



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023



SAMMANFATTNING

Willhem redovisar ett ökat driftnetto

- Intäkterna ökade till 1 417 Mkr (1 318), det motsvarar en ökning på 7,5 procent.
- Driftnettot uppgick till 900 Mkr (820), en ökning med 9,8 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 5,8 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –3 819 Mkr (751), vilket motsvarar en värdenedgång på –6,3 procent (1,3).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –261 Mkr (1 513).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –2 820 Mkr (2 203).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 56 858 Mkr (59 375).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 786 Mkr (883), varav 403 Mkr (524) avser investeringar i befintliga fastigheter och 383 Mkr (359) avser nyproduktion.
- Hållbarhetsarbetet håller fortsatt hög takt, inte minst med att minska verksamhetens utsläpp i enlighet med framtagna klimatfärdplan.
- I början av maj fick Willhem återigen bekräftat sin rating A- av Standard & Poor's.



DETTA ÄR 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.

ANTAL LÄGENHETER

28 644

ÖVERSKOTTSGRAD

63,5%

GENOMSnittlig TOTAL- AVKASTNING ÅR 2012-2022

9,8%

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

56 858 Mkr

BELÄNINGSGRAD

53,4%

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING KWH PER KVM SEDAN 2012

-32,0%





VD-kommentar

Vi befinner oss fortsatt i ett osäkert läge där inflations- och ränteförväntningar påverkar den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den som vill vara lite optimistisk kan konstatera att vi möjligen har inflationstoppen bakom oss.

Mot denna bakgrund signalerar Sveriges Riksbank, FED och ECB fortsatta räntehöjningar. Vi vill gärna tro att vi närmar oss toppen. Frågan är vad som händer när inflationen börjar gå ner och hur snabbt räntorna då kommer att sänkas. Vi kan anta att processen blir något mer utdragen och att räntorna aldrig kommer tillbaka till de låga nivåer vi levt med under en lång period. Sammantaget leder detta till utmaningar för hela fastighetsbranschen. Utmaningarna skiljer sig åt för olika typer av bolag. I vårt fall, som ägare och förvaltare av bostadsfastigheter, ser vi framför oss att fastighetsvärdena kommer att fortsätta falla i takt med att yielderna stiger, detta som ett resultat av de kraftigt stigande räntorna.

Aktiviteten för fastighetstransaktioner som innehåller hyresrätter har varit avvaktande under det första halvåret. Situationen som håller på att uppstå kan dock innehålla intressanta förvärvsmöjligheter för Willhem och det ska inte underskattas.

Resultatet återhämtar sig

Efter en svagare inledning under första kvartalet ser vi nu att resultatet återhämtar sig. Det har i första hand att göra med att årets hyreshöjningar börjar slå igenom på intäktsidan samt att de investeringar vi gör i fastighetsbeståndet ger resultat. Detta trots att vi ser att kostnadsökningarna fortsätter öka i takt med inflationen.

Driftnettot ökade med 9,8 procent gentemot föregående år och uppgick till 900 Mkr. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 5,8 procent högre än föregående år. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till -3 819 Mkr. Fastighetsvärdet

uppgick till 56 858 Mkr på bokslutsdagen. Willhems totala finansiering uppgick till 33 962 Mkr och består av både banklån och kapitalmarknadsfinansiering. Bolaget har god tillgång till finansiering, både i bank och på kapitalmarknaden och vår rating är fortfarande starka A-.

Det har varit ett lugnt första halvår vad gäller transaktioner. Inga förvärv eller tillträden har gjorts under perioden. Efter periodens utgång har vi tecknat ett villkorat avtal om att förvärva 254 lägenheter av det kommunala bolaget Eidar i Trollhättan. Vi har färdigställt ett nyproduktionsprojekt i Haninge som förvärvades under 2022 och har även färdigställt ytterligare en etapp på Valsverket i Västerås. Under våren färdigställdes vårt konverteringsprojekt om 106 lägenheter på Guldfisken 10 i Linköping.

Trots marknadens kraftiga inbromsning av bostadsbyggandet och att vi generellt är lite mer försiktiga med nya byggstarter, har vår nyproduktionsverksamhet fortsatt en stabil volym av projekt i portföljen. Vår ambition att skapa och utveckla projekt från tidiga skeden, gärna på egen mark, fortgår. I april påbörjades produktionen av 165 lägenheter i centrala Halmstad och tillsammans med våra övriga projekt har vi totalt 896 lägenheter i pågående produktion, varav 327 i egen regi.

