

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari–december 2024



SAMMANFATTNING

Stabil utveckling av driftnetto

- Intäkterna ökade till 3 015 Mkr (2 860), det motsvarar en ökning på 5,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 955 Mkr (1 861), en ökning med 5,1 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 3,2 procent.
- Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –416 Mkr (–5 227), en värdenedgång på –0,7 procent (–8,5).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –25 Mkr (–1 114).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 314 Mkr (–4 309).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 57 766 Mkr (56 497).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 809 Mkr (1 605), varav 444 Mkr (985) avser investeringar i befintliga fastigheter och 365 Mkr (620) avser nyproduktion.
- Under året har två fastigheter i Stockholm med 232 nyproducerade lägenheter förvärvats och en fastighet i Malmö med 250 lägenheter under produktion har tillträtts.
- I december bekräftade Standard & Poor's Willhem ABs kreditbetyg A- och justerade utsikterna från negativa till stabila.
- För att stärka bolagets finansiella styrka och ha en beredskap för attraktiva förvärv, har Willhem under året fått två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1,6 mdr från Första AP-fonden.

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.

Viksjo 2:595, Stockholm



Antal lägenheter

29 645

Överskottsgrad

64,8%Genomsnittlig total-
avkastning år 2015-2024**8,1%**

Marknadsvärde fastigheter

57 766

Beläningsgrad

49,7%Minskad energiförbrukning kwh
per kvm sedan 2012**–34,7%**

VD-KOMMENTAR

Starkt resultat i fjärde kvartalet

Under ett marknadsmässigt avvaktande 2024 har vi stärkt vårt driftnetto samtidigt som vi har vässat vår organisation för att nyttja de möjligheter som väntar.

Efter en turbulent tid i fastighetsbranschen började räntor och fastighetsvärden röra sig åt rätt håll under 2024. Under året har vi fokuserat på att stärka vårt driftnetto och med stöd från vår ägare, Första AP-fonden, har vi lyckats behålla vår rating A-. I december höjde Standard & Poor's utsikterna för vårt betyg till stabila vilket var väldigt glädjande. Nu står vi fortsatt starka och har goda förutsättningar att tillvarata möjligheter som kan ges.

Stark avslutning på året

Driftnettot uppgick till 1 955 Mkr, en ökning med 5,1 procent. Överskottsgraden uppgick till 64,8 procent och värdeförändringen på fastigheterna uppgick till -416 Mkr. Under sista kvartalet har vi en positiv värdeförändring av våra fastighetsvärden som nu uppgår till 57 766 Mkr. Den totala finansieringen uppgick till 31 032 Mkr och består av både banklån och kapitalmarknadsfinansiering.

Vi ökade vår vakansgrad en aning under året men avslutade med en stark nettouthyrning i det fjärde kvartalet. Under året har vi förändrat våra arbetssätt med uthyrning och vi hoppas och tror att den starka avslutningen är ett kvitto på att våra åtgärder börjar ge resultat. Under det gångna året har vi också med hjälp av digitalisering kunnat effektivisera arbetet för kundtjänst och flytta en hel del arbetsuppgifter från förvaltningsorganisationen på våra orter till kundservice. Det frigör viktigt utrymme för medarbetarna på våra 13 orter att fortsatt fokusera på optimering av drift och jobba vidare med vårt energieffektiviseringsarbete. Det bidrar till vårt driftnetto och till att minska vårt klimatavtryck.

Bra utgångsläge för 2025

Ett viktigt fokus har varit förberedelserna inför CSRD, det nya regelverket för hållbarhetsrapportering. En central del i arbetet har varit den dubbla väsentlighetsanalysen som gjort att vi lagt tid på att konkretisera våra mål och strategier för att ha full kraft i hållbarhetsarbetet framåt.

Ett omfattande arbete har också gjorts med förberedelser för en ny systemmiljö och vi kommer att byta affärssystem till Microsoft Dynamics i början på mars. Det kommer att skapa bra förutsättningar för att effektivisera vår verksamhet genom digitalisering och automatisering. Det underlättar vardagen för både oss själva och våra kunder.

Sammanfattningsvis har vi justerat vår organisation under 2024 och vässat våra förmågor. Samtidigt har vi bevarat och förstärkt vår öppna och prestigelösa medarbetarkultur. Med vår starka finansiella ställning ser vi positivt på framtiden och är väl positionerade för att kunna utnyttja möjligheter som ges. Spännande tider väntar!

