

DELÅRSRAPPORT

Januari–juni 2025



Willhem redovisar ett stabilt första halvår

- Intäkterna ökade till 1 601 Mkr (1 494), det motsvarar en ökning på 7,2 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 014 Mkr (945), en ökning med 7,3 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 3,5 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 137 Mkr (–745), vilket motsvarar en värdeökning på 0,2 procent (–1,3).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –334 Mkr (87).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 276 Mkr (–222).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 59 826 Mkr (56 304).
- Under perioden har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm samt två fastigheter med 295 lägenheter i Göteborg förvärvats. Totalt uppgick periodens förvärv till 1 650 Mkr.
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 272 Mkr (485), varav 180 Mkr (266) avser investeringar i befintliga fastigheter och 92 Mkr (219) avser nyproduktion.
- Under perioden har Willhem fått två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1 090 Mkr från Första AP-fonden.

Gräshoppan 13, Borås



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

30 408

Överskottsgrad

63,3%

Genomsnittlig totalavkastning år 2015-2024

8,1%

Marknadsvärde fastigheter

59 826 MKR

Belåningsgrad

48,7%

Minskad energiförbrukning kwh per kvm sedan 2012

–34,7%



VD-KOMMENTAR

Stabilt halvår trots orolig omvärld

Årets andra kvartal har fortsatt präglats av finansiell och politisk osäkerhet, främst orsakad av krig i Ukraina och Mellanöstern samt den amerikanska administrationens handlande. Det är svårt att förutspå vad detta får för påverkan på svensk ekonomi och i förlängningen Willhem, men trots utmaningar och osäkerheter i omvärlden ser jag att Willhem står stabilt. Behovet av prisvärda bostäder är fortsatt stort, inte minst i Sveriges växande regioner, vilket ger oss goda förutsättningar att leverera positiva resultat under året. En liten positiv signal kom när Riksbanken valde att sänka styrräntan den 18 juni.

Under kvartalet har Riksdagen beslutat att genomföra den planerade förändringen avseende AP-fonderna. AP1, som äger Willhem, kommer att avvecklas och ägandet fördelas mellan AP3 och AP4. Förändringen äger rum per årsskiftet 2025/2026 och vår bedömning är att förändringen inte innebär någon påverkan på Willhem initialt.

Driftnettot för perioden ökade med 7,3 procent till 1 014 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad på 63,3 procent. Bolagets nuvarande belåningsgrad är 48,7 procent. Värdet på vårt fastighetsbestånd har under kvartalet varit stabilt och den orealiserade värdeförändringen bedömdes vara 137 Mkr, motsvarande 0,2 procent.

I början av maj ökade vi vårt fastighetsbestånd i Göteborg genom förvärv av 295 hyreslägenheter i Björkekärr. Affären ligger helt i linje med Willhems strategi att öka vårt förvaltningsbestånd i storstadsregionerna, och som Göteborgsbolag såklart extra roligt att få stärka positionen här på hemmaplan.

I slutet av maj invigde vi vår nyproduktion på Krusbäret i centrala Halmstad med bandklippning, rundvandring och tal. Det markerade starten för 165 nya klimatsmarta hem i vår största egenutvecklade nyproduktion sedan bolaget startades. Under kvartalet har vi även välkomnat nya hyresgäster till våra nya fastigheter i Bandhagen, Stockholm samt på Hammarbyterassen i Västerås.

Vi ser att efterfrågan på våra bostäder varierar mellan orter och stadsdelar. Därför har vi valt att fokusera extra på ett antal utvalda områden där vi har något högre vakanser. Genom riktade insatser och lokalt anpassad marknadsföring arbetar vi för att fylla våra lediga lägenheter – och samtidigt bidra till att stärka områdets attraktivitet.

Vi arbetar kontinuerligt med att underhålla och utveckla våra fastigheter för att erbjuda attraktiva bostäder och trivsamma utemiljöer.

Vi arbetar fortsatt för ett ansvarsfullt företagande och lägger stor vikt vid att bidra till trygga och attraktiva bostadsområden – något vi gör genom lokal närvaro och samverkan. Inom hållbarhetsområdet följer vi vår klimatfärdplan, där vi prioriterar att minska vår klimatpåverkan, bland annat genom investeringar i energieffektivisering och optimering av driften.