Ett hållbart boende

Energifrågan är i fokus för att minska vårt klimatavtryck. I år har vi tagit ytterligare ett steg för att minska energianvändningen genom att vi har förstärkt med två driftingenjörer som kommer att arbeta med att optimera våra fastigheter. Ju mer vi

VD-KOMMENTAR



"Efter en svagare inledning under första kvartalet ser vi nu att resultatet återhämtar sig. Driftnettot ökade med 9,8 procent gentemot föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 5,8 procent."

minskar energianvändningen desto mer ökar kraven på våra tekniska fastighetssystem, vår organisation och hur vi kan arbeta mer innovativt för att nå hela vägen fram. Ett exempel på det är att låta AI hjälpa oss att optimera värmeanvändningen i flera av våra fastigheter.

Det är också roligt att se att våra månatliga kundmätningar ger så fina resultat. I skrivande stund ligger serviceindex på 81 procent, en hög siffra som är helt i linje med våra mål om en hög leverans av boendeservice till våra kunder. För att hålla en hög uthyrningsgrad så är det en framgångsfaktor att ha nöjda kunder. Vi jobbar ständigt för att bli ännu bättre. I detta ingår inte minst att vara en ansvarsfull hyresvärd som engagerar sig i bostadsområdets utveckling. Några initiativ jag särskilt vill lyfta fram är "Barns bostad först" som är ett samarbete med Rädda Barnen och Sveriges stadsmissioner. Genom att tilldela lägenheter till projektet kan vi hjälpa hemlösa barnfamiljer till ett stabilt boende. Handslaget i Biskopsgården är ett annat pågående projekt där vi tillsammans med andra aktörer planerar för olika åtgärder som ska stärka stadsdelen och skapa framtidstro för unga människor. Ett fint sommartecken är också våra sommarjobbade Mini-bovårdar som hjälpt till att hålla rent och fint i våra områden. Har vi tur får vi se dessa killar och tjejer i fastighetsbranschen framöver!

Som nytillträdd vd har jag än så länge bara hunnit glänta på dörren till Willhem. Det jag spontant slås av är den positiva kulturen och den nyfikenhet som präglar bolaget. En stark ekonomi, nöjda kunder och engagerade medarbetare är en stabil grund och utifrån den går det att bygga högt. Det ska bli väldigt roligt och spännande att leda Willhem.

Mariette Hilmersson
Verkställande direktör



VISION & MÅL

Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande

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.



HÅLLBARHET

Hållbarhet på flera fronter

Willhems verksamhet berör hela samhället, från det lokala till det globala. I varje led är vi fast beslutade om att vara lyhörda för omvärldens krav och ta vårt fulla ansvar för en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling.

Grunden för vårt hållbarhetsarbete utgörs av tio identifierade hållbarhetsområden, där varje område bidrar till ett eller flera av FN:s sjutton globala mål för hållbar utveckling. Då det ekonomiska värdeskapandet på lång sikt förutsätter en verksamhet som är miljömässigt och socialt hållbar har varje hållbarhetsområde en tydlig koppling mot något av våra fem övergripande

mål. För att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete når hela vägen ut i det dagliga arbetet är varje hållbarhetsområde även nedbrutet i ett eller flera mätbara mål.

Nedan följer ett urval av mål och utfall samt händelser under det andra kvartalet.

>> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2022](#).



Ekonomi

Hämt under Q2:

- Bekräftad rating A- av Standard & Poor's.
- Fortsatt fokus på effektiv förvaltning och drift.

TOTALAVKASTNING

Långsiktigt Mål

>5,5%

Utfall 2012–2022

9,8%



Kund

Hämt under Q2:

- Willhem har anställt 92 minibovärdar som under juni-augusti hjälper oss i våra bostadsområden.
- Vi ser en positiv trend på serviceindex i våra kundmätningar.

SERVICEINDEX

Långsiktigt Mål

>85%

Utfall 2022

80,5%



Fastighet

Hämt under Q2:

- Implementering av AI-styrning för energioptimering fortlöper.
- Ett stort antal lägenheter har scannats och många lägenhetsvisningar sker digitalt.

ENERGIANVÄNDNING

Långsiktigt Mål

72 kWh/kvm Atemp

Utfall 2022

101 kWh/kvm Atemp



Internt

Hämt under Q2:

- Utifrån vårt arbetsmiljö- och hälsoarbete har vi genomfört hälso- och säkerhetsövningar för yrkesgruppen bovärdar.

ENPS

Långsiktigt Mål

40 enheter

Utfall 2022

37 enheter



Omvärld

Hämt under Q2:

- Nyproduktion av hyresrätter med återbrukat tegel i husens entréer, gångytor och uteplatser.
- Arbetet med att minska utsläppen pågår genom vår klimatfärdplan.