Mariette Hilmeresson
Verkställande direktör



VISION OCH 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 som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag.

**Kunder**

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

**Fastighet**

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

**Medarbetare**

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.



HÅLLBARHETSINFORMATION

Hållbarhet på flera fronter

I varje led är Willhem fast beslutad om att vara lyhörda för omvärldens krav och ta ansvar för en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling.

Willhems hållbarhetsarbete

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 perspektiv.

Mätbara mål en viktig del

För att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete når hela vägen ut i det dagliga arbetet är varje hållbarhetsområde även nedbrutet i ett flera mätbara mål. Till höger redovisas ett urval av dessa mål samt utfall för 2024.

Styrning och policyer

Willhem ska agera med ansvar och respekt mot kunder och omgivning. Till stöd och vägledning finns en rad olika uppförandekoder, riktlinjer och policyer. Exempel på dessa är Global Compacts tio principer, vår värdegrund samt vår policy för hållbar utveckling.

> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2023](#).

Ekonomi

Totalavkastning

Långsiktigt mål: >5,5%
Utfall 2015-2024: 8,1%

Kund

Serviceindex

Långsiktigt mål: >82,0%
Utfall 2024: 79,9%

Fastighet

Energianvändning

Långsiktigt mål: 72 kWh/kvm Atemp
Utfall 2024: 95 kWh/kvm Atemp

Medarbetare

ENPS

Långsiktigt mål: 40 enheter
Utfall 2024: 12 enheter

Omvärld

Utsläpp

Långsiktigt mål: Nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030
Utfall 2024: -34% ton CO₂e sedan basår 2018



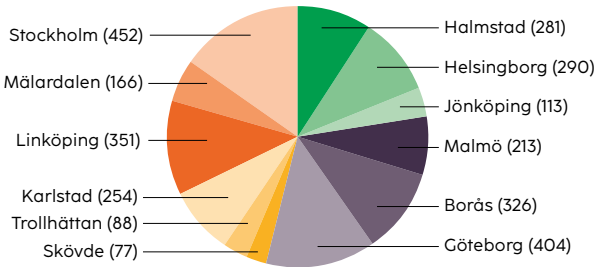
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

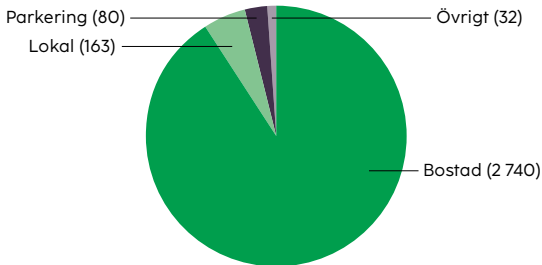
Belopp i Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	764	725	3 015	2 860
Driftkostnader	-198	-194	-722	-683
Reparationer och underhåll	-30	-11	-104	-88
Fastighetsadministration	-46	-47	-180	-175
Fastighetsskatt	-14	-14	-54	-53
Summa fastighetskostnader	-288	-266	-1 060	-999
Driftnetto	476	459	1 955	1 861
Central administration	-37	-34	-104	-103
Övriga rörelsekostnader	0	0	-1	-1
Rörelseresultat	439	425	1 850	1 757
Ränteintäkter	24	26	68	100
Räntekostnader	-206	-216	-833	-809
Tomrättsavgäld	-5	-4	-17	-16
Valutakursomräkning	-20	54	32	114
Övriga finansiella kostnader	-18	-26	-83	-103
Summa finansiella poster	-225	-166	-833	-714
Förvaltningsresultat	214	259	1 017	1 043
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	466	-556	-416	-5 227
Värdeförändring finansiella instrument	353	-972	-25	-1 114
Summa värdeförändring	819	-1 528	-441	-6 341
Resultat före skatt	1 033	-1 269	576	-5 298
Skatt	-280	222	-262	989
Periodens resultat	753	-1 047	314	-4 309

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 31 december 2024, mkr



Nettointäkt per intäktslag 31 december 2024, mkr



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 3 015 Mkr (2 860), en ökning med 5,4 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 106 Mkr vilket motsvarar 3,8 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,5 procent (98,5). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 96,9 procent (97,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –1 060 Mkr (–999). Driftkostnaderna är 39 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på högre el-, värme- och vattenkostnader, samt elstödet på 20 Mkr som erhöles föregående år. Reparationer och underhåll är 16 Mkr högre än föregående år. Under årets sista kvartal har underhållsarbetena ökat, till skillnad från början av året då underhållsarbeten utförts i mindre omfattning på grund av det ekonomiska läget. Fastighetsadministrationen har ökat med 5 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 48 Mkr högre, vilket främst beror på elstödet som erhöles under 2023, samt högre värme- och vattenkostnader. Utöver det har underhållsarbeten ökat i slutet av året vilket påverkat året negativt.

Driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna, vanligtvis har kvartal ett och kvartal fyra högre kostnader, i jämförelse med de övriga kvartalen, då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 1 955 Mkr (1 861), vilket motsvarar en ökning med 5,1 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 64,8 procent (65,1). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 58 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 3,2 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –104 Mkr (–103).

Finansiella poster

Periodens ränteintäkter uppgick till 68 Mkr (100) och räntekostnaderna uppgick till –833 Mkr (–809).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –83 Mkr (–103) och periodens valutakursomräkning av obligationer i norska kronor uppgick till 32 Mkr (114). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,5 procent (2,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,2 gånger (2,2).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –416 Mkr (–5 227), vilket motsvarar en värdenedgång på –0,7 procent (–8,5). Den negativa värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav och kassaflöden. Den genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (3,9).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatens minskade i värde med –25 Mkr (–1 114), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under året har förtidslösen skett av derivat och en realiserad värdeförändring på 29 Mkr (23) uppstått. Elderivatens värdeförändring uppgick vid periodens slut till –13 Mkr (–59).

Skatt

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

Årets totala skattekostnad uppgick till –262 Mkr (989) varav uppskjuten skatt uppgick till –247 Mkr (989) och aktuell skatt uppgick till –15 Mkr (0). Minskningen av periodens uppskjutna skatt beror främst på lägre investeringar och värdeförändring än föregående år.

Uppskjuten skatt är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt förändring av underskott.



**”Koncernens driftnetto
ökade till 1 955 Mkr (1 861), en
ökning med 5,1 procent.”**

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 1 017 Mkr (1 043), en minskning med 26 Mkr vilket beror på ett ökade finansiella kostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till 314 Mkr (–4 309), det beror främst på att de negativa värdeförändringarna på fastigheterna är lägre än föregående år.

Till delårsrapporterna 2024 har uppställningen i koncernens resultaträkning ändrats, läs mer på sidan 17.

Fjärde kvartalet

Intäkterna i fjärde kvartalet ökade till 764 Mkr (725), en ökning med 5,4 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,8 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –288 Mkr (–266), ökningen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader än föregående år. Driftnettet uppgick till 476 Mkr (459). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i årets sista kvartal med 1,8 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 439 Mkr (425). Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 466 Mkr (–556), vilket motsvarar 0,8 procent (–0,9). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 353 Mkr (–972). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 753 Mkr (–1 047).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	57 766	56 497
Nyttjanderätter, tomträtter	554	510
Inventarier	5	7
Pågående immateriella tillgångar	70	12
Derivatinstrument	582	679
Långfristiga fordringar	–	103
Summa anläggningstillgångar	58 977	57 808
Omsättningstillgångar		
Lager	24	27
Övriga kortfristiga fordringar	322	330
Derivatinstrument	5	5
Likvida medel	2 347	2 313
Summa omsättningstillgångar	2 698	2 675
Summa tillgångar	61 675	60 483

Belopp i Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag		
Eget kapital	24 178	22 265
Summa eget kapital	24 178	22 265
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	22 422	19 505
Uppskjuten skatteskuld	4 977	4 730
Derivatinstrument	246	290
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	554	510
Summa långfristiga skulder	28 199	25 035
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	8 610	12 495
Derivatinstrument	12	11
Övriga ej räntebärande skulder	676	677
Summa kortfristiga skulder	9 298	13 183
Summa eget kapital och skulder	61 675	60 483

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

2024 präglades av en geopolitisk orolig och instabil omvärld. För-siktigheten och osäkerheten som funnits på fastighetsmarknaden sedan hösten 2022 har minskat under 2024, även om den till viss del kvarstår. I takt med sjunkande inflation och bättre finansieringsmög-ligheter för många fastighetsbolag har intresset för fastighetsinves-teringar ökat successivt under året. Även om antalet noterade bostadsaffärer under 2024 fortfarande varit relativt få har segmen-tet återhämtat sig till viss del och viljan att investera i bostäder ökat.

