**1 860 989**	**98,8**

Fastigheten Rörtornet 1 i Malmö.

Fastighetstransaktioner under året

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Kolartorp 1:395	Öst	Stockholm	157	4 255	4 255
Q1	Kolartorp 1:394	Öst	Stockholm	135	5 638	5 638
Q1	Uret 8	Syd	Malmö	46	2 326	2 372
Q2	Laget 6	Syd	Malmö	11	718	718
Q2	Kviberg 28:4 *	Väst	Göteborg	0	0	0
Summa förvärv				**349**	**12 937**	**12 983**

* Byggrätt

Försäljning

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q2	Skinfaxe 9	Syd	Helsingborg	1	65	65
Q3	Asken 7	Syd	Helsingborg	29	2 016	2 519
Q3	Dahlian 10	Syd	Helsingborg	31	1 770	1 882
Summa försäljning				**61**	**3 851**	**4 466**

Fastigheten Uret 8 i Malmö.

Nyckeltal

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS.

	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 860 989	1 827 401	1 857 831	1 803 353	1 826 922
Antal fastigheter	532	519	530	508	500
Antal bostäder	26 719	26 230	26 625	25 783	25 992
Marknadsvärde, Mkr	52 299	43 216	46 347	40 075	36 265
Marknadsvärde, kr/kvm	28 103	23 649	24 946	22 222	19 850
Hyresvärde, Mkr	2 542	2 430	2 480	2 318	2 228
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,8	98,9	98,8
Överskottsgrad, %	62,9	63,9	62,6	60,6	59,1
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	1,3	1,5	1,4	1,5	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,1	5,3	4,8	5,6	6,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,3	2,3	2,1	2,2
Belåningsgrad, %	49,0	51,8	51,7	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	3,2	3,2	2,9
Soliditet, %	38,3	35,8	35,8	35,7	34,7
Övriga					
Antal anställda	283	269	278	268	254

Avstämning alternativa nyckeltal

	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	29 413	24 912	27 058
Likvida medel, Mkr	–3 765	–2 509	–3 113
Summa räntebärande finansiella skulder netto	**25 648**	**22 403**	**23 945**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	25 648	22 403	23 945
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	52 299	43 216	46 347
Belåningsgrad, %	**49,0%**	**51,8%**	**51,7%**
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	5 671	2 330	4 082
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	–4 561	–1 254	–2 677
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	**1 110**	**1 076**	**1 405**
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 110	1 076	1 405
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	323	332	442
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,4**	**3,2**	**3,2**
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	22 029	16 636	17 979
Balansomslutning, Mkr	57 452	46 420	50 246
Soliditet, %	**38,3%**	**35,8%**	**35,8%**
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 170	1 132	1 487
Hyresintäkter, Mkr	1 860	1 771	2 374
Överskottsgrad, %	**62,9%**	**63,9%**	**62,6%**

Definitioner

Fastighetsrelaterade definitioner

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

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

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

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

Överskottsgrad, %
Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

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

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

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

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

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

Finansiella definitioner

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till räntejusteringstidpunkt 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 2021	24 februari 2022
Års- och hållbarhetsredovisning 2021	21 april 2022
Delårsrapport jan-mars 2022	13 maj 2022
Delårsrapport jan-juni 2022	25 augusti 2022
Delårsrapport jan-sep 2022	18 november 2022
Bokslutskommuniké 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 19 november 2021 kl. 08.00.

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

Willhem