I arbetet med vår systemmiljö befinner vi oss i en fas av stabilisering. Under resten av året planerar vi att successivt fokusera på vidareutveckling och förbättringar, med målet att uppnå långsiktig effektivisering och en stärkt service till våra kunder.

Under mitt första kvartal som tillförordnad vd har jag mött ett välfungerande bolag med stor kapacitet och engagerade medarbetare. Även om det råder osäkerhet i omvärlden, har Willhem en stabil grund att stå på. Behovet av prisvärda bostäder är fortsatt stort i Sveriges tillväxtregioner och med det i ryggen ser jag med tillförsikt på den fortsatta utvecklingen.

Anders Kupsu
Verkställande direktör



Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande



Vårt uppdrag: "Genom ett hållbart företagande ska vi leverera bästa möjliga avkastning till Sveriges pensionärer".

Vision

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

Affärsidé

"Vi ska äga, förvalta och utveckla hållbara bostäder på utvalda orter i Sverige".

Vägen som ska ta oss dit.

Tillsammans skapar vi framgång. Genom samarbete, engagemang och gemensamma mål bygger vi en stark organisation där alla bidrar och utvecklas.

Vi utmanar status quo, tänker nytt och vågar testa gränserna. Mod är vår drivkraft, och vi ser varje utmaning som en möjlighet att växa.

Framgång når vi genom mod, handling och uthållighet. Vi sätter höga mål, arbetar smart och tar lärdom av både framgångar och motgångar för att alltid ligga steget före.

Våra övergripande mål

Lönsamhet

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag. Bolaget ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar som tillsammans med aktiv planering av fastighetsbeståndet nyttjas för att maximera totalavkastningen.

Hållbarhet

Willhem ska minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer. Vårt mål är att minska energianvändningen och utsläppen genom effektivisering och nyttjande av fossilfri energi. Vårt hållbarhetsarbete vilar på tio identifierade hållbarhetsområden, som alla bidrar till ett eller flera av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling.

Digitalisering

Willhem ska genom digital innovation och smarta teknologiska lösningar skapa effektivare processer, arbetssätt och ett mer datadrivet beslutsfattande. Genom att löpande utforska och implementera nya digitala verktyg och arbetssätt blir vi mer produktiva, hållbara och konkurrenskraftiga. Något som ger en bättre upplevelse för både våra kunder och medarbetare.



HÅLLBARHET

Vårt hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete baseras på en tydlig strategi och genomarbetade processer och har sin grund i de väsentliga frågor som identifierats.

Energi och miljö

Vi arbetar aktivt med vår klimatfärdplan för att nå våra klimatmål, där minskad energianvändning spelar en viktig roll. Genom investeringar i energieffektivisering, förbättring av byggnaders klimatskal och digitalisering strävar vi efter att optimera driftseffektiviteten och minska vår miljöpåverkan.

Attraktiva bostadsområden

Våra hyresgäster är en central del av vår verksamhet, och vi arbetar långsiktigt för att skapa attraktiva bostadsområden. Trygghet är en viktig del i detta arbete, och genom samverkan, förbättringsåtgärder och närvaro i våra områden skapar vi förutsättningar för ett mer hållbart boende.

Ansvarsfullt företagande

Vi på Willhem har nolltolerans mot korruption. Vi ska agera med ansvar och respekt i alla relationer och sträva efter hög etisk standard. Våra policyer, riktlinjer och uppförandekoder vägleder det dagliga arbetet och stärker en hållbar affär.

> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2024](#).