Inflationen har under andra halvåret 2024 kommit ner under Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent. Inflationstakten enligt KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) var 1,5 procent i decem-ber, vilket var en minskning från november då den uppgick till 1,8

procent. Vid Riksbankens penningpolitiska möte i mitten av decem-ber beslutade direktionen att sänka styrräntan ytterligare 0,25 pro-centenheter till 2,50 procent. Under 2024 sänktes styrräntan fem gånger med totalt 1,50 procentenheter. Riksbanken meddelade vid deras möte i december att räntan kan sänkas en gång till under för-sta halvåret 2025 om utsikterna står sig. Vidare kommunicerade Riksbanken vid detta möte att inflationen väntas vara nära målet de kommande åren och att konjunkturen väntas stärkas under 2025.

Den totala transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmark-naden summerade 2024 till 135 mdr, enligt Newsec. Vilket är en ökning med cirka 30 procent från 2023. Bostäder är åter igen det segment som omsattes mest och bytte ägare för cirka 41 mdr under 2024 och stod för 30 procent av den totala volymen. Två stora aktie-

transaktioner mellan börsbolag (och en fond) stod för nästan 40 procent av hela volymen för bostäder. Kontor stod för cirka 26 pro-cent av totala volymen medan logistik, lager och industri stod för cirka 19 procent. Andelen utländska investerare var 15 procent av den totala transaktionsvolymen.

Byggnationen av nya bostäder har under 2023 och 2024 minskat kraftigt jämfört mot de senaste åren. Höga byggkostnader och rän-tenivåer, slopat investeringsstöd och nya regler för presumtionshy-ror i kombination med högre avkastningskrav har lett till att många bostadsbyggare har haft svårt att få ihop sina kalkyler. I Boverkets senaste prognos från mitten av december påbörjas cirka 35 000 nya bostäder, varav endast 16 600 nya hyresrätter. Prognosen i december indikerar något fler påbörjade bostäder 2025 än Bover-kets bedömning i maj 2024 till följd av förbättrade marknadsförut-sättningar, dock endast cirka 3 000 fler.

Värderingsantagande	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Inflationsantagande, %	1,8-1,9	2,0
Kalkylperiod, år	5-16	5-15
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,5-5,9	2,4-5,7
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,0-10,0	3,8-10,0
Kalkylränta, %	4,3–11,7	4,5-12,2
Långsiktig vakans, %	0,0–10,0	0,0-10,0
Hyresantaganden	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets e rfarenhet av liknande objekt.	

Förvaltningsfastigheter	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	56 497	59 886
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	876	233
+ Investeringar i befintliga fastigheter	444	985
+ Nyproduktion	365	620
+ Orealiserade värdeförändringar	–416	–5 227
– Försäljningar	–	–
Marknadsvärde vid periodens slut	57 766	56 497

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 557 fastigheter (552) på utvalda till-växtorter i Sverige. Den 31 december 2024 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 57 766 Mkr (56 497). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 002 392 kvm, varav 93,0 procent avser bostäder.

Värdering

Årets realiserade värdeförändring uppgick till –416 Mkr (–5 227), vilket motsvarar en värdenedgång på –0,7 procent (–8,5). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 pro-cent (3,9). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastig-heterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsin-stitut 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 kassaflö-desanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperio-dens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 809 Mkr (1 605), varav 444 Mkr (985) avser investeringar i befintliga fastigheter och 365 Mkr (620) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 112 Mkr (293).

Under året har två fastigheter med 232 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 618 Mkr. Ett tidigare avtalat förvärv av en fastighet i Malmö har tillträtts. Där byggs 250 lägenheter, planerad inflyttning är 2026/2027. Utöver det har även slutregleringar av tidigare förvärv skett varför periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 876 Mkr (233).

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 219 lägenheter i egen regi samt 250 lägenheter i förvärvade projekt.

