

DELÅRSRAPPORT | JANUARI-SEPTEMBER 2022

En värld där alla vill hem



Om Willhem

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

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

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



Sammanfattning

Januari-september 2022

- Intäkterna ökade till 1 987 Mkr (1 860), det motsvarar en ökning på 6,8 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 279 Mkr (1 170), en ökning med 9,3 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 4,4 procent.
- Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 786 Mkr (4 558), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (9,5). I tredje kvartalet har ingen värdeförändring skett.
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 1 798 Mkr (488).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 712 Mkr (4 551).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 59 949 Mkr (52 299).
- Under perioden har Willhem förvärvat 14 fastigheter i Göteborg, Helsingborg, Malmö och Stockholm för totalt 1 222 Mkr (236).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 381 Mkr (1 238), varav 835 Mkr (795) avser investeringar i befintliga fastigheter och 546 Mkr (443) avser nyproduktion.
- Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades i september 2022 av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) i en ny kreditrapport.

ANTAL LÄGENHETER

27 913

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

59 949 Mkr

GENOMSnittlig
TOTALAVKASTNING 10 ÅR

10,1%

ÖVERSKOTTSGRAD

64,4%

BELÄNINGSGRAD

48,4%

VD-kommentar

Vi lever i osäkra tider med ett krig som fortsätter i Ukraina. Det ekonomiska läget är minst sagt svårtolkat. Räntor och inflation stiger. Det råder ingen tvekan om att vi är på väg in i en sämre konjunktur.

Påverkan på resultatet för innevarande år visar sig i högre elkostnader, stagnerande fastighetsvärden och kraftigt ökade värden på våra derivatinstrument. Framöver ser vi att förvaltningskostnaderna, särskilt då mediakostnaderna, och räntekostnaderna kommer att stiga. Detta skapar ett behov av en intäktsökning som är långt högre än tidigare år. Därför blir hyresförhandlingarna för 2023 viktiga.

Det råder osäkerhet på transaktionsmarknaden. Vi uppfattar att transaktionsvolymen generellt har gått ner under andra halvåret. Även om yielderna i princip är oförändrade sedan årsskiftet är det troligt att fastighetsvärdena kommer att påverkas, givet att nuvarande ränteutveckling består. Vår bedömning är att det är en eftersläpning gentemot ränteutvecklingen vad gäller fastighetsvärden oavsett om räntan går upp eller ner. Vi följer givetvis utvecklingen med stort intresse. Vi kan också konstatera att när det gäller nyproduktion av bostäder så kommer takten utifrån rådande förutsättningar att minska kraftigt.

Stabilt resultat

Driftnettot uppgick till 1 279 Mkr vilket är en ökning med 9,3 procent och överskottsgraden uppgick till 64,4 procent. Värdeförändringen på våra finansiella instrument har utvecklats positivt då marknadsräntorna stigit kraftigt. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 786 Mkr, varav merparten hänför sig till första kvartalet. Fastighetsvärdet är nu 59 949 Mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 33 470 Mkr. I september förnyades vårt kreditbetyg A- av Standard & Poor's.

Det har varit lugnare på transaktionssidan under sista kvartalet. I september tillträdde vi 21 nya lägenheter i Malmö belägna nära vårt befintliga bestånd.

Willhem Logistics

Vår renoveringsmetod Willhemlyftet är ett framgångskoncept och ambitionen är att fortsätta i samma takt som tidigare. Prisökningar och bristande tillgång till byggmaterial har bidragit till att vi valt att bilda ett eget bolag, Willhem Logistics. Bolaget har som funktion att köpa in och lagervarha material till våra renoveringar, helt utan mellanhänder. Det ger oss full kontroll över hela kedjan för inköp och logistik.



Nyproduktion

Affärsområdet nyproduktion fortsätter växa, om än i lägre takt. Förutsättningarna för att bygga nya hyresrätter är nu betydligt sämre. Kostnadsutvecklingen påverkar, men det handlar framför allt om en osäkerhet kring hur fastigheterna kommer att värderas när projekten är klara. Trots detta tog vi ett investeringsbeslut i augusti om att bygga 50 nya lägenheter i Kviberg, Göteborg, med byggstart under Q4. Vi har även påbörjat produktionen av 78 nya lägenheter i Karlstad samt färdigställt vår nyproduktion i Viksjö i Stockholm samt Kronojägaren i Karlstad. Båda projekten överlämnades till vår förvaltning fullt uthyrda, vilket visar att vi fortsatt levererar en för marknaden attraktiv produkt. Vi har fortsatt hög byggtakt i våra förvärvade projekt och nya hyresgäster har fått flytta in i de första färdigställda etapperna på projekt Smedjan i Eskilstuna och Cesar Nord i Haninge, Stockholm.



