



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2023



SAMMANFATTNING

Willhem redovisar ett stabilt driftnetto

- Intäkterna ökade till 2 135 Mkr (1 987), det motsvarar en ökning på 7,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 402 Mkr (1 279), en ökning med 9,6 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 5,5 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –4 671 Mkr (786), vilket motsvarar en värdenedgång på –7,6 procent (1,3). Tredje kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till –852 Mkr (3), vilket motsvarar –1,3 procent (0,1).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –142 Mkr (1 798).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –3 261 Mkr (2 712).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 56 390 Mkr (59 949).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 170 Mkr (1 381).
- I september fick Willhem bekräftat sin rating A- av Standard & Poor's, med en justering från stabila till negativa utsikter.
- Efter rapportperiodens utgång har Willhems ägare, Första AP-fonden, beslutat om ett ovillkorat aktieägartillskott om 1,0 mdr med utbetalning under fjärde kvartalet.



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

28 649

ÖVERSKOTTSGRAD

65,7%

GENOMSnittlig TOTAL- AVKASTNING ÅR 2012-2022

9,8%

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

56 390 Mkr

BELÄNINGSGRAD

53,9%

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING KWH PER KVM SEDAN 2012

-32,1%





VD-kommentar

Under min första tid som vd har jag lagt fokus på att lära känna verksamheten och alla medarbetare. Särskilt imponerad är jag av det engagemang och den kunskap jag mött hos våra medarbetare när jag besökt våra kontor runt om i landet. Vi har ett starkt utgångsläge i en tid som kommer att kräva att vi stärker våra förmågor på många plan.

Inflationen, de stigande räntorna och de ökade kostnaderna har stor påverkan på verksamheten. Vi noterar dessutom att läget på transaktionsmarknaden fortsatt är avvaktande. Det ska bli intressant att se under hösten om säljare och köpare kan mötas. Vi följer utvecklingen mycket noggrant.

På de flesta av våra delmarknader råder fortsatt god efterfrågan på våra bostäder. Dock ser vi, som en effekt av konjunkturren, att söktrycket är något lägre på ett par orter. Det är en signal vi tar på stort allvar och vi anpassar nu våra processer efter nya förutsättningar för att snabbt kunna ställa om. Planen är tydliga och vi är på god väg.

I september påkallade vi till 2024 års hyresförhandlingar. Årets förhandlingar blir oerhört viktiga för att vi i så hög utsträckning som möjligt ska kunna kompenseras för de kostnadsökningar vi haft, inklusive räntor och uppvärmning som till exempel fjärrvärme. Vi har påkallat på nivån 11-12 procent och hoppas på en snabb och klok uppgörelse som gynnar både oss och våra hyresgäster.

Ekonomiskt resultat

Driftnettot uppgick till 1 402 Mkr och ökade med 9,6 procent gentemot föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 5,5 procent högre än föregående år.

Resultat för perioden är -3 261 Mkr vilket är en konsekvens av den negativa värdeförändringen på fastigheterna som uppgick till -4 671 Mkr. Det motsvarar -7,6 procent av fastighets-

värdet som på bokslutsdagen uppgick till 56 390 Mkr. Willhems totala finansiering uppgick till 33 359 Mkr och består av både banklån och kapitalmarknadsfinansiering.

Vårt kreditbetyg hos Standard & Poor's justerades i september från A- med stabil utsikt till negativ. Det beror primärt på nedskrivningarna av fastighetsvärdena som ger en ökad belåningsgrad. Som ett led i att bibehålla vårt fina kreditbetyg kommer vår ägare, Första AP-fonden, att göra ett ovillkorat aktieägartillskott under fjärde kvartalet om 1 000 Mkr. Vårt absoluta fokus nu är att säkerställa att nyckeltalen framåt fortsatt står starka.

Förvärv i Trollhättan och nyproduktion i Halmstad

I juli tecknades ett villkorat avtal om att förvärva 254 lägenheter av det kommunala bolaget Eidar i Trollhättan. Detta följdes i september av ett positivt beslut i kommunfullmäktige. Under sensommaren har vi kommit allt närmare färdigställande av ett nyproduktionsprojekt på Kallhäll i Stockholm där samtliga lägenheter nu är uthyrda. I september genomfördes ett symboliskt första spadtag för produktion av 165 nya lägenheter i Halmstad som ska stå färdiga 2025. Flera detaljplaner i våra egenutvecklade projekt på egen mark börjar närma sig antagande och förhoppningen är att de faller ut som färdiga byggrätter inom kort. Vid utgången av perioden hade vi 896 lägenheter i pågående produktion, varav 327 i egen regi.