I maj färdigställdes 78 lägenheter i Karlstad, 50 lägenheter i Göteborg färdigställdes i oktober och i december färdigställdes 232 lägenheter i Stockholm.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Lugnet 2	Västerås	Lokalkonvertering	54	2 434	62	42	Q2 2025
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	180	Q2 2025
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	25	Q4 2026-Q1 2027
Summa pågående			469	17 847	773	247	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Färdigställt
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 906	140	134	Q2 2024
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	85	Q4 2024
Smedjan 2	Stockholm	Nyproduktion*	232	10 334	662	593	Q4 2024
Summa färdigställda			360	16 032	892	812	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

På den svenska räntemarknaden steg långräntorna i inledningen av året för att därefter sjunka kraftigt med lägsta nivåer på en fem-årig swapränta på 1,95 procent. Därefter har långräntorna stigit igen och avslutat året på ungefär samma nivå som året inleddes. Stibor 3mån har samtidigt under året sjunkit med cirka 150 punkter och planat ut under december över 2,50 procent.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige minskade till 52,4 i december jämfört med 53,7 månaden innan. Svensk industri är fortsatt i en expansiv fas men påverkas av en svagare omvärldskonjunktur och orderingången har bromsat in.

Riksbanken har sänkt styrräntan under både november och december till 2,50 procent. Inflationen har sjunkit och inflationstrycket har stabiliserats i linje med målet. Konjunkturer är fortsatt svag. Om inflations- och konjunkturutsikterna står sig kan styrräntan enligt Riksbanken sänkas ytterligare under första halvåret 2025.

Börsens OMX S30 index utvecklades negativt under fjärde kvartalet, -5,9 procent, men året stängde på totalt plus 3,6 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 347 Mkr (2 313). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 31 032 Mkr (32 000). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 65,0 procent (65,4) av finansieringen.

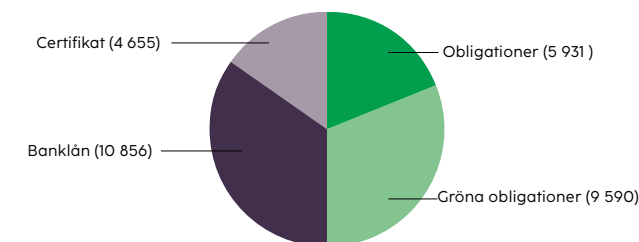
Belåningsgraden uppgick till 49,7 procent (52,5). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,5 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 29,4 procent (27,8).

Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,2). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenant, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och uppfylls inte villkoren så förfaller krediterna till betalning. Alla covenant har varit uppfyllda under året.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 389 Mkr (16 373). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Finansieringskällor



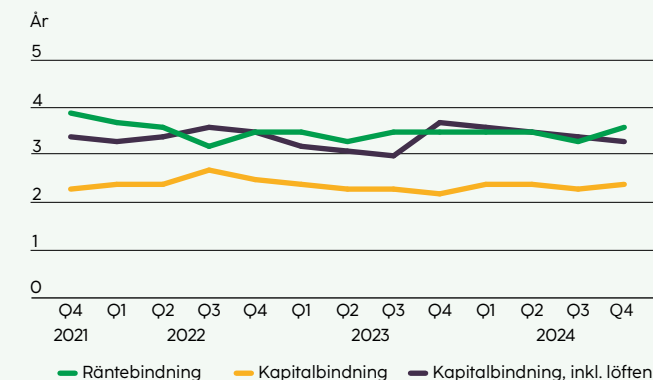
Belåningsgrad



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	9 145	4,0	8 611
1–2 år	3 925	1,4	4 400
2–3 år	4 578	2,0	8 094
3–4 år	2 800	1,7	4 000
4–5 år	1 620	2,6	5 463
5–6 år	2 600	1,0	–
6–7 år	980	1,7	380
7–8 år	1 050	2,9	–
8–9 år	1 500	3,1	–
9–10 år	2 450	2,4	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	300	2,2	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	31 148	2,5	31 148

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 8 611 avser 4 655 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 31 032 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –29 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –87 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 9 590 Mkr (7 032), vilket står för 61,8 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 329 Mkr (383), varav 587 Mkr redovisas som en tillgång och –258 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 341 Mkr (382), varav 587 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till –12 Mkr (1). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolym)

	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Inom 1 år	400	5
1–2 år	2 825	69
2–3 år	3 988	–86
3–4 år	2 350	94
4–5 år	400	35
5–6 år	2 600	190
> 6 år	5 900	34
Summa	18 463	341

Rating

I december 2024 bekräftade Standard & Poor’s Willhems långfristiga kreditbetyg A- samtidigt som utsikterna justerades från negativa till stabila.