Hållbarhet i fokus

Vår viktigaste hållbarhetsfråga är energianvändningen. Hittills har vi gjort omfattande investeringar i energibesparingsprojekt, det är ett arbete vi nu intensifierar. Det innebär bland annat att vi ökar takten i våra solcellsprojekt. Sedan tidigare är vi anslutna till Science Based Targets och har nu tagit fram en färdplan för hur vi skall nå netto noll utsläpp av koldioxid i scope 1 och 2 samt halverade utsläpp i scope 3 till 2030. Färdplanen inkluderar nedbrutna mål och konkreta aktiviteter.

Inom ramen för vårt sociala hållbarhetsarbete har vi tillsammans med andra ledande Göteborgsaktörer tagit ett gemensamt handslag för Biskopsgårdens framtida utveckling. Målet är att Biskopsgården inte längre ska vara ett särskilt utsatt område, utan i stället präglas av framtidstro och entreprenörskap. Projektet inleds med förhoppningen om att vi tillsammans kan stärka Biskopsgården framåt.

Nöjda kunder

Vi fortsätter att ha dialog med våra kunder genom löpande kundenkäter och digitala paneler. De ger oss djupare insikter om hur vardagen som hyresgäst fungerar och gör att vi på ett konkret sätt kan förbättra kundupplevelsen.

Utvecklingen av serviceindex är fortsatt positiv, ett resultat av ett fokus på frågan på både central och lokal nivå i bolaget. Ökad digital service efterfrågas, en utveckling som blir möjlig i och med att vi tagit beslut om att påbörja ett skifte till en ny systemmiljö.

Summa summarum befinner vi oss i ett läge med många frågetecken. Men jag är väldigt optimistisk när det gäller bolagets framtid. Vi kommer att möta utmaningar. Men det är utmaningar som går att vända till möjligheter tack vare vår stabila ägare och finansiella styrka. Vi har bra fart framåt och ska se till att utnyttja de möjligheter som uppstår. Trots detta kommer jag att lämna som vd under 2023. Efter 12-13 år som vd känns det som ett klokt, men också vemodigt beslut.

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, värdegrund och mål

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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