Hållbarhetsmål – urval

Energianvändning

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

CO₂-utsläpp

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

Serviceindex

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

Antikorruption

Mål: 0 fall av korruption
Utfall 2024: 0 fall



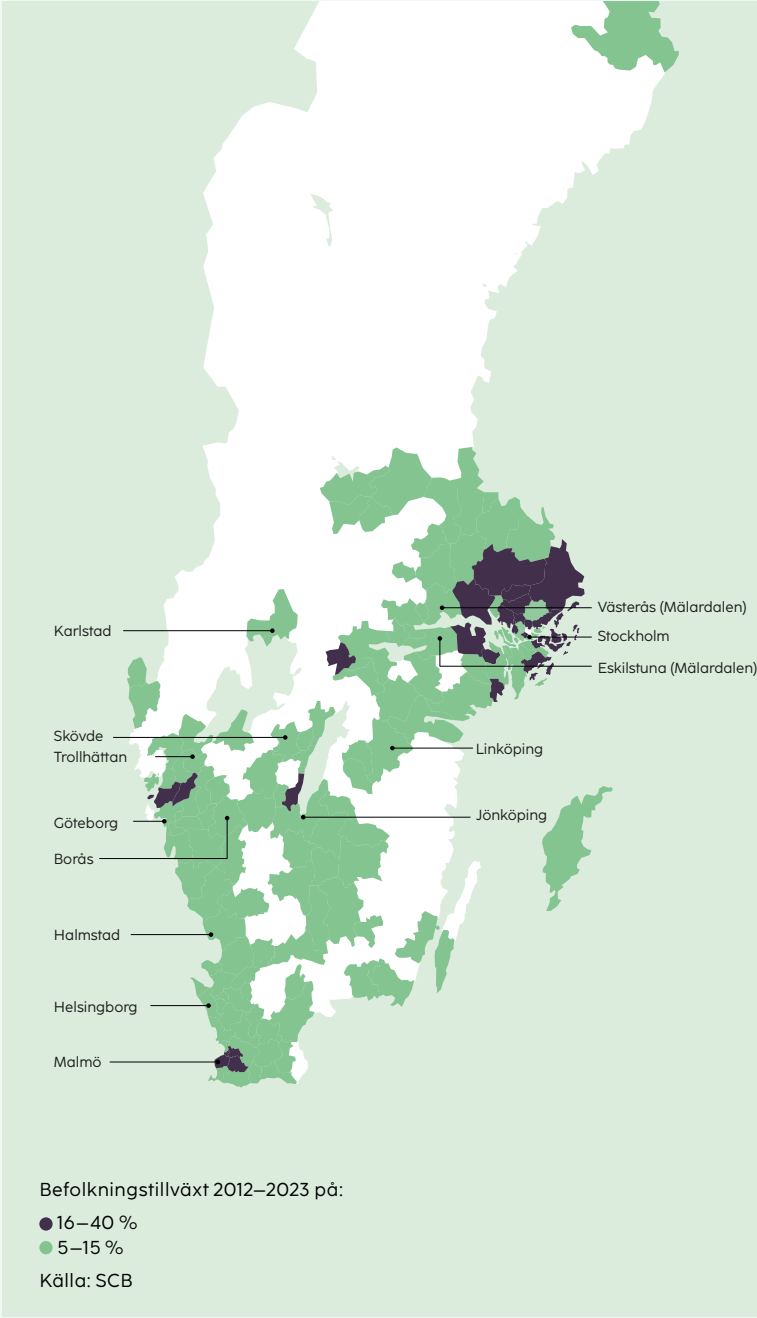
Kviberg 28:4, Göteborg

Mässhaken 2, Helsingborg



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 026	184 472	8 446	192 918	98,3	147	5 387
Helsingborg	73	2 454	169 904	14 778	184 682	98,2	148	5 820
Jönköping	19	1 207	59 373	3 206	62 579	99,5	59	2 204
Malmö	52	1 545	106 990	12 427	119 417	98,8	111	4 742
Region Syd	186	8 232	520 739	38 857	559 596	98,5	465	18 153
Borås	152	3 366	214 585	15 768	230 353	89,0	164	6 052
Göteborg	36	4 424	284 852	12 812	297 664	99,4	218	8 227
Skövde	15	822	56 866	1 815	58 681	99,3	40	1 340
Trollhättan	28	986	58 059	8 123	66 182	95,5	46	1 235
Region Väst	231	9 598	614 362	38 518	652 880	95,3	468	16 854
Karlstad	59	2 675	155 437	11 216	166 653	98,9	134	4 124
Linköping	29	3 534	241 546	25 216	266 762	89,9	179	6 152
Mälardalen	12	1 742	103 169	15 356	118 525	90,7	84	3 437
Stockholm	44	4 627	263 917	11 566	275 483	99,1	271	11 106
Region Öst	144	12 578	764 069	63 354	827 423	95,3	668	24 819
Summa	561	30 408	1 899 170	140 729	2 039 899	96,2	1 601	59 826



FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q2	Diabilden 1	Öst	Stockholm	174	9 611	9 611
Q2	Fotoblixten 1	Öst	Stockholm	47	2 645	2 645
Q2	Sävenäs 131:12	Väst	Göteborg	103	4 674	4 870
Q2	Sävenäs 131:13	Väst	Göteborg	192	11 997	11 997
Summa förvärv				516	28 927	29 123



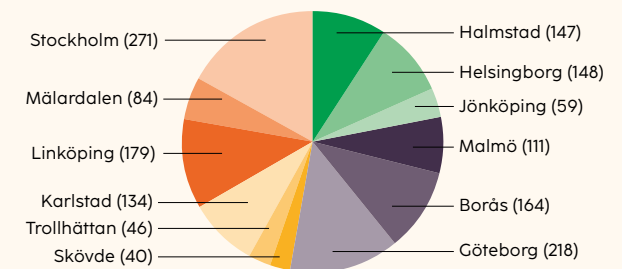
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

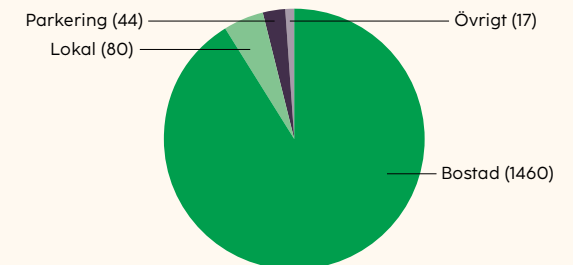
Belopp i Mkr	2025 april–juni	2024 april–juni	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 jan–dec
Hysesintäkter	807	759	1 601	1 494	3 015
Driftkostnader	–170	–154	–394	–380	–722
Reparationer och underhåll	–36	–23	–67	–48	–104
Fastighetsadministration	–50	–47	–98	–93	–180
Fastighetsskatt	–14	–14	–28	–28	–54
Summa fastighetskostnader	–270	–238	–587	–549	–1 060
Driftnetto	537	521	1 014	945	1 955
Central administration	–50	–24	–81	–47	–104
Övriga rörelsekostnader	0	–	–1	–1	–1
Rörelseresultat	487	497	932	897	1 850
Ränteintäkter	9	13	20	31	68
Räntekostnader	–204	–231	–406	–438	–833
Tomträttsavgäld	–4	–4	–8	–8	–17
Valutakursomräkning	27	–14	59	–7	32
Övriga finansiella kostnader	–22	0	–42	–22	–83
Summa finansiella poster	–194	–236	–377	–444	–833
Förvaltningsresultat	293	261	555	453	1 017
Värdeförändring förvaltningsfastighe- ter, orealiserad	72	–50	137	–745	–416
Värdeförändring finansiella instrument	–379	–109	–334	87	–25
Summa värdeförändring	–307	–159	–197	–658	–441
Resultat före skatt	–14	102	358	–205	576
Skatt	–2	–51	–82	–17	–262
Periodens resultat	–16	51	276	–222	314

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 30 juni 2025, Mkr



Nettointäkt per intäktslag 30 juni 2025, Mkr



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 1 601 Mkr (1 494), en ökning med 7,2 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 62 Mkr vilket motsvarar 4,1 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,8 procent (97,9). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 96,2 procent (97,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –587 Mkr (–549). Driftkostnaderna är 14 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på att värme- och skötselkostnaderna varit lägre i år, medan el- och vattenkostnader varit högre. Reparationer och underhåll är 19 Mkr högre än föregående år.

Fastighetsadministrationen har ökat med 5 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 28 Mkr högre. Även i jämförbart bestånd beror det på att el- och vattenkostnader varit högre. Utöver det har mer underhållsarbeten utförts vilket ökat kostnaderna med 19 Mkr.

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 1 014 Mkr (945), vilket motsvarar en ökning med 7,3 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 63,3 procent (63,3). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 33 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 3,5 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –81 Mkr (–47). De ökade kostnaderna beror främst på merkostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och uppbyggnad av centrala funktioner. Perioden har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

Finansiella poster

Periodens ränteutgifter uppgick till 20 Mkr (31) och räntekostnaderna uppgick till –406 Mkr (–438).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –42 Mkr (–22) och periodens valutakursomräkning av obligationer i norska kronor uppgick till 59 Mkr (–7). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,6 procent (2,7). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,2 gånger (2,1)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 137 Mkr (–745), vilket motsvarar en värdeförändring på 0,2 procent (–1,3). Värdet på fastigheterna är i stort sett oförändrade sedan årsskiftet då avkastningskrav och kassaflöden är oförändrade. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,0).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivaten minskade i värde med –334 Mkr (87), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under andra kvartalet har förtidslösen skett av derivat och en realiserad värdeförändring på 14 Mkr (16) uppstått.