Kreditbetyget speglar Willhems starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och de justerade utsikterna återspeglar Standard & Poor’s förväntan om en positiv utveckling för Willhem framöver.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 850	1 757
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–12	20
Betald ränta, netto	–837	–807
Betald skatt	–15	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	986	970
Förändring av kortfristiga fordringar	8	–105
Förändring av kortfristiga skulder	–38	–70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956	795
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	–809	–1 605
Förvärv av fastigheter	–302	–173
Lager	3	–27
Investeringar i övrigt, netto	–59	–11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 167	–1 816
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	12 570	14 119
Amortering av skulder	–14 057	–16 255
Lösen av derivat	29	23
Långfristiga fordringar	103	–17
Erhållet aktieägartillskott	1 600	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245	–1 130
Periodens kassaflöde	34	–2 151
Likvida medel vid periodens början	2 313	4 464
Likvida medel vid periodens slut	2 347	2 313

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 956 Mkr (795). Investeringar i fastigheter uppgick till –809 Mkr (–1 605). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –798 Mkr (–243) och avdrag för latent skatt uppgick till 6 Mkr (–1). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 551 Mkr (55) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –6 Mkr (–1), samt en skuld till säljare på –53 Mkr (–) har uppstått, varför –302 Mkr (–173) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 12 570 Mkr (14 119) upplånats i nya lån och –14 057 Mkr (–16 255) har amorterats. Koncernens likvida medel den 31 december 2024 uppgick till 2 347 Mkr (2 313). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående eget kapital	22 265	25 574
Utdelning	–	–
Aktieägartillskott	1 600	1 000
Årets totalresultat	314	–4 309
Utgående eget kapital	24 178	22 265

Eget kapital uppgick till 24 178Mkr (22 265). Soliditeten uppgick till 39,2 procent (36,8).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter				
Region Syd	226	217	897	859
Region Väst	226	215	895	848
Region Öst	312	293	1 223	1 153
Totalt	764	725	3 015	2 860
Fastighetskostnader				
Region Syd	-81	-73	-292	-284
Region Väst	-93	-91	-348	-330
Region Öst	-114	-102	-420	-385
Totalt	-288	-266	-1 060	-999
Driftnetto				
Region Syd	145	144	605	575
Region Väst	133	124	547	518
Region Öst	198	191	803	768
Totalt	476	459	1 955	1 861

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 1 955 Mkr (1 861) och resultat före skatt på 576 Mkr (-5 298), består av central administration -104 Mkr (-103), övriga rörelsekostnader -1 Mkr (-1), finansiella poster -833 Mkr (-714), värdeförändring fastigheter -416 Mkr (-5 227) samt värdeförändring finansiella instrument -25 Mkr (-1 114).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 165 Mkr (-1 415) i region Syd, 174 Mkr (-877) i region Väst och 930 Mkr (-1 097) i region Öst.

Belopp i Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Region Syd	17 987	17 822
Region Väst	15 894	15 720
Region Öst	23 885	22 955
Totalt redovisat värde	57 766	56 497

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Nettoomsättning	62	62
Administrationskostnader	–165	–164
Rörelseresultat	–103	–102
Ränteintäkter	609	620
Räntekostnader	–449	–437
Övriga finansiella poster	–37	24
Värdeförändring finansiella instrument	73	–258
Resultat efter finansiella poster	93	–153
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–671	–445
Bokslutsdisposition kommittentresultat	257	–131
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–24	–
Resultat före skatt	–345	–729
Skatt	–29	61
Periodens resultat	–374	–668

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 62 Mkr (62), varav koncerninterna intäkter uppgick till 62 Mkr (62). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 609 Mkr (620), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 542 Mkr (521). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 32 Mkr (114) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 44 Mkr (–281). Under året har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 29 Mkr (23). Resultat före skatt uppgick till –345 Mkr (–729).

Årets totala skattekostnad uppgick till –29 Mkr (61) varav uppskjuten skatt uppgick till –14 Mkr (61) och aktuell skatt uppgick till –15 Mkr (–).