VD-KOMMENTAR



"Vi har ett starkt utgångsläge i en tid som kommer att kräva att vi stärker våra förmågor på många olika plan."

Hållbara projekt

Vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att minska vår energianvändning i linje med våra klimatmål för 2030. Med tanke på stora aviserade prishöjningar av fjärrvärmes på våra orter är det inte minst viktigt för att vi ska lyckas förbättra vårt driftnetto. Under årets värmesäsong kommer vi att intensifiera arbetet med att optimera energisystemen.

Våra sociala insatser koncentrerar vi till de områden som har störst behov. Biskopsgården i Göteborg är ett exempel där vi inom ramen för "Handslaget i Biskopsgården" arbetar tillsammans med Business Region Göteborg, AB Volvo och Framtiden-koncernen för att skapa mer arbetstillfällen i området, bidra till att barn och ungdomar får en meningsfull sysselsättning under sin fritid och jobba med trygghetsfrågan på ett övergripande plan. I samarbete med övriga parter har vi exempelvis trygghetsvårdar på plats inom området under kvällstid. Många goda krafter samverkar nu i denna extremt viktiga fråga.

Ytterligare ett verktyg för att skapa trygghet är våra löpande kundenkäter som hjälper oss att göra rätt prioriteringar utifrån nuläget. Att kundnöjdheten ligger på en hög och stabil nivå i hela bolaget gör mig väldigt stolt och glad.

Jag avslutar med att rikta ett varmt tack till alla medarbetare, partners och kunder jag hittills fått möjligheten att träffa. Det står helt klart att det finns kraft och vilja att bidra till ett fortsatt starkt Willhem. Nu håller vi fokus framåt.

Mariette Hilmerzon
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 total-avkastning 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 tredje kvartalet.

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



Ekonomi

Hänt under Q3:

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

TOTALAVKASTNING

Långsiktigt Mål

>5,5%

Utfall 2012–2022

9,8%



Kund

Hänt under Q3:

- En omfattande renovering av utemiljön i vårt bostadsområde i Fittja har slutförts. Asfaltsytor har ersatts av rabatter, lekplatser och umgängesytor samtidigt som belysningen setts över.

SERVICEINDEX

Långsiktigt Mål

>85%

Utfall 2022

80,5%



Fastighet

Hänt under Q3:

- Fokus på att minska effekttoppar i fjärrvärmeförbrukningen i våra fastigheter.
- Implementering av AI-styrning för energioptimering fortlöper.

ENERGIANVÄNDNING

Långsiktigt Mål

72 kWh/kvm Atemp

Utfall 2022

101 kWh/kvm Atemp



Internt

Hänt under Q3:

- Fortsatt arbete med att stärka inköpsprocessen, bland annat genom leverantörskontroller.

ENPS

Långsiktigt Mål

40 enheter

Utfall 2022

37 enheter



Omvärld

Hänt under Q3:

- Utvecklingsledare inom social hållbarhet på plats, för att driva detta arbete framåt ytterligare.
- Projekt kring avfallshantering uppstartat, med fortsatt minskat klimatavtryck som ett av målen.

UTSLÄPP

Långsiktigt Mål

0 nettonollutsläpp
i scope 1 och 2 år 2030

Utfall 2022

−36% ton CO₂e
sedan basår 2018

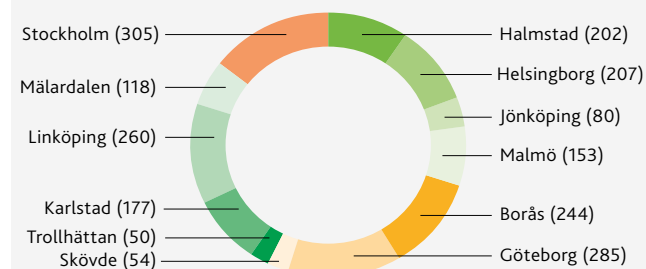
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