MÅL

Ekonomi

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

Kunder

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

Fastighet

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

Internt

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

Omvärld

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

VÄRDEGRUND

Värdeskapande

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

Affärsmässiga

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

Kundfokuserade

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

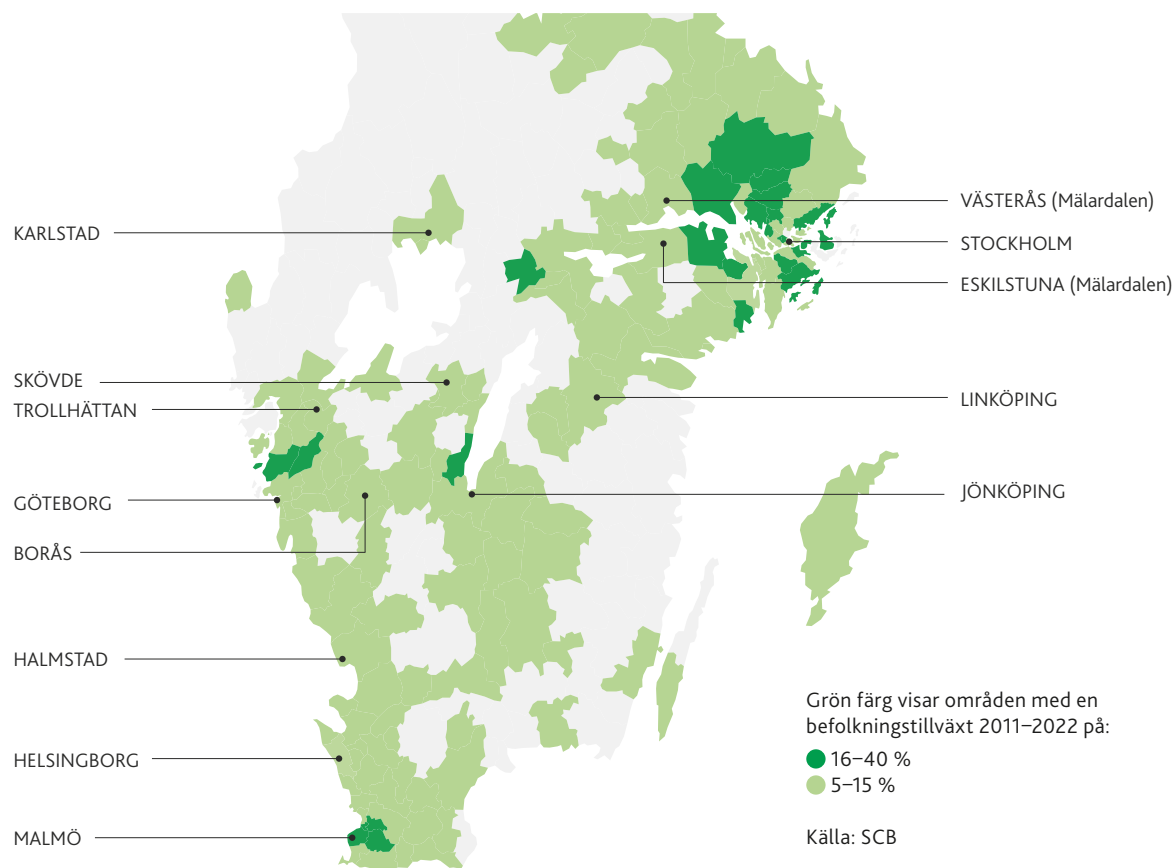
Nyskapande

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

Ansvarsfulla

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

Bestånd på stora tillväxtorter



Fastigheten Biet 31 i Malmö.



Koncernens resultaträkning

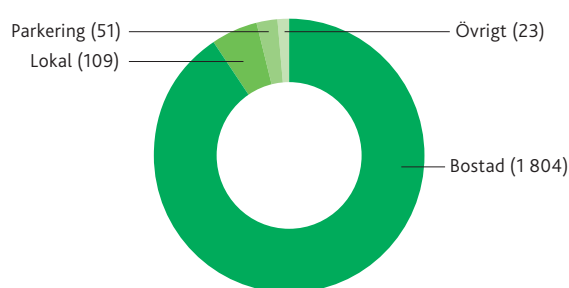
Belopp i Mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter	669	623	1 987	1 860	2 491
Driftkostnader	-126	-121	-459	-431	-600
Reparationer och underhåll	-33	-31	-93	-98	-132
Fastighetsadministration	-38	-37	-119	-126	-167
Fastighetsskatt	-13	-11	-37	-35	-48
Summa fastighetskostnader	-210	-200	-708	-690	-947
Driftnetto	459	423	1 279	1 170	1 544
Central administration	-17	-16	-63	-61	-91
Övriga rörelseintäkter	-	0	-	1	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	35	1 672	786	4 558	7 653
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	2	-3	3	1
Rörelseresultat	477	2 081	1 999	5 671	9 108
Ränteintäkter och räntekostnader	-123	-95	-324	-291	-388
Tomträttsavgäld	-4	-3	-10	-9	-12
Övriga finansiella kostnader	11	-23	-26	-100	-151
Värdeförändring finansiella instrument	285	112	1 798	488	670
Summa finansiella poster	169	-9	1 438	88	119
Resultat före skatt	646	2 072	3 437	5 759	9 227
Skatt	-137	-428	-725	-1 208	-1 946
Periodens resultat	509	1 644	2 712	4 551	7 281

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 30 SEPTEMBER 2022, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 30 SEPTEMBER 2022, MKR



Resultat januari–september 2022

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 1 987 Mkr (1 860), en ökning med 6,8 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 50 Mkr vilket motsvarar 2,7 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,5 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,7 procent (98,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –708 Mkr (–690). Driftkostnaderna är 28 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på höga el- och uppvärmningspriser. Willhem säkrar elpriserna med hjälp av elderivat, men de höga marknadspriserna har gett en ökad kostnad ändå. Även kostnader för service och besiktning har ökat något i år. Reparationer och underhållskostnader har minskat med 5 Mkr gentemot föregående år. I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 1 Mkr lägre.

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

Periodens driftnetto uppgick till 1 279 Mkr (1 170), vilket motsvarar en ökning med 9,3 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 64,4 procent (62,9).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 51 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 4,4 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –63 Mkr (–61).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 786 Mkr (4 558), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (9,5). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Värdeförändringen från färdigställda nyproduktionsprojekt uppgick till cirka 10 procent av periodens värdeförändring. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,1 procent (3,3). Vid årsskiftet uppgick det till 3,2 procent.

Finansnetto

Periodens räntenetto uppgick till –334 Mkr (–300) och inkluderar tomt-rättsavgälder om –10 Mkr (–9).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –26 Mkr (–100) och har påverkats med 3 Mkr (–77) 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 1,8 procent (1,3). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,4 gånger (3,5).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivaten ökade i värde med 1 798 Mkr (488), som främst beror på en kraftig uppgång i långa marknadsräntor under perioden. Den största delen av periodens värdeförändring avser räntederivaten, men Willhems elderivat har även ökat mycket i värde på grund av stigande elpriser.