UTSLÄPP

Långsiktigt Mål

0 nettonollutsläpp
i scope 1 och 2 år 2030

Utfall 2022

−36% ton CO₂e
sedan basår 2018

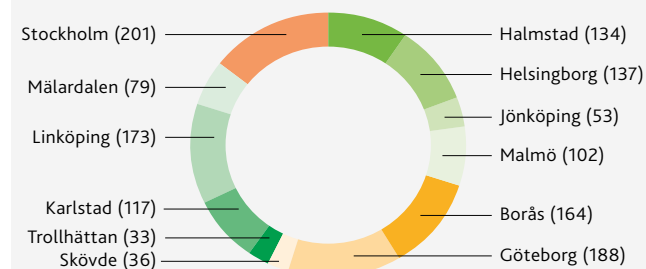
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

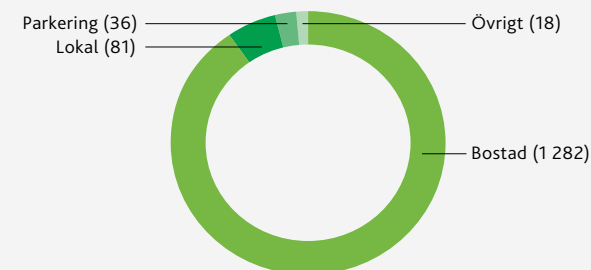
Belopp i Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
Hysesintäkter	718	663	1 417	1 318	2 664
Driftkostnader	-133	-138	-347	-333	-637
Reparationer och underhåll	-21	-29	-56	-60	-118
Fastighetsadministration	-46	-41	-88	-81	-163
Fastighetsskatt	-13	-11	-26	-24	-51
Summa fastighetskostnader	-213	-219	-517	-498	-969
Driftnetto	505	444	900	820	1 695
Central administration	-26	-26	-50	-46	-95
Övriga rörelseintäkter	-	-	0	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-1 711	62	-3 819	751	-1 069
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-3	-3
Rörelseresultat	-1 232	480	-2 969	1 522	528
Ränteintäkter och räntekostnader	-163	-109	-345	-201	-471
Tomträttsavgäld	-4	-3	-8	-6	-14
Övriga finansiella kostnader	-46	42	62	-37	-90
Värdeförändring finansiella instrument	128	609	-261	1 513	1 811
Summa finansiella poster	-85	539	-552	1 269	1 236
Resultat före skatt	-1 317	1 019	-3 521	2 791	1 764
Skatt	250	-199	701	-588	-448
Periodens resultat	-1 067	820	-2 820	2 203	1 316

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 30 JUNI 2023, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 30 JUNI 2023, MKR



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 1 417 Mkr (1 318), en ökning med 7,5 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 52 Mkr vilket motsvarar 3,9 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,9 procent (99,5). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,2 procent (98,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –517 Mkr (–498). Driftkostnaderna är 14 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på höga el- och värmepriser, men även ökade kostnader för service och besiktning. Elkostnaderna har påverkats positivt med det elstöd som Willhem ansökt om och bedöms erhållas.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 5 Mkr högre vilket främst beror på ökade skötsel- och värmekostnader men har även påverkats positivt av det bedömda elstödet.

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 900 Mkr (820), vilket motsvarar en ökning med 9,8 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 63,5 procent (62,2).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 47 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 5,8 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –50 Mkr (–46).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –3 819 Mkr (751), vilket motsvarar en värdenedgång på –6,3 procent (1,3). Den negativa värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,6 procent (3,1).

Finansnetto

Periodens ränteintäkter och räntekostnader uppgick till –345 Mkr (–201) varav ränteintäkterna uppgick till 45 Mkr (6).

Övriga finansiella kostnader uppgick till 62 Mkr (–37) och har påverkats med 83 Mkr (–18) 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 2,5 procent (1,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,3 gånger (3,5). Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,5 gånger.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivaten minskade i värde med –261 Mkr (1 513), vilket främst beror på en uppgång i marknadsräntorna under första halvåret. Den största delen av värdeförändringen avser valutaderivaten, men även ränte- och elderivaten har minskat i värde. Elderivatens värdeförändring uppgick vid periodens slut till –43 Mkr (71).

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till 701 Mkr (–588) varav uppskjuten skatt uppgick till 701 Mkr (–587) och aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat

Rörelseresultatet för årets första halvår uppgick till –2 969 Mkr (1 522). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 76 Mkr till 850 Mkr jämfört med 774 Mkr föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till –2 820 Mkr (2 203), det lägre resultatet beror främst på lägre orealiserade värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument jämfört med föregående år.



"Koncernens hyresintäkter ökade till 1 417 Mkr (1 318), en ökning med 7,5 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna".