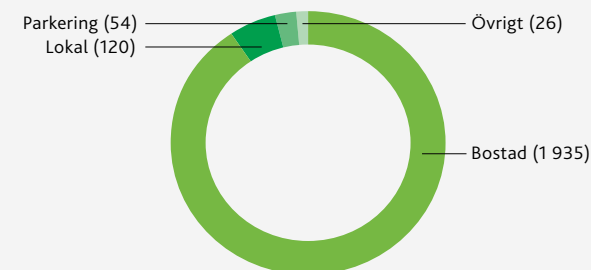
Belopp i Mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	718	669	2 135	1 987	2 664
Driftkostnader	-142	-126	-489	-459	-637
Reparationer och underhåll	-21	-33	-77	-93	-118
Fastighetsadministration	-40	-38	-128	-119	-163
Fastighetsskatt	-13	-13	-39	-37	-51
Summa fastighetskostnader	-216	-210	-733	-708	-969
Driftnetto	502	459	1 402	1 279	1 695
Central administration	-19	-17	-69	-63	-95
Övriga rörelseintäkter	-	-	0	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-852	35	-4 671	786	-1 069
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-3	-3
Rörelseresultat	-369	477	-3 338	1 999	528
Ränteintäkter	35	4	74	10	31
Räntekostnader	-229	-127	-593	-334	-502
Tomträttsavgäld	-4	-4	-12	-10	-14
Övriga finansiella kostnader	-59	11	-17	-26	-90
Värdeförändring finansiella instrument	119	285	-142	1 798	1 811
Summa finansiella poster	-138	169	-690	1 438	1 236
Resultat före skatt	-507	646	-4 028	3 437	1 764
Skatt	66	-137	767	-725	-448
Periodens resultat	-441	509	-3 261	2 712	1 316

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 30 SEPTEMBER 2023, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 30 SEPTEMBER 2023, MKR



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 2 135 Mkr (1 987), en ökning med 7,4 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 77 Mkr vilket motsvarar 3,9 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,7 procent (99,5). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,1 procent (98,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –733 Mkr (–708). Driftekostnaderna är 30 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 erhållit.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 7 Mkr högre vilket främst beror på ökade skötsel- och värmekostnader men har även påverkats positivt av elstödet.

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

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 1 402 Mkr (1 279), vilket motsvarar en ökning med 9,6 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 65,7 procent (64,4).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 70 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 5,5 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –69 Mkr (–63).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –4 671 Mkr (786), vilket motsvarar en värdenedgång på –7,6 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 uppgick till 74 Mkr (10) och räntekostnaderna uppgick till –593 Mkr (–334).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –17 Mkr (–26) och har påverkats med 60 Mkr (3) 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 2,6 procent (1,8). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,2 gånger (3,4). Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,3 gånger.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatet minskade i värde med –142 Mkr (1 798), vilket främst beror på förändringar på valutamarknaden och sjunkande elpris under perioden. I september förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 950 Mkr samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider. Den realiserade vinsten uppgick till 21 Mkr (–). Elderivatens värdeförändring uppgick vid periodens slut till –60 Mkr (108).

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till 767 Mkr (–725) varav uppskjuten skatt uppgick till 767 Mkr (–722) och aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (–3). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till –3 338 Mkr (1 999). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 117 Mkr till 1 333 Mkr jämfört med 1 216 Mkr föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till –3 261 Mkr (2 712), det lägre resultatet beror främst på lägre realiserade värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument jämfört med föregående år.



"Koncernens hyresintäkter ökade till 2 135 Mkr (1 987), en ökning med 7,4 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna".