Elderivatens värdeförändring uppgick till 4 Mkr (–7).

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –82 Mkr (–17) varav uppskjuten skatt uppgick till –17 Mkr (–17) och aktuell skatt uppgick till –65 Mkr (0). Förändringen av periodens uppskjutna skatt beror främst på en högre värdeförändring på fastigheterna 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 1 014 Mkr (945), en ökning med 7,3 procent."

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 555 Mkr (453), en ökning med 102 Mkr vilket beror på ett ökat driftnetto samt lägre finansiella kostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till 276 Mkr (–222), det beror främst på att värdeförändringarna på fastigheterna nu är positiva jämfört med föregående års värdenedgång.

Andra kvartalet

Intäkterna i andra kvartalet ökade till 807 Mkr (759), en ökning med 6,3 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 2,9 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till –270 Mkr (–238), ökningen beror främst på högre drifts- och underhållskostnader. Driftnettet uppgick till 537 Mkr (521). I jämförbart bestånd minskade driftnettet i andra kvartalet med 0,9 procent. Rörelseresultatet uppgick till 487 Mkr (497). Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 72 Mkr (–50), vilket motsvarar 0,1 procent (–0,1). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med –379 Mkr (–109). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till –16 Mkr (51).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	59 826	56 304	57 766
Nyttjanderätter, tomträtter	559	544	554
Inventarier	6	6	5
Pågående immateriella tillgångar	90	42	70
Derivatinstrument	341	691	582
Långfristiga fordringar	—	103	—
Summa anläggningstillgångar	60 822	57 690	58 977
Omsättningstillgångar			
Lager	30	25	24
Övriga kortfristiga fordringar	461	345	322
Derivatinstrument	—	1	5
Likvida medel	1 816	1 514	2 347
Summa omsättningstillgångar	2 307	1 885	2 698
Summa tillgångar	63 129	59 575	61 675

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	25 544	23 043	24 178
Summa eget kapital	25 544	23 043	24 178
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	22 585	19 934	22 422
Uppskjuten skatteskuld	4 994	4 747	4 977
Derivatinstrument	353	230	246
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	559	544	554
Summa långfristiga skulder	28 491	25 455	28 199
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 359	10 569	8 610
Derivatinstrument	8	8	12
Övriga ej räntebärande skulder	727	500	676
Summa kortfristiga skulder	9 094	11 077	9 298
Summa eget kapital och skulder	63 129	59 575	61 675

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Omvärldsläget är fortsatt instabilt och osäkerheten kring framtida utvecklingen är stor med geopolitiska konflikter och hot om tullar från USA. De omfattande tullutspelen från den amerikanska presidenten i april skapade stor global ekonomisk osäkerhet med volatila börser och räntor som följd. Det återstår att se de fulla effekterna av alla förhandlingar och slutna avtal kring de nya tullarna. Men Sverige kommer oavsett utfall i tullförhandlingarna påverkas då export är en viktig del av BNP. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos i juni blir BNP-tillväxten 2025 i Sverige 0,9 procent. Intresset för bostadsfastigheter är stort från både inhemska och utländska investerare och även om bostadsmarknaden inte kommit i gång fullt ut än har det börjat ske en del transaktioner med hög aktivitet inom bostadssegmentet senaste kvartalet. Stor del av de bostadstransaktioner som skett hittills i år har varit nyproduktionsprojekt även om det noterats en del transaktioner i befintligt bestånd under kvartalet.

Inflationstakten enligt KPIF (Konsumентprisindex med fast ränta) var i maj 2,3 procent, vilket den även var i april och mars. Detta är nu tredje månaden i rad som inflationen ligger runt Riksbanken långsiktiga mål om 2,0 procent. Med något lägre inflationsutsikter än i Riksbankens tidigare prognos och en konjunkturåterhämtning som

tappat fart sänkte Riksbanken styrräntan i mitten av juni med 0,25 procentenheter till 2,0 procent. Det finns en ökad osäkerhet avseende ytterligare sänkning av styrräntan i år på grund av ökat inflationstryck de senaste månaderna.