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –725 Mkr (–1 208) varav uppskjuten skatt uppgick till –722 Mkr (–1 207) och aktuell skatt uppgick till –3 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 999 Mkr (5 671). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 107 Mkr till 1 216 Mkr jämfört med 1 110 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 712 Mkr (4 551), det lägre resultatet beror främst på lägre realiserade värdeförändring på fastigheter jämfört med föregående år.

Tredje kvartalet

Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 669 Mkr (623), en ökning med 7,4 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 2,6 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –210 Mkr (–200), ökningen beror främst på ökade driftskostnader, såsom el och uppvärmning. Driftnettet uppgick till 459 Mkr (423). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i andra kvartalet med 3,4 procent.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 35 Mkr (1 672) och den realiserade värdeförändringen till – Mkr (2). Rörelseresultatet uppgick till 477 Mkr (2 081). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet positivt med 285 Mkr (112).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	59 949	52 299	56 560
Nyttjanderätter, tomträtter	461	371	371
Inventarier	9	9	8
Derivatinstrument	1 446	38	48
Långfristiga fordringar	956	715	787
Summa anläggningstillgångar	62 821	53 432	57 774
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	241	248	252
Derivatinstrument	99	7	11
Likvida medel	4 443	3 765	3 254
Summa omsättningstillgångar	4 783	4 020	3 517
Summa tillgångar	67 604	57 452	61 291
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	26 971	22 029	24 759
Summa eget kapital	26 971	22 029	24 759
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	23 921	19 494	18 489
Uppskjuten skatteskuld	5 995	4 533	5 270
Derivatinstrument	38	518	347
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	461	371	371
Summa långfristiga skulder	30 415	24 916	24 477
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9 549	9 919	11 448
Derivatinstrument	–	1	3
Övriga ej räntebärande skulder	669	587	604
Summa kortfristiga skulder	10 218	10 507	12 055
Summa eget kapital och skulder	67 604	57 452	61 291

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Medan kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter och påverkar världsekonomin negativt har sensommaren och hösten mest handlat om inflation, stigande räntor och rekordhöga energipriser. Läget är minst sagt oroligt och osäkerheten på marknaden är stor. Under kvartalet har också Sverige hunnit med ett Riksdagsval och Riksbanken har rekordhögt styrräntan med hela 1,0 procentenheter, till 1,75 procent. Højningen har spätt på oron bland många fastighetsbolag gällande finansieringssituationen. Men trots flera orosmoment på bostadsmarknaden senaste tiden kvarstår det starka intresset för denna säkra investeringstyp med sin låga riskprofil och säkra kassaflöden så som hyresbostäder har.

Transaktionsmarknaden i Sverige sett till volym har under året varit stark trots det osäkra marknadsläget. Efter årets nio första månader uppgick den totala transaktionsvolymen till drygt 153 mdr och andelen bostäder cirka 28 procent. Dock har volymen efter juli månad dämpats kraftigt och marknaden har varit avvaktande. Antalet bostadstransaktioner har varit få efter sommaren när prisgapet mellan köpare och säljare varit större än tidigare. De få bostadstransaktioner som noterats efter sommaren gör att prisläget är mycket svårbedömt. Det är fortfarande bostadsbrist i landets flesta kommuner vilket gör befintliga bestånd till fortsatt attraktiva objekt. Intresset från utländska investerare är fortsatt stort och har kanske till och med ökat nu när kronan är så svag. Det utländska intresset tyder på fortsatt stark konkurrens och relativt hög transaktionsvolym under året.

Enligt SCB minskade antalet påbörjade nybyggda lägenheter under första halvåret 2022 med cirka 11 procent jämfört med samma period 2021. Till följd av kraftigt ökade byggkostnader och leveransproblem av material, slopat investeringsbidrag samt ökade finansieringskostnader kommer troligtvis byggtakten av nyproducerade bostäder runt om i Sverige minska ytterligare. Boverket bedömde strax innan sommaren att antalet påbörjade nya bostäder minskar i år med ungefär 10 000 från föregående års historiskt höga takt på 71 500 och ytterligare 10 000 nästa år till cirka 50 000 påbörjade bostäder. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus väntas minska med 40 procent från 2021 till 2023.