Tredje kvartalet

Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 718 Mkr (669), en ökning med 7,3 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 3,8 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –216 Mkr (–210), ökningen beror främst på högre el- och värmekostnader. Driftnettet uppgick till 502 Mkr (459). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i tredje kvartalet med 4,9 procent. Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –852 Mkr (35), vilket motsvarar –1,3 procent (0,1). Rörelseresultatet uppgick till –369 Mkr (477). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 119 Mkr (285).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	56 390	59 949	59 886
Nyttjanderätter, tomträtter	511	461	473
Inventarier	7	9	9
Pågående immateriella tillgångar	5	–	–
Derivatinstrument	1 417	1 446	1 464
Långfristiga fordringar	103	956	85
Summa anläggningstillgångar	58 433	62 821	61 917
Omsättningstillgångar			
Lager	29	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	342	241	225
Derivatinstrument	9	99	77
Likvida medel	2 953	4 443	4 464
Summa omsättningstillgångar	3 333	4 783	4 766
Summa tillgångar	61 766	67 604	66 683
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	22 313	26 971	25 574
Summa eget kapital	22 313	26 971	25 574
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20 293	23 921	24 125
Uppskjuten skatteskuld	4 952	5 995	5 719
Derivatinstrument	56	38	21
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	511	461	473
Summa långfristiga skulder	25 812	30 415	30 338
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	13 066	9 549	10 069
Derivatinstrument	14	–	–
Övriga ej räntebärande skulder	561	669	702
Summa kortfristiga skulder	13 641	10 218	10 771
Summa eget kapital och skulder	61 766	67 604	66 683



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Det fortsatt osäkra omvärldsläget med hög inflation, snabbt ökade räntor och geopolitisk instabilitet har gjort att förutsättningarna för bostadsmarknaden försämrats kraftigt i år. Ökande finansieringskostnader har bidragit till en avvaktande transaktionsmarknad där säljare och köpare har fortsatt svårt att komma överens om prisbilden. Inflationstakten har även efter sommaren sjunkit något men ligger fortfarande på hög nivå och Riksbanken har fortsatt att höja styrräntan. Många gör nu bedömningen att räntan kommer att vara högre under en längre period än vad man initialt förväntade sig. Inflationen har även påverkats negativt av den svaga svenska kronan.

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har hittills i år varit relativt låg jämfört mot samma period de senaste åren. Under årets första tre kvartal har fastigheter för totalt 76 mdr omsatts. Andelen bostäder av den totala volymen uppgick per september till 21 procent, vilket är en lägre andel av den totala volymen än de senaste åren men oförändrad mot förra kvartalet. Flera av de relativt få transaktioner med bostäder som skett under året har haft olika fondstrukturer som köpare. Kontor stod för 20 procent och hittills i år har lager/logistik/industri varit det segment som omsatts mest (22 procent).

Internationella investerare är fortsatt aktiva på den svenska fastighetsmarknaden och står för cirka 32 procent av den totala transaktionsvolymen hittills i år.

Enligt Boverkets senaste bedömning i juni kommer endast 27 000 lägenheter att påbörjas under 2023 och 21 500 lägenheter under 2024 varav ungefär hälften blir hyresrätter. Dock är osäkerhetsintervallet stort.

Boverket påpekar också att den kraftigt sänkta byggtakten leder till att kapaciteten i byggsektorn minskar, kompetens försvinner och att det kan ta lång tid att bygga upp igen om och när efterfrågan ökar igen.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (549) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2023 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 56 390 Mkr (59 949). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 953 170 kvm, varav 92,9 procent avser bostäder.

Värdering

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till –4 671 Mkr (786), vilket motsvarar en värdenedgång på –7,6 procent (1,3). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,6 procent (3,1). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,7–4,7 procent (1,6–4,3) och för kommersiella fastigheter 4,0–10,7 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 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.

Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 170 Mkr (1 381), varav 690 Mkr (835) avser investeringar i befintliga fastigheter och 480 Mkr (546) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 221 Mkr (221).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	59 886	56 560	56 560
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	5	1 222	2 429
+ Investeringar i befintliga fastigheter	690	835	1 284
+ Nyproduktion	480	546	682
+ Realiserade värdeförändringar	–4 671	786	–1 069
– Försäljningar	–	–	–
Marknadsvärde vid periodens slut	56 390	59 949	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	486	Q2 2022–Q4 2023
Kallhäll 9:4	Järfälla	Nyproduktion	34	2 396	85	77	Q4 2023
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 906	140	90	Q2–Q3 2024
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion*	232	10 334	662	415	Q4 2024–Q1 2025
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	34	Q4 2024
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	34	Q2 2025
Summa pågående			896	38 834	1 759	1 136	

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 fortsatt att stiga i både Sverige och omvärlden under tredje kvartalet. Centralbanker fortsätter att fokusera på inflationen. De globala räntorna närmar sig troligen räntetoppen för den här gången även om flera centralbanker kommunicerar tydligt att de högre räntorna kommer ligga kvar under en längre period.