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 672	4 664
Fordringar hos koncernbolag	24 252	23 371
Uppskjuten skattefordran	53	67
Inventarier	2	4
Pågående immateriella tillgångar	70	12
Långfristiga fordringar	–	33
Summa anläggningstillgångar	29 049	28 151
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	231	170
Likvida medel	2 346	2 313
Summa omsättningstillgångar	2 577	2 483
SUMMA TILLGÅNGAR	31 626	30 634

Belopp i Mkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 162	2 936
Summa eget kapital	4 162	2 936
Obeskattade reserver		
Obeskattade reserver	24	–
Summa obeskattade reserver	24	–
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	12 144	11 207
Skulder till koncernbolag	6 846	6 370
Derivatinstrument	246	290
Summa långfristiga skulder	19 236	17 867
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	8 032	9 717
Derivatinstrument	12	11
Övriga skulder	160	103
Summa kortfristiga skulder	8 204	9 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 626	30 634

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 31 december 2024 totalt 265 personer (301).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2023 års årsredovisning på sidan 26–29. 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 2023 på sidan 59. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Första AP-fonden har under året betalat ut två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1 600 Mkr.

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 2023.

Till denna delårsrapport har uppställningen i koncernens resultaträkning ändrats. Rörelseresultatet redovisas numera utan värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, förvaltningsresultat har tillkommit vilket innefattar rörelseresultatet samt finansiella poster och samtliga värdeförändringar redovisas därefter.

Händelser efter balansdagen

Inget att rapportera.

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 20 februari 2025

Fredrik Wirdenius <i>Ordförande</i>	Christel Armstrong Darvik <i>Ledamot</i>	Anders Ahlberg <i>Ledamot</i>
	Ragnhild Backman <i>Ledamot</i>	Johan Temse <i>Ledamot</i>
	Mariette Hilmeresson <i>Verkställande direktör</i>	