Förvaltningsfastigheter

Willhem äger och förvaltar 549 fastigheter (532) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2022 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 59 949 Mkr (52 299). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 918 662 kvm, varav 92,8 procent avser bostäder.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 786 Mkr (4 558), vilket motsvarar en värdeökning på 1,3 procent (9,5). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 381 Mkr (1 238), varav 835 Mkr (795) avser investeringar i befintliga fastigheter och 546 Mkr (443) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 221 Mkr (243).

Under första halvåret förvärvades 383 lägenheter i Göteborg. Willhem har även förvärvat ett nyproduktionsprojekt i Stockholm där 232 lägenheter ska uppföras, lägenheterna är beräknade att vara färdigställda under 2024. I Helsingborg har 61 lägenheter förvärvats. I september förvärvades en fastighet med 21 lägenheter i Malmö.

Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Marknadsvärde vid periodens början	56 560	46 347	46 347
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 222	236	1 039
+ Investeringar i befintliga fastigheter	835	795	1 092
+ Nyproduktion	546	443	633
+ Orealiserade värdeförändringar	786	4 558	7 653
– Försäljningar	–	-80	-204
Marknadsvärde vid periodens slut	59 949	52 299	56 560

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 218 lägenheter i egen regi samt 861 lägenheter i förvärvade projekt.

Under perioden har tre projekt färdigställts med 129 lägenheter.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Bedömd kvarstående investering, Mkr	Planerad inflyttning
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion*	157	4 255	13	Q4 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	115	Q2 2022-Q4 2023
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	106	3 821	24	Q1 2023
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 638	85	Q2-Q3 2023
Kallhäll 9:4	Järfälla	Nyproduktion	34	2 396	76	Q3 2023
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 900	138	Q2 2024
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion*	232	10 334	475	Q2-Q3 2024
Summa pågående			1 079	44 948	926	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 776	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksjo 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Summa färdigställda			129	4 710	

Fastigheten Vildkatten 3 i Jönköping.



Finansiering

Finansmarknaden

De höga inflationstalen håller i sig i både Sverige och omvärlden. De globala obalanserna i utbud och efterfrågan, som uppstod under pandemin och kriget i Ukraina, har drivit upp priser. Centralbankerna höjer styrräntor i snabb takt för att dämpa inflationen och deras arbete med att bekämpa inflationen är långt ifrån över. Framtida räntehöjningar anses vara det enda alternativet för att slippa större problem framöver. Hushållens köpkraft urholkas i spåren av den höga inflationen och de stigande räntekostnaderna. Riksbanken höjde styrräntan vid septembermötet med 1 procentenhet till 1,75 procent och räntebanan indikerar fler höjningar under det kommande halvåret.

Inköpschefsindex (PMI) för industri i Sverige sjönk till 49,2 i september. Den svagare omvärldskonjunkturen har försvagat industrikonjunkturen ytterligare under hösten. Indexet visar på en tydlig nedgång i orderingången och företagets produktionsplaner. PMI för tjänster föll till 55,1 i september, vilket visar att även tillväxten i tjänstesektorn bromsar in.

Det har varit ett volatilt kvartal på börsen med stora svängningar. Svenska aktieindexet OMX30 har per 30 september backat med 25 procent i år.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 4 443 Mkr (3 765). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 14 700 Mkr (11 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 33 470 Mkr (29 413). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 72,7 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 48,4 procent (49,0). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

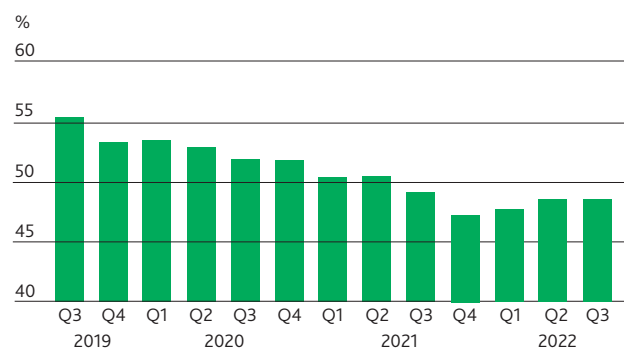
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 18 944 Mkr (18 902). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,8 procent (1,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år (4,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 30,6 procent (23,8).

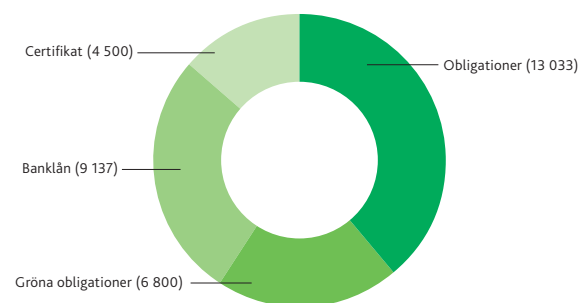
Kapitalbindningstiden var 2,7 år (2,4) och om hänsyn tas till låne-
löften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,6 år (3,2). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är i dagsläget svårbedömd.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (3,5). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2.