Riksbanken höjde styrräntan med 0,25 procent vid mötet i september. Den svenska styrräntan uppgår nu till 4,0 procent. Prognosen för styrräntan visar att den kan komma att höjas ytterligare.

Inköpschefsindex för tillverkningsindustrin i Sverige sjönk till 43,3 i september jämfört med 45,5 månaden före. Det är fjortonde månaden i rad som industrin är utanför tillväxtzonen, dvs under 50-nivån. PMI för tjänstesektorn noterades till 46,3, även det en nedgång jämfört med månaden före.

Börsen OMX S30 index utvecklades negativt, -6,7 procent, under det tredje kvartalet. Hittills i år har indexet stigit med 5,5 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 953 Mkr (4 443). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 18 600 Mkr (14 700).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 33 359 Mkr (33 470). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 67,1 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 53,9 procent (48,4). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

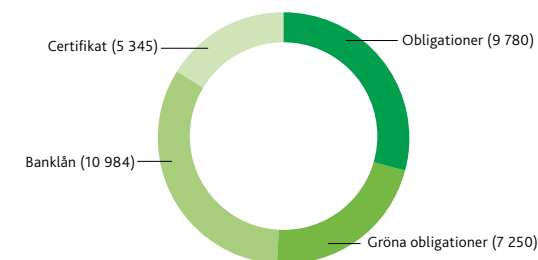
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 16 344 Mkr (18 944). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,6 procent (1,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,2) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 30,9 procent (30,6).

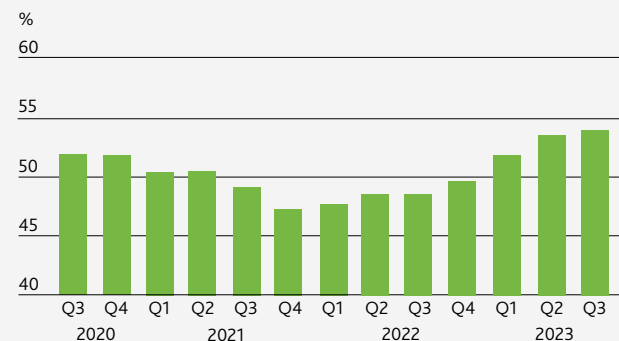
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,7) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,6).

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

FINANSIERINGSKÄLLOR



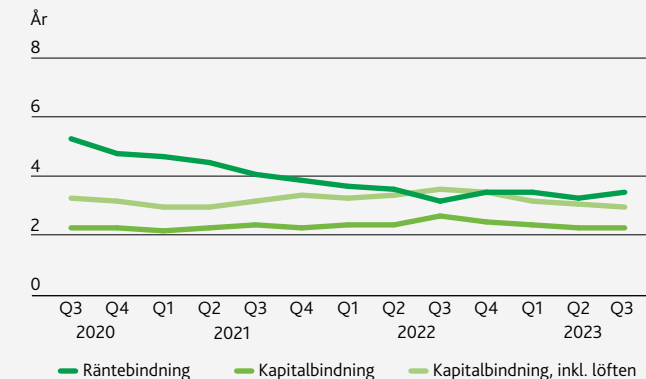
BELÅNINGSGRAD



GENOMSNIITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	10 332	5,0	13 067
1–2 år	3 250	1,1	6 755
2–3 år	2 975	1,2	3 150
3–4 år	4 990	1,7	3 025
4–5 år	2 063	1,6	3 113
5–6 år	2 750	1,2	3 700
6–7 år	1 300	0,6	–
7–8 år	2 180	1,5	380
8–9 år	–	–	–
9–10 år	2 500	3,0	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	850	2,8	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	33 390	2,6	33 390

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 13 067 Mkr avser 5 345 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 33 359 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om -30 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -1 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 7 250 Mkr (6 800), vilket står för 42,6 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 1 356 Mkr (1 507), varav 1 426 Mkr redovisas som en tillgång och -70 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valuta-derivat uppgick netto till 1 356 Mkr (1 389), varav 1 422 Mkr (1 427) redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till -0,2 Mkr (118). 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	Marknadsvärde, Mkr
Inom 1 år	2 070	-8
1–2 år	50	2
2–3 år	2 525	173
3–4 år	4 150	201
4–5 år	2 063	119
5–6 år	2 750	301
> 6 år	6 450	568
Summa	20 058	1 356

Rating

I september bekräftade Standard & Poor's Willhems långfristiga kreditbetyg A- samtidigt som utsikterna justerades från stabila till negativa.