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

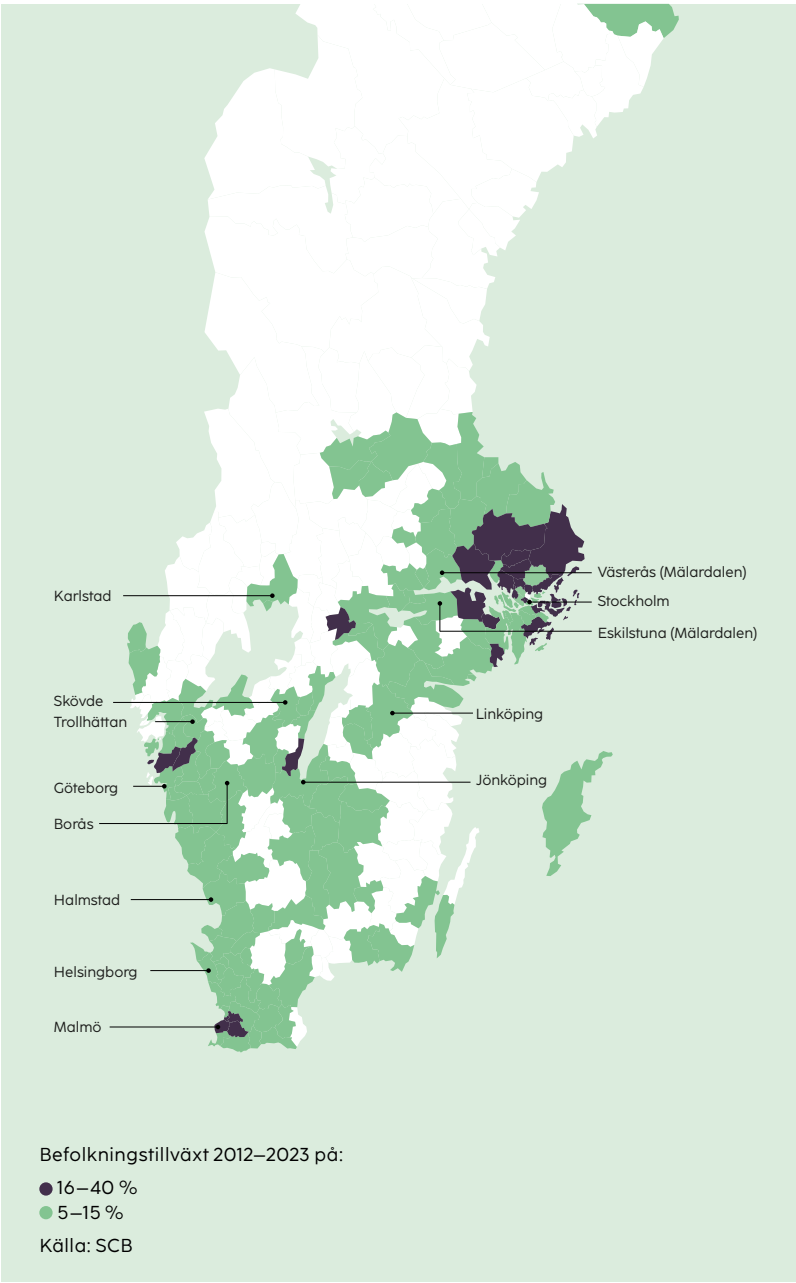
ÖVRIG INFORMATION

Isstadion 21, Linköping



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	2 861	178 673	8 419	187 092	98,5	281	5 328
Helsingborg	73	2 452	169 706	14 708	184 414	97,6	290	5 789
Jönköping	19	1 206	59 338	3 206	62 544	99,5	113	2 201
Malmö	52	1 544	107 014	12 415	119 429	99,5	213	4 669
Region Syd	186	8 063	514 731	38 748	553 479	98,6	897	17 987
Borås	152	3 364	214 423	15 928	230 351	92,0	326	6 033
Göteborg	34	4 128	268 162	12 644	280 806	99,4	404	7 297
Skövde	15	822	56 866	2 044	58 910	99,2	77	1 336
Trollhättan	28	985	57 987	8 144	66 131	98,4	88	1 228
Region Väst	229	9 299	597 438	38 760	636 198	96,4	895	15 894
Karlstad	59	2 675	155 437	11 216	166 653	99,3	254	4 112
Linköping	29	3 536	241 918	24 076	265 994	91,8	351	6 092
Mälardalen	12	1 724	102 092	16 741	118 833	91,3	166	3 399
Stockholm	42	4 348	249 662	11 576	261 238	99,6	452	10 282
Region Öst	142	12 283	749 109	63 609	812 718	96,0	1 223	23 885
Summa	557	29 645	1 861 278	141 117	2 002 395	96,9	3 015	57 766



ÖVRIG INFORMATION

Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q3	Kolartorp 1:360	Öst	Stockholm	112	4 884	4 884
Q3	Kolartorp 1:366	Öst	Stockholm	120	4 675	4 675
Q3	Författaren 1*	Syd	Malmö	–	–	–
Summa förvärv				232	9 559	9 559

* Pågående nyproduktion



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.

	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 002 395	1 976 659	1 942 834	1 881 077	1 857 831
Antal fastigheter	557	552	552	533	530
Antal bostäder	29 645	29 095	28 451	27 134	26 625
Marknadsvärde, Mkr	57 766	56 497	59 886	56 560	46 347
Marknadsvärde, kr/kvm	28 848	28 582	30 824	30 068	24 946
Hyresvärde, Mkr	3 229	3 020	2 799	2 600	2 480
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,9	98,6	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	64,8	65,1	63,6	62,0	62,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,6	2,1	1,2	1,4
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,6	3,5	3,5	3,9	4,8
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,2	2,5	2,3	2,3
Belåningsgrad, %	49,7	52,5	49,6	47,2	51,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	3,1	3,5	3,3
Soliditet, %	39,2	36,8	38,4	40,4	35,8
Övriga					
Antal anställda	265	301	298	279	278

ÖVRIG INFORMATION

Avstämning alternativa nyckeltal

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	31 032	32 000
Likvida medel, Mkr	–2 347	–2 313
Summa räntebärande finansiella skulder netto	28 685	29 687
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	28 685	29 687
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	57 766	56 497
Belåningsgrad, %	49,7	52,5
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	1 850	1 757
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	848	812
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	24 178	22 265
Balansomslutning, Mkr	61 675	60 483
Soliditet, %	39,2	36,8
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 955	1 861
Hysesintäkter, Mkr	3 015	2 860
Överskottsgrad, %	64,8	65,1



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 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

Års- och hållbarhetsredovisning 2024	10 april 2025
Delårsrapport jan-mars 2025	13 maj 2025
Delårsrapport jan-juni 2025	18 juli 2025
Delårsrapport jan-sep 2025	13 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

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 20 februari 2025 kl. 15.00.