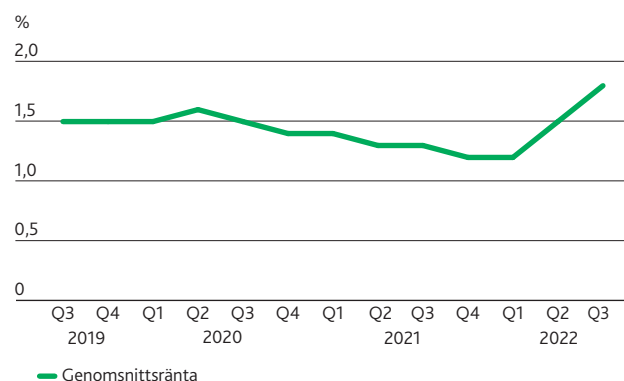
BELÅNINGSGRAD



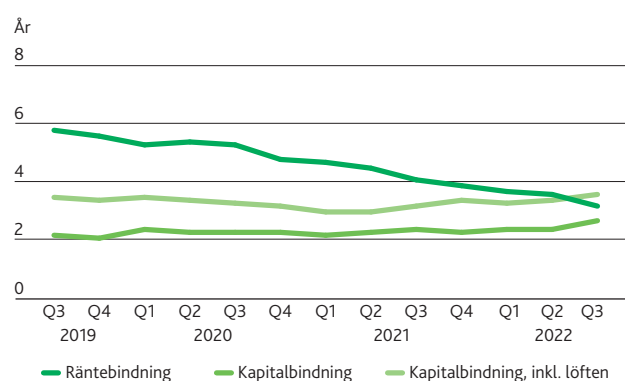
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	10 237	3,0	9 550
1–2 år	4 100	1,1	7 722
2–3 år	2 950	0,7	5 255
3–4 år	2 725	0,9	2 400
4–5 år	4 990	1,7	2 625
5–6 år	2 063	1,6	1 663
6–7 år	2 750	1,2	3 700
7–8 år	1 300	0,6	–
8–9 år	2 180	1,5	380
9–10 år	–	–	–
10–30 år	200	1,8	200
Summa	33 495	1,8	33 495

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 9 550 Mkr avser 4 500 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 33 470 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om -31 Mkr och valuta-kursomräkning avseende utländska obligationer om 6 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 6 800 Mkr (4 000), vilket motsvarar 34,3 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 1 507 Mkr (–474), varav 1 545 Mkr redovisas som en tillgång och -38 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 1 389 Mkr (–482), varav 1 427 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Marknadsvärdet på elderivat uppgick till 118 Mkr (8). 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)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Inom 1 år	900	3
1–2 år	3 020	57
2–3 år	50	3
3–4 år	2 525	193
4–5 år	3 913	268
5–6 år	2 300	93
> 6 år	5 850	772
Summa	18 558	1 389

Rating

Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades den 27 september 2022 av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) i en ny kreditrapport.

Bedömningen av Willhems kreditvärdighet bekräftar bolagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och är också ett fint betyg för bolagets verksamhet som helhet.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående eget kapital	24 759	17 979	17 979
Utdelning	-501	-501	-501
Årets totalresultat	2 712	4 551	7 281
Utgående eget kapital	26 971	22 029	24 759

Eget kapital uppgick till 26 971 Mkr (22 029). Soliditeten uppgick till 39,9 procent (38,3).



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 999	5 671	9 108
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-878	-4 640	-7 587
Betald ränta, netto	-352	-331	-436
Betald skatt	-2	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	767	699	1 084
Förändring av kortfristiga fordringar	19	47	38
Förändring av kortfristiga skulder	138	131	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	924	877	1 121
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 381	-1 238	-1 725
Förvärv av fastigheter	-726	-201	-489
Försäljning av fastigheter	-4	83	205
Investeringar i övrigt, netto	-3	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 114	-1 357	-2 011
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	17 660	8 329	10 929
Amortering av skulder	-14 610	-6 091	-8 726
Utdelning	-501	-501	-501
Långfristiga fordringar	-170	-606	-677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 379	1 131	1 025
Periodens kassaflöde	1 189	651	135
Likvida medel vid periodens början	3 254	3 113	3 113
Förvärvade likvida medel	0	1	6
Likvida medel vid periodens slut	4 443	3 765	3 254