Förändringen till negativa utsikter avser att belysa viss risk för försämrade nyckeltal och osäkerhet kring värdeutveckling för fastigheter framöver. Willhem bekräftar åtagandet att vidhålla A- samt, om det behövs, genomföra de åtgärder som krävs för att stödja bolagets balansräkning och kreditnyckeltal.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	–3 338	1 999	527
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	4 651	–878	983
Betald ränta, netto	–621	–352	–466
Betald skatt	–	–2	–2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	692	767	1 042
Förändring av kortfristiga fordringar	–118	19	32
Förändring av kortfristiga skulder	–108	138	120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466	924	1 194
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–1 170	–1 381	–1 966
Förvärv av fastigheter	0	–726	–893
Försäljning av fastigheter	–	–4	–4
Lager	–29	–	–
Investeringar i övrigt, netto	–7	–3	–4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 206	–2 114	–2 867
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	12 320	17 660	21 770
Amortering av skulder	–13 095	–14 610	–19 087
Lösen av derivat	21	–	–
Utdelning	–	–501	–501
Långfristiga fordringar	–17	–170	701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–771	2 379	2 883
Periodens kassaflöde	–1 511	1 189	1 210
Likvida medel vid periodens början	4 464	3 254	3 254
Förvärvade likvida medel	–	0	0
Likvida medel vid periodens slut	2 953	4 443	4 464

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 466 Mkr (924). Investeringar i fastigheter uppgick till –1 170 Mkr (–1 381). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till – Mkr (–1 298) och avdrag för latent skatt uppgick till – Mkr (75). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på – Mkr (500) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till 0,5 Mkr (–3), varför 0 Mkr (–726) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 12 320 Mkr (17 660) upplånats i nya lån och –13 095 Mkr (–14 610) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 30 september 2023 uppgick till 2 953 Mkr (4 443). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 18 600 Mkr (14 700).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Ingående eget kapital	25 574	24 759	24 759
Utdelning	–	–501	–501
Årets totalresultat	–3 261	2 712	1 316
Utgående eget kapital	22 313	26 970	25 574

Eget kapital uppgick till 22 313 Mkr (26 970). Soliditeten uppgick till 36,1 procent (39,9).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter					
Region Syd	216	206	642	614	820
Region Väst	212	207	633	614	821
Region Öst	290	256	860	759	1023
Totalt	718	669	2 135	1 987	2 664
Fastighetskostnader					
Region Syd	-63	-60	-211	-202	-278
Region Väst	-70	-71	-239	-238	-326
Region Öst	-83	-79	-283	-268	-365
Totalt	-216	-210	-733	-708	-969
Driftnetto					
Region Syd	153	146	431	412	542
Region Väst	142	136	394	376	495
Region Öst	207	177	577	491	658
Totalt	502	459	1 402	1 279	1 695

Belopp i Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 037	19 723	19 237
Region Väst	15 473	16 871	16 597
Region Öst	22 880	23 355	24 052
Totalt redovisat värde	56 390	59 949	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 1 402 Mkr (1 279) och resultat före skatt på -4 028 Mkr (3 437), består av central administration -69 Mkr (-63), värdeförändring fastigheter -4 671 Mkr (783), finansnetto -548 Mkr (-360) samt värdeförändring finansiella instrument -142 Mkr (1 798).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv och realiserade värdeförändringar med totalt -1 200 Mkr (621) i region Syd, -1 124 Mkr (1 550) i region Väst och -1 172 Mkr (1 218) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Nettoomsättning	47	45	60
Administrationskostnader	–117	–108	–154
Rörelseresultat	–70	–63	–94
Ränteintäkter	989	395	742
Räntekostnader	–295	–292	–389
Övriga finansiella poster	–8	–25	–88
Värdetförändring finansiella instrument	–27	311	329
Resultat efter finansiella poster	589	326	500
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–166
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	–329
Resultat före skatt	589	326	5
Skatt	9	–64	–68
Periodens resultat	598	262	–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 47 Mkr (45), varav koncerninterna intäkter uppgick till 47 Mkr (45). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 989 Mkr (395), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 915 Mkr (385). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 60 Mkr (3) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den realiserade värdetförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till –27 Mkr (311). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 589 Mkr (326).