Andra kvartalet

Intäkterna i andra kvartalet ökade till 718 Mkr (663), en ökning med 8,3 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 4,7 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –213 Mkr (–219), minskningen beror främst på elstödet men även lägre kostnader för reparationer och underhåll. Driftnettot uppgick till 505 Mkr (444). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i andra kvartalet med 9,9 procent. Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –1 711 Mkr (62), vilket motsvarar –2,8 procent (0,1). Rörelseresultatet uppgick till –1 232 Mkr (480). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 128 Mkr (609).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	56 858	59 375	59 886
Nyttjanderätter, tomträtter	510	461	473
Inventarier	8	7	9
Pågående immateriella tillgångar	5	–	–
Derivatinstrument	1 311	1 184	1 464
Långfristiga fordringar	103	890	85
Summa anläggningstillgångar	58 795	61 917	61 917
Omsättningstillgångar			
Lager	21	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	475	224	225
Derivatinstrument	44	64	77
Likvida medel	3 590	2 270	4 464
Summa omsättningstillgångar	4 130	2 558	4 766
Summa tillgångar	62 925	64 475	66 683
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	22 754	26 462	25 574
Summa eget kapital	22 754	26 462	25 574
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	21 773	21 432	24 125
Uppskjuten skatteskuld	5 018	5 859	5 719
Derivatinstrument	52	26	21
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	510	461	473
Summa långfristiga skulder	27 353	27 778	30 338
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12 189	9 684	10 069
Derivatinstrument	44	–	–
Övriga ej räntebärande skulder	585	551	702
Summa kortfristiga skulder	12 818	10 235	10 771
Summa eget kapital och skulder	62 925	64 475	66 683



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Omvärldsläget är fortfarande osäkert med geopolitisk instabilitet, hög inflation och höga räntor. Förutsättningar för bostadsmarknaden har därmed fortsatt att försämrats i år. De kraftigt och snabbt stigande räntorna och höga inflationen har skapat en stor osäkerhet på marknaden. Ökande finansieringskostnader har lett till en mycket avvaktande transaktionsmarknad. Köpare och säljare har fortsatt svårt att komma överens om prisbilden där köparnas betalningsvilja har minskat i takt med att räntorna höjts. Inflationstakten har innan sommaren sjunkit något men ligger fortfarande på hög nivå och Riksbanken har fortsatt att höja styrräntan. Inflationen har även påverkats negativt av den nästan historiskt svaga svenska kronan.

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har hittills i år varit relativt låg jämfört mot samma period de senaste åren. Totalt har fastigheter under första halvåret omsatts för cirka 62 mdr. Andelen bostäder av totala volymen uppgick per juni till 20 procent, vilket är lägre andel av den totala volymen än de senaste åren men något högre än förra kvartalet. Flera av de relativt få transaktioner med bostäder som skett under första halvåret har haft olika fondstrukturer som köpare. Under första halvåret har lager/logistik/industri varit det segment som omsatts mest, följt av bostäder. Intresset från internationella investerare är fortsatt stort där utländska investerare hittills i år har stått för cirka 31 procent av totala transaktionsvolymen.

Byggtakten väntas bli låg under lång tid enligt Boverkets senaste bedömning i juni. Myndighetens nya prognos visar att endast 27 000 lägenheter kommer att påbörjas under 2023 och 21 500 år 2024. Dock är osäkerhetsintervallet stort. Knappt hälften av alla påbörjade lägenheter

bedöms vara hyresrätter. Vidare menar Boverket att den kraftigt sänkta byggtakten kan leda till att kapaciteten i byggsektorn minskar betydande och kan ta lång tid sedan när efterfrågan ökar igen att växla upp. Utöver höga räntor, höga byggkostnader och slopat investeringsstöd blir marknadsläget än svårare i och med Hovrättsbeslutet gällande begränsad hyreshöjning för presumtionshyror. Dock har regeringen nu tillsatt en utredning som ska ta fram förslag för hur reglerna kring presumtionshyror ska kunna återställas.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (548) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 juni 2023 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 56 858 Mkr (59 375). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 952 698 kvm, varav 92,9 procent avser bostäder.

Värdering

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till –3 819 Mkr (751), vilket motsvarar en värdenedgång på –6,3 procent (1,3). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,6 procent (3,1). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,2–4,7 procent (1,6–4,3) och för kommersiella fastigheter 3,6–10,2 procent (3,0–10,0).

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 intern-

värdering. 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.

Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 786 Mkr (883), varav 403 Mkr (524) avser investeringar i befintliga fastigheter och 383 Mkr (359) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 148 Mkr (149).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023 jan–juni	2022 jan–juni	2022 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	59 886	56 560	56 560
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	5	1 181	2 429
+ Investeringar i befintliga fastigheter	403	524	1 284
+ Nyproduktion	383	359	682
+ Orealiserade värdeförändringar	–3 819	751	–1 069
– Försäljningar	–	–	–
Marknadsvärde vid periodens slut	56 858	59 375	59 886

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 327 lägenheter i egen regi samt 569 lägenheter i förvärvade projekt. Under andra kvartalet har ett projekt i egen regi färdigställts med 106 lägenheter och 135 lägenheter i ett förvärvat nyproduktionsprojekt.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	487	462	Q2 2022–Q4 2023
Kallhäll 9:4	Järfälla	Nyproduktion	34	2 396	85	68	Q3 2023
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 906	140	71	Q2–Q3 2024
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion*	232	10 334	662	354	Q2–Q4 2024
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	21	Q3 2024
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	23	Q2 2025
Summa pågående			896	38 834	1 759	999	

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Färdigställt
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	106	3 821	109	108	Q2 2023
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 639	192	190	Q2 2023
Summa färdigställda			241	9 460	301	298	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

Räntor har stigit i både Sverige och omvärlden under andra kvartalet som en följd av förnyat fokus på inflation och centralbanker. Övriga räntehöjningar från flera centralbanker antyder om ett förnyat fokus på den höga inflationen och att den globala räntetoppen ligger en bit bort.

Riksbanken höjde styrräntan med 0,50 procent vid mötet i april och ytterligare 0,25 procent i juni. Den svenska styrräntan uppgår nu till 3,75 procent. Prognoser pekar dessutom mot minst en till räntehöjning under andra halvåret. På mötet i juni beslutade Riksbanken även att snabba på försäljningarna av statsobligationer.

Inköpschefsindex för tillverkningsindustrin i Sverige steg till 44,8 i juni jämfört med 40,7 månaden före. Uppgången var bred bland delindexen där det största positiva bidraget kom från delen nya ordrar.

Börsens OMX 30 index steg under första halvåret med nästan 13 procent. Det första halvåret avslutades med stigande börser och långräntor.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 3 590 Mkr (2 270). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 17 400 Mkr (14 700).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 33 962 Mkr (31 116). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 67,6 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 53,4 procent (48,6). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

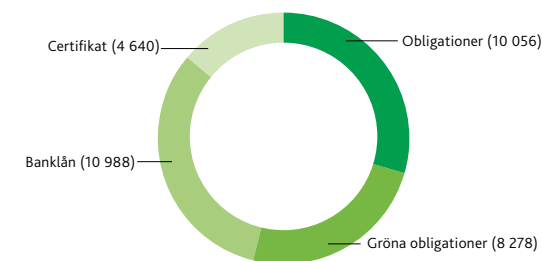
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 17 543 Mkr (19 363). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,5 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (3,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 33,8 procent (23,6).

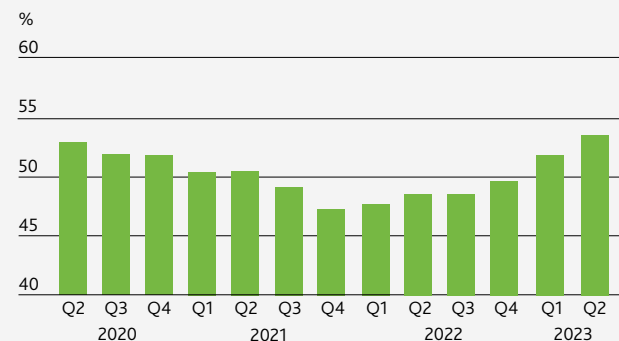
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,1 år (3,4).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (3,5). Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,5 gånger. Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