KOMMENTARER

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 924 Mkr (877). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 381 Mkr (-1 238). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -1 298 Mkr (-236) och avdrag för latent skatt uppgick till 75 Mkr (2). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 500 Mkr (37) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -3 Mkr (-4), varför -726 Mkr (-201) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 17 660 Mkr (8 329) upplånats i nya lån och 14 610 Mkr (6 091) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 30 september 2022 uppgick till 4 443 Mkr (3 765). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 14 700 Mkr (11 600).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hyresintäkter					
Region Syd	206	188	614	564	756
Region Väst	207	193	614	574	767
Region Öst	256	242	759	722	968
Totalt	669	623	1 987	1 860	2 491
Fastighetskostnader					
Region Syd	-60	-55	-202	-189	-262
Region Väst	-71	-68	-238	-235	-319
Region Öst	-79	-77	-268	-266	-366
Totalt	-210	-200	-708	-690	-947
Driftnetto					
Region Syd	146	133	412	375	494
Region Väst	136	125	376	339	448
Region Öst	177	165	491	456	602
Totalt	459	423	1 279	1 170	1 544

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

Det totala driftnettet överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettet på 1 279 Mkr (1 170) och resultat före skatt på 3 437 Mkr (5 759), består av central

administration –63 Mkr (–61), övriga rörelseintäkter – Mkr (1), värdeförändring fastigheter 783 Mkr (4 561), finansnetto –360 Mkr (–400) samt värdeförändring finansiella instrument 1 798 Mkr (488).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 621 Mkr (1 538) i region Syd, 1 550 Mkr (1 696) i region Väst och 1 218 Mkr (2 718) i region Öst.

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	19 723	16 992	19 102
Region Väst	16 871	14 722	15 321
Region Öst	23 355	20 585	22 137
Totalt redovisat värde	59 949	52 299	56 560

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Nettoomsättning	45	43	58
Administrationskostnader	–108	–106	–149
Övriga rörelseintäkter	–	1	1
Rörelseresultat	–63	–62	–90
Ränteintäkter	395	376	483
Räntekostnader	–292	–266	–359
Övriga finansiella poster	–25	–98	–149
Värdeförändring finansiella instrument	311	450	619
Resultat efter finansiella poster	326	400	504
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–29
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	122
Resultat före skatt	326	400	597
Skatt	–64	–93	–128
Periodens resultat	262	307	469

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

Periodens omsättning uppgick till 45 Mkr (43), varav koncerninterna intäkter uppgick till 45 Mkr (43).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 395 Mkr (376), varav kon-

cerninterna ränteintäkter uppgick till 385 Mkr (373). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 3 Mkr (–77) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta-effekter. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 311 Mkr (450). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 326 Mkr (400).



Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 655	4 642	4 655
Fordringar hos koncernbolag	22 369	22 308	23 262
Uppskjuten skattefordran	10	109	74
Inventarier	4	4	3
Långfristiga fordringar	887	715	743
Summa anläggningstillgångar	27 925	27 778	28 737
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	67	100	82
Likvida medel	4 441	3 765	3 248
Summa omsättningstillgångar	4 508	3 865	3 330
SUMMA TILLGÅNGAR	32 433	31 643	32 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 929	3 007	3 168
Summa eget kapital	2 929	3 007	3 168
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	15 284	15 223	13 867
Skulder till koncernbolag	4 994	4 066	3 964
Derivatinstrument	38	519	347
Summa långfristiga skulder	20 316	19 808	18 178
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9 049	8 740	10 620
Derivatinstrument	–	0	3
Övriga skulder	139	88	98
Summa kortfristiga skulder	9 188	8 828	10 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 433	31 643	32 067

Fastigheten Gullkragen 2 i Borås.



Övriga uppgifter

Personal och organisation

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 september 2022 totalt 299 personer (283).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Transaktioner med närstående

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

Redovisningsprinciper

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

Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen tillträdde två tidigare avtalade förvärv av 243 nyproducerade lägenheter i Stockholm.

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 21 november 2022

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 2022 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 21 november 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 013	184 262	8 932	193 194	98,6	198	5 821
Helsingborg	73	2 447	169 638	14 598	184 236	98,6	198	6 403
Jönköping	19	1 203	59 256	3 206	62 462	99,6	75	2 501
Malmö	55	1 542	107 014	12 314	119 328	99,2	143	4 998
Region Syd	189	8 205	520 170	39 050	559 220	98,9	614	19 723
Borås	152	3 362	214 334	16 007	230 341	98,9	241	6 638
Göteborg	34	4 077	266 341	12 243	278 584	99,3	273	7 789
Skövde	15	821	56 831	1 731	58 562	99,2	52	1 372
Trollhättan	24	730	43 063	7 469	50 532	99,1	48	1 072
Region Väst	225	8 990	580 570	37 450	618 020	99,2	614	16 871
Karlstad	59	2 595	151 497	11 193	162 690	99,2	167	4 218
Linköping	29	3 430	238 157	24 814	262 971	96,3	249	6 570
Mälardalen	12	1 466	90 891	15 936	106 827	97,9	107	3 494
Stockholm	35	3 227	199 095	9 839	208 934	99,7	236	9 073
Region Öst	135	10 718	679 640	61 782	741 422	98,2	759	23 355
Summa	549	27 913	1 780 380	138 282	1 918 662	98,7	1 987	59 949