I moderbolaget uppstår ingen aktuell skatt då möjlighet finns att skicka koncernbidrag och nyttja underskott. Periodens skatt avser uppskjuten skatt 9 Mkr (–64).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 659	4 655	4 657
Fordringar hos koncernbolag	23 442	22 369	23 693
Uppskjuten skattefordran	14	10	6
Inventarier	4	4	5
Pågående immateriella tillgångar	5	–	–
Långfristiga fordringar	33	887	16
Summa anläggningstillgångar	28 157	27 925	28 377
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	192	67	62
Likvida medel	2 953	4 441	4 464
Summa omsättningstillgångar	3 145	4 508	4 526
SUMMA TILLGÅNGAR	31 302	32 433	32 903
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 202	2 929	2 604
Summa eget kapital	3 202	2 929	2 604
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	11 560	15 284	15 338
Skulder till koncernbolag	5 589	4 994	5 284
Derivatinstrument	56	38	21
Summa långfristiga skulder	17 205	20 316	20 643
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 814	9 049	9 470
Derivatinstrument	14	–	–
Övriga skulder	67	139	186
Summa kortfristiga skulder	10 895	9 188	9 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 302	32 433	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 september 2023 totalt 307 personer (299).

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

Efter rapportperiodens utgång har bolagets ägare beslutat om ett ovillkorat aktieägartillskott om 1,0 mdr med utbetalning under fjärde kvartalet.

Den 1 november tillträdde Willhem fyra fastigheter med 254 lägenheter i Trollhättan.

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 23 november 2023

Fredrik Wirdeus
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mariette Hilmerzon
Verkställande direktör

AVSNITT

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 2023 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 23 november 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

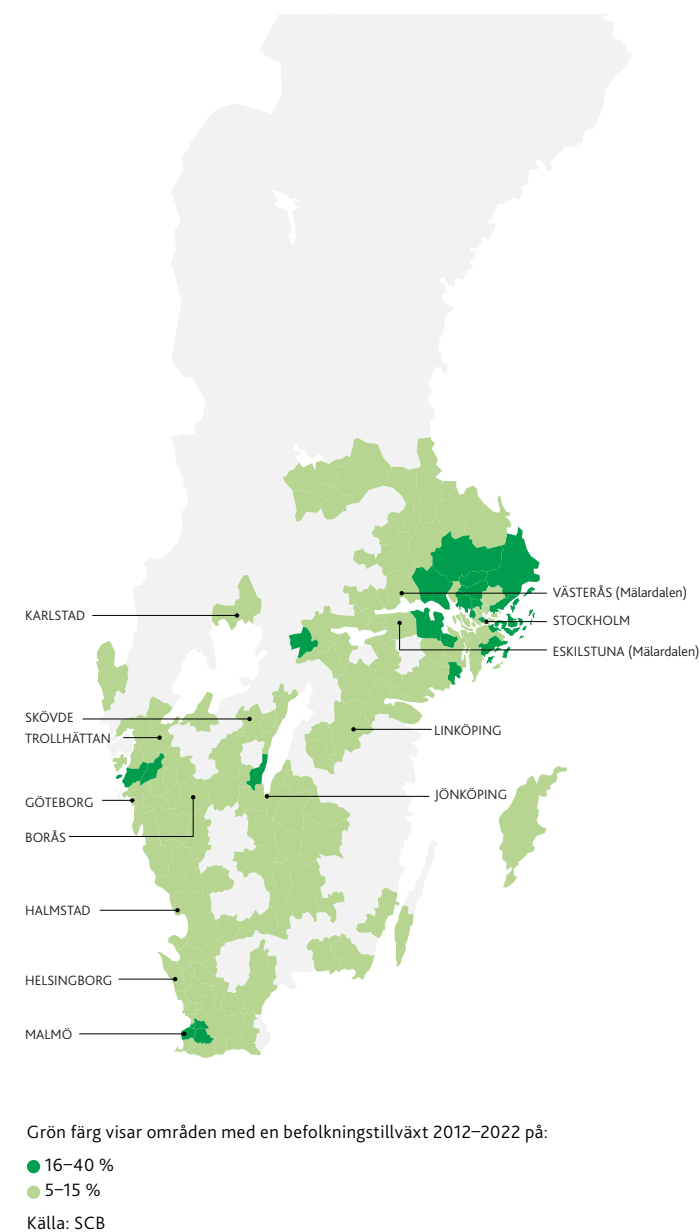
Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