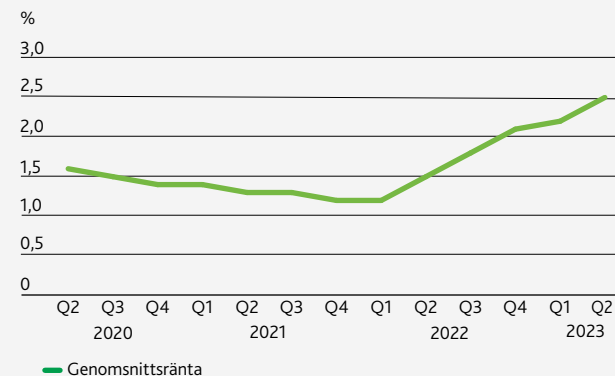
FINANSIERINGSKÄLLOR



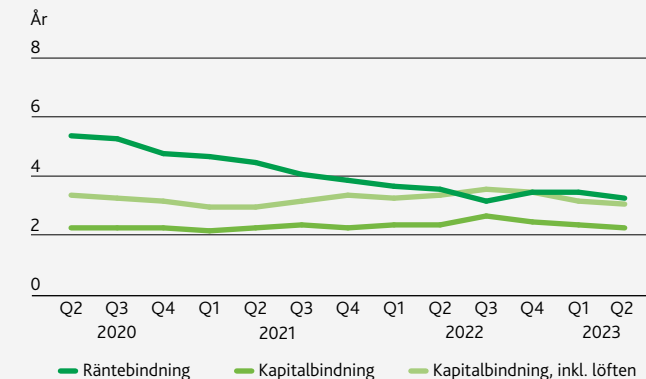
BELÅNINGSGRAD



GENOMSNIITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	11 505	4,5	12 190
1–2 år	3 000	1,1	8 605
2–3 år	3 225	1,1	3 100
3–4 år	4 275	1,5	2 900
4–5 år	3 178	1,7	2 038
5–6 år	2 550	1,3	1 700
6–7 år	1 500	0,6	2 900
7–8 år	2 180	1,5	380
8–9 år	–	–	–
9–10 år	1 550	2,9	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	850	2,8	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	34 013	2,5	34 013

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 11 505 Mkr avser 4 640 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 33 962 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om -28 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -23 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 8 278 Mkr (6 800), vilket står för 45,2 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 1 259 Mkr (1 222), varav 1 355 Mkr redovisas som en tillgång och -96 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valuta-derivat uppgick netto till 1 242 Mkr (1 141), varav 1 338 Mkr (1 167) redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 17 Mkr (81). 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

	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Marknads- värde, Mkr
Inom 1 år	2 620	-21,1	27
1–2 år	450	-10,0	2
2–3 år	2 125	1,0	151
3–4 år	3 025	1,0	253
4–5 år	3 588	1,2	81
5–6 år	2 550	1,3	258
> 6 år	5 700	1,8	470
Summa	20 058	-2,1	1 242

Rating

Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades återigen i början av maj 2023 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.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2023 jan–juni	2022 jan–juni	2022 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	–2 969	1 522	527
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	3 795	–834	983
Betald ränta, netto	–363	–224	–466
Betald skatt	–	–1	–2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	463	463	1 042
Förändring av kortfristiga fordringar	–250	32	32
Förändring av kortfristiga skulder	–106	30	120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	525	1 194
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–786	–883	–1 966
Förvärv av fastigheter	0	–689	–893
Försäljning av fastigheter	–	–4	–4
Lager	–20	–	–
Investeringar i övrigt, netto	–6	0	–4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–812	–1 576	–2 867
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	9 275	10 270	21 770
Amortering av skulder	–9 427	–9 599	–19 087
Utdelning	–	–501	–501
Långfristiga fordringar	–17	–103	701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–169	67	2 883
Periodens kassaflöde	–874	–984	1 210
Likvida medel vid periodens början	4 464	3 254	3 254
Förvärvade likvida medel	–	0	0
Likvida medel vid periodens slut	3 590	2 270	4 464

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 107 Mkr (525). Investeringar i fastigheter uppgick till –786 Mkr (–883). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till – Mkr (–1 254) och avdrag för latent skatt uppgick till – Mkr (73). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på – Mkr (494) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till 0 Mkr (–2), varför 0 Mkr (–689) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 9 275 Mkr (10 270) upplånats i nya lån och –9 427 Mkr (–9 599) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 30 juni 2023 uppgick till 3 590 Mkr (2 270). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 17 400 Mkr (14 700).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Ingående eget kapital	25 574	24 759	24 759
Utdelning	–	–501	–501
Årets totalresultat	–2 820	2 203	1 316
Utgående eget kapital	22 754	26 462	25 574

Eget kapital uppgick till 22 754 Mkr (26 462). Soliditeten uppgick till 36,2 procent (41,0).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
Hysesintäkter					
Region Syd	215	206	426	408	820
Region Väst	213	204	421	407	821
Region Öst	290	253	570	503	1023
Totalt	718	663	1 417	1 318	2 664
Fastighetskostnader					
Region Syd	-60	-63	-148	-142	-278
Region Väst	-71	-73	-169	-167	-326
Region Öst	-82	-83	-200	-189	-365
Totalt	-213	-219	-517	-498	-969
Driftnetto					
Region Syd	155	143	278	266	542
Region Väst	142	131	252	240	495
Region Öst	208	170	370	314	658
Totalt	505	444	900	820	1 695

Belopp i Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 169	19 574	19 237
Region Väst	15 642	16 763	16 597
Region Öst	23 047	23 038	24 052
Totalt redovisat värde	56 858	59 375	59 886