Fastigheten Haga 10 i Malmö.



Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Järnbrott 144:7	Väst	Göteborg	47	3 233	3 233
Q1	Järnbrott 146:3	Väst	Göteborg	127	9 617	9 617
Q1	Kortedala 138:1	Väst	Göteborg	53	3 801	3 862
Q1	Krokslätt 85:1	Väst	Göteborg	33	1 865	1 865
Q1	Krokslätt 85:6	Väst	Göteborg	21	1 160	1 160
Q1	Krokslätt 85:8	Väst	Göteborg	26	1 161	1 237
Q1	Majorna 406:2	Väst	Göteborg	76	4 106	4 702
Q1	Smedjan 2 *	Öst	Stockholm			
Q2	Sanden 4	Syd	Helsingborg	8	605	605
Q2	Sanden 5	Syd	Helsingborg	7	429	429
Q2	Sanden 12	Syd	Helsingborg	17	1 089	1 265
Q2	Sanden 13	Syd	Helsingborg	19	1 278	1 278
Q2	Sanden 14	Syd	Helsingborg	10	831	831
Q3	Källan 11	Syd	Malmö	21	1 065	1 375
Summa förvärv				465	30 240	31 459

* Pågående nyproduktion

Fastigheten Majorna 406:2 i Göteborg.



Nyckeltal

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

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 918 662	1 860 989	1 881 077	1 857 831	1 803 353
Antal fastigheter	549	532	533	530	508
Antal bostäder	27 913	26 719	27 134	26 625	25 783
Marknadsvärde, Mkr	59 949	52 299	56 560	46 347	40 075
Marknadsvärde, kr/kvm	31 245	28 103	30 068	24 946	22 222
Hysesvärde, Mkr	2 728	2 542	2 600	2 480	2 318
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	98,8	98,8	98,8	98,9
Överskottsgrad, %	64,4	62,9	62,0	62,6	60,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,3	1,2	1,4	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,2	4,1	3,9	4,8	5,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,7	2,4	2,3	2,3	2,1
Belåningsgrad, %	48,4	49,0	47,2	51,7	53,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,5	3,3	3,3
Soliditet, %	39,9	38,3	40,4	35,8	35,7
Övriga					
Antal anställda	299	283	279	278	268

Avstämning alternativa nyckeltal

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	33 470	29 413	29 937
Likvida medel, Mkr	-4 443	-3 765	-3 254
Summa räntebärande finansiella skulder netto	29 027	25 648	26 683
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 027	25 648	26 683
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	59 949	52 299	56 560
Belåningsgrad, %	48,4%	49,0%	47,2%
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	1 999	5 671	9 108
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-783	-4 561	-7 654
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	1 216	1 110	1 454
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 216	1 110	1 454
Ränteintäkter, räntekostnader och övriga finansiella kostnader exkl valutakurseffekter, Mkr	353	314	419
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,5
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	26 971	22 029	24 759
Balansomslutning, Mkr	67 604	57 452	61 291
Soliditet, %	39,9%	38,3%	40,4%
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 279	1 170	1 544
Hysesintäkter, Mkr	1 987	1 860	2 491
Överskottsgrad, %	64,4%	62,9%	62,0%

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area total, kvm*

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Driftnetto, Mkr

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

Jämförbart fastighetsbestånd*

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %*

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

Direktavkastning, %*

Driftnetto dividerat med fastigheternas utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

Totalavkastning, %*

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Belåningsgrad, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till ränteintäkter, räntekostnader och övriga finansiella kostnader exklusive valutakurseffekter.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

ÖVRIGA DEFINITIONER

Antal anställda*

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-sep 2022	22 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	23 februari 2023
Års- och hållbarhetsredovisning 2022	20 april 2023

Delårsrapport jan-mars 2023	12 maj 2023
Delårsrapport jan-juni 2023	24 augusti 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	24 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	20 februari 2024

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

Informationen lämnades för offentliggörande
den 22 november 2022 kl. 09.00