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	98,1	202	5 268
Helsingborg	73	2 448	169 681	14 672	184 353	97,5	207	5 873
Jönköping	19	1 203	59 256	3 206	62 462	99,6	80	2 247
Malmö	55	1 544	107 014	12 314	119 328	99,3	153	4 649
Region Syd	189	8 044	514 186	39 124	553 310	98,4	642	18 037
Borås	152	3 364	214 423	15 888	230 311	96,5	244	6 079
Göteborg	34	4 077	266 342	12 364	278 706	99,4	285	7 142
Skövde	15	821	56 831	1 982	58 813	98,9	54	1 279
Trollhättan	24	731	43 091	7 441	50 532	98,9	50	973
Region Väst	225	8 993	580 687	37 675	618 362	98,2	633	15 473
Karlstad	59	2 597	151 497	11 124	162 621	99,0	177	4 000
Linköping	29	3 536	241 918	24 543	266 461	96,0	260	6 025
Mälardalen	12	1 573	96 075	16 165	112 240	95,6	118	3 281
Stockholm	38	3 906	229 499	10 677	240 176	99,4	305	9 574
Region Öst	138	11 612	718 989	62 509	781 498	97,8	860	22 880
Summa	552	28 649	1 813 862	139 308	1 953 170	98,1	2 135	56 390



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-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 953 170	1 918 662	1 942 834	1 881 077	1 857 831
Antal fastigheter	552	549	552	533	530
Antal bostäder	28 649	27 913	28 451	27 134	26 625
Marknadsvärde, Mkr	56 390	59 949	59 886	56 560	46 347
Marknadsvärde, kr/kvm	28 871	31 245	30 824	30 068	24 946
Hysesvärde, Mkr	2 968	2 728	2 799	2 600	2 480
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,7	98,6	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	65,7	64,4	63,6	62,0	62,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,6	1,8	2,1	1,2	1,4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,2	3,5	3,9	4,8
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,7	2,5	2,3	2,3
Belåningsgrad, %	53,9	48,4	49,6	47,2	51,7
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,2	3,4	3,1	3,5	3,3
Soliditet, %	36,1	39,9	38,4	40,4	35,8
Övriga					
Antal anställda	307	299	298	279	278

* Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,3 gånger.

ÖVRIG INFORMATION

Avstämning alternativa nyckeltal

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	33 359	33 470	34 194
Likvida medel, Mkr	-2 953	-4 443	-4 464
Summa räntebärande finansiella skulder netto	30 406	29 027	29 730
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	30 406	29 027	29 730
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 390	59 949	59 886
Belåningsgrad, %	53,9%	48,4%	49,6%
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	-3 338	1 999	528
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	4 671	-783	1 072
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	1 333	1 216	1 600
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 333	1 216	1 600
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	596	353	510
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,4	3,1
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	22 313	26 971	25 574
Balansomslutning, Mkr	61 766	67 604	66 683
Soliditet, %	36,1%	39,9%	38,4%
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 402	1 279	1 695
Hysesintäkter, Mkr	2 135	1 987	2 664
Överskottsgrad, %	65,7%	64,4%	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

Bokslutskommuniké 2023	20 februari 2024
Års- och hållbarhetsredovisning 2023	11 april 2024
Delårsrapport jan–mars 2024	8 maj 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	22 augusti 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	20 februari 2025

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 24 november 2023 kl. 09.00.