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 900 Mkr (820) och resultat före skatt på -3 521 Mkr (2 791), består av central administration -50 Mkr (-46), värdeförändring fastigheter -3 819 Mkr (748), finansnetto -291 Mkr (-244) samt värdeförändring finansiella instrument -261 Mkr (1 513).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv och realiserade värdeförändringar med totalt -1 068 Mkr (472) i region Syd, -955 Mkr (1 442) i region Väst och -1 005 Mkr (901) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2023 jan–juni	2022 jan–juni	2022 jan–dec
Nettoomsättning	31	30	60
Administrationskostnader	–82	–76	–154
Rörelseresultat	–51	–46	–94
Ränteintäkter	642	260	742
Räntekostnader	–200	–194	–389
Övriga finansiella poster	61	–22	–88
Värdeförändring finansiella instrument	–75	324	329
Resultat efter finansiella poster	377	322	500
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–166
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	–329
Resultat före skatt	377	322	5
Skatt	14	–67	–68
Periodens resultat	391	255	–63

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 31 Mkr (30), varav koncerninterna intäkter uppgick till 31 Mkr (30). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 642 Mkr (260), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 597 Mkr (254). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 83 Mkr (–18) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta-effekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till –75 Mkr (324). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 377 Mkr (322).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 659	4 655	4 657
Fordringar hos koncernbolag	24 234	23 827	23 693
Uppskjuten skattefordran	20	7	6
Inventarier	4	3	5
Pågående immateriella tillgångar	5	–	–
Långfristiga fordringar	33	846	16
Summa anläggningstillgångar	28 955	29 338	28 377
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	186	53	62
Likvida medel	3 590	2 268	4 464
Summa omsättningstillgångar	3 776	2 321	4 526
SUMMA TILLGÅNGAR	32 731	31 659	32 903
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 995	2 923	2 604
Summa eget kapital	2 995	2 923	2 604
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	13 607	15 684	15 338
Skulder till koncernbolag	5 397	3 736	5 284
Derivatinstrument	96	26	21
Summa långfristiga skulder	19 100	19 446	20 643
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 567	9 184	9 470
Derivatinstrument	0	–	–
Övriga skulder	69	106	186
Summa kortfristiga skulder	10 636	9 290	9 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 731	31 659	32 903

ÖVRIG INFORMATION

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 juni 2023 totalt 310 personer (293).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2022 års årsredovisning på sidan 29-34.

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 2022 på sidan 74. 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 2022.

Händelser efter balansdagen

I juli tecknades avtal om förvärv av 254 lägenheter i Trollhättan till ett avtalat fastighetsvärde om 242 Mkr. Tillträde är beräknat till fjärde kvartalet 2023.

Den 1 augusti tillträdde Mariette Hilmerström som verkställande direktör.

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 24 augusti 2023

Fredrik Wirdeus
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

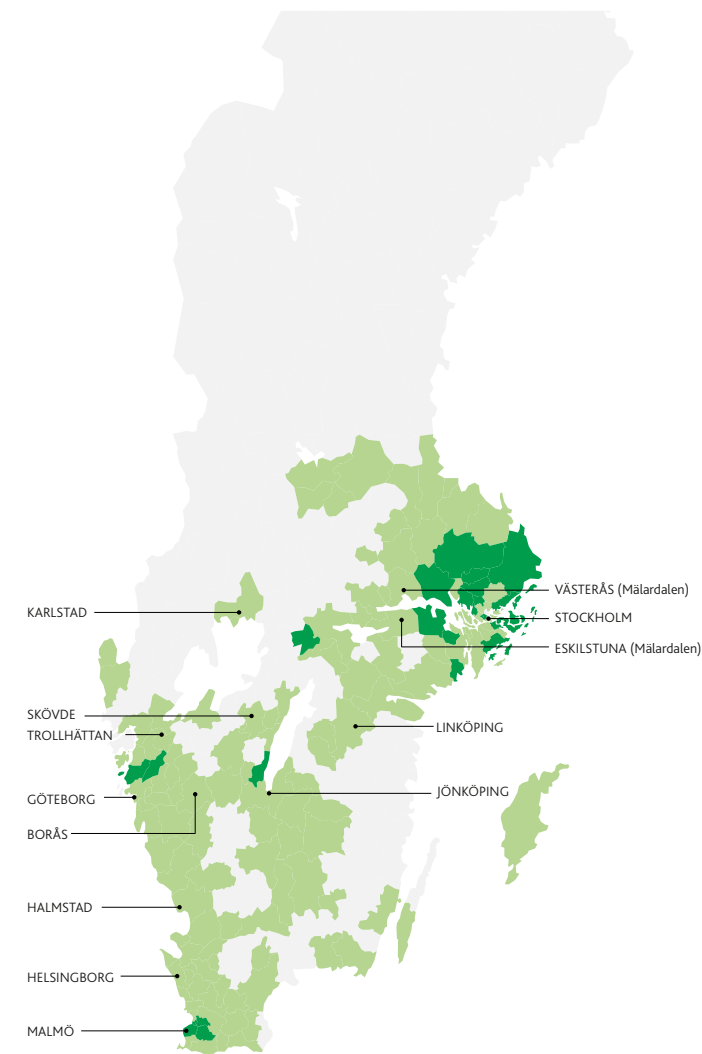
Mariette Hilmerström
Verkställande direktör

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

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	2 849	178 235	8 932	187 167	98,0	134	5 311
Helsingborg	73	2 448	169 681	14 672	184 354	97,3	137	5 953
Jönköping	19	1 203	59 256	3 206	62 462	99,6	53	2 281
Malmö	55	1 544	107 014	12 314	119 328	99,3	102	4 624
Region Syd	189	8 044	514 186	39 124	553 311	98,3	426	18 169
Borås	152	3 364	214 423	15 888	230 312	97,4	164	6 153
Göteborg	34	4 077	266 342	12 363	278 705	99,4	188	7 221
Skövde	15	821	56 831	1 734	58 565	98,9	36	1 287
Trollhättan	24	731	43 091	7 441	50 532	98,9	33	981
Region Väst	225	8 993	580 687	37 427	618 114	98,5	421	15 642
Karlstad	59	2 597	151 497	11 124	162 621	98,9	117	4 019
Linköping	29	3 536	241 918	24 543	266 461	96,4	173	6 100
Mälardalen	12	1 570	95 895	16 165	112 060	96,2	79	3 285
Stockholm	38	3 904	229 456	10 677	240 132	99,4	201	9 643
Region Öst	138	11 607	718 765	62 509	781 274	98,0	570	23 047
Summa	552	28 644	1 813 638	139 060	1 952 698	98,2	1 417	56 858



Grön färg visar områden med en befolkningstillväxt 2012–2022 på:

● 16–40 %

● 5–15 %

Källa: SCB

ÖVRIG INFORMATION

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.

	2023 jan–juni	2022 jan–juni	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 952 698	1 916 252	1 942 834	1 881 077	1 857 831
Antal fastigheter	552	548	552	533	530
Antal bostäder	28 644	27 733	28 451	27 134	26 625
Marknadsvärde, Mkr	56 858	59 375	59 886	56 560	46 347
Marknadsvärde, kr/kvm	29 118	30 985	30 824	30 068	24 946
Hysesvärde, Mkr	2 964	2 705	2 799	2 600	2 480
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	98,7	98,6	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	63,5	62,2	63,6	62,0	62,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,5	2,1	1,2	1,4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	3,6	3,5	3,9	4,8
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,4	2,5	2,3	2,3
Belåningsgrad, %	53,4	48,6	49,6	47,2	51,7
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,3*	3,5	3,1	3,5	3,3
Soliditet, %	36,2	41,0	38,4	40,4	35,8
Övriga					
Antal anställda	310	293	298	279	278

* Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,5 gånger.

ÖVRIG INFORMATION

Avstämning alternativa nyckeltal

	2023 jan–juni	2022 jan–juni	2022 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	33 962	31 116	34 194
Likvida medel, Mkr	–3 590	–2 270	–4 464
Summa räntebärande finansiella skulder netto	30 372	28 846	29 730
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	30 372	28 846	29 730
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 858	59 375	59 886
Belåningsgrad, %	53,4%	48,6%	49,6%
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	–2 969	1 522	528
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	3 819	–748	1 072
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	850	774	1 600
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	850	774	1 600
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	366	220	510
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,5	3,1
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	22 754	26 462	25 574
Balansomslutning, Mkr	62 925	64 475	66 683
Soliditet, %	36,2%	41,0%	38,4%
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	900	820	1 695
Hysesintäkter, Mkr	1 417	1 318	2 664
Överskottsgrad, %	63,5%	62,2%	63,6%

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area total, kvm*

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Driftnetto, Mkr

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

Jämförbart fastighetsbestånd*

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %*

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

Direktavkastning, %*

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

Totalavkastning, %*

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Belåningsgrad, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

ÖVRIGA DEFINITIONER

Antal anställda*

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–sep 2023
Bokslutskommuniké 2023

24 november 2023
20 februari 2024

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

Informationen lämnades för offentliggörande
den 24 augusti 2023 kl. 14.30.