Under första halvåret bytte fastigheter ägare på den svenska fastighetsmarknaden för 70 mdr. Transaktionsvolymen hittills under 2025 är cirka 20 procent högre än för samma period föregående år. Bostäder är åter igen, likt förra året, det segment som omsattes mest och utgjorde cirka 26 procent av volymen. Kontor stod för 25 procent tätt följt av logistik, lager och industri som stod för 22 procent. De segment som hittills i år stått för lägst andel av transaktionsvolymen är handel med 9 procent, samhällsfastigheter och hotell med respektive 7 procent samt övrigt med 4 procent. Andelen utländska investerare har efter halva året stått för 23 procent av transaktionsvolymen, 2024 uppgick andelen till 15 procent. Bostadsbyggandet väntas fortsatt vara lågt under 2025 och 2026 till följd av det osäkra omvärldsläget som påverkar privathushållen. Enligt Boverkets senaste prognos i juni 2025 påbörjas cirka 28 000 nya bostäder under 2025, varav endast cirka 13 000 hyresrätter. Under 2026 tror man på en knapp vändning och bedömer att cirka 35 000 bostäder påbörjas.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 561 fastigheter (552) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 juni 2025 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 59 826 Mkr (56 304). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 039 899 kvm, varav 93,1 procent avser bostäder.

Värdering

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 137 Mkr (–745), vilket motsvarar en värdeuppgång på 0,2 procent (–1,3). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,0). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,5–5,9 procent (2,5–5,7) och för kommersiella fastigheter 4,0–10,0 procent (3,8–10,0). Willhem har få fastigheter som klassificeras som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är till övervägande del obebyggd mark.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlåtats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. Övriga kvartal görs en internvärdering. Även vid de interna värderingarna sker en avstämning med värderingsinstitutet. 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 272 Mkr (485), varav 180 Mkr (266) avser investeringar i befintliga fastigheter och 92 Mkr (219) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 37 Mkr (77).

Under halvåret har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats, samt avtal av ytterligare en fastighet med tillträde under första halvåret 2026. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 1 290 Mkr.

I juni förvärvades två fastigheter med 295 lägenheter i Göteborg, avtalat fastighetsvärde uppgick till 875 Mkr. Periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 1 651 Mkr (67).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	57 766	56 497	56 497
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 651	67	876
+ Investeringar i befintliga fastigheter	180	266	444
+ Nyproduktion	92	219	365
+ Orealiserade värdeförändringar	137	–745	–416
Marknadsvärde vid periodens slut	59 826	56 304	57 766

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Nyproduktion

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

Under andra kvartalet färdigställdes två projekt i egen regi med totalt 219 lägenheter.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	82	Q1-Q4 2027
Summa pågående			250	9 611	416	82	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Färdigställt
Lugnet 2	Västerås	Lokalkonvertering	54	2 434	62	57	Q2 2025
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	215	211	Q2 2025
Summa färdigställda			219	8 236	277	268	



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

På den svenska räntemarknaden har långräntorna sjunkit under andra kvartalet. Stibor 3mån har under andra kvartalet sjunkit med cirka 23 punkter till 2,13 procent.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige minskade till 51,9 i juni jämfört med 53,1 i maj. Svensk industri är fortsatt i en expansiv fas men tullhöjningar i USA och ökad geopolitisk osäkerhet kan påverka konjunkturen framåt.

Riksbanken har sänkt styrräntan under juni till 2,0 procent. Konjunkturen är fortsatt svag och återhämtningen som inleddes förra året har tappat fart. Inflationen har utvecklats i linje med förväntat men den svagare efterfrågan bidrar till att inflationen framöver troligen blir lägre. Den lägre räntan stabiliserar inflationen vid målet och bidrar till att stärka konjunkturen.

Börsens OMX S30 index började kvartalet med att sjunka mer än tio procent efter att de nya amerikanska tullarna presenterades. Därefter har börsen stigit och sammantaget minskade börsen med 1,0 procent under andra kvartalet.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 816 Mkr (1 514). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (16 800).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 30 944 Mkr (30 503). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 64,3 procent (64,3) av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 48,7 procent (51,5). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,6 procent (2,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 31,0 procent (27,3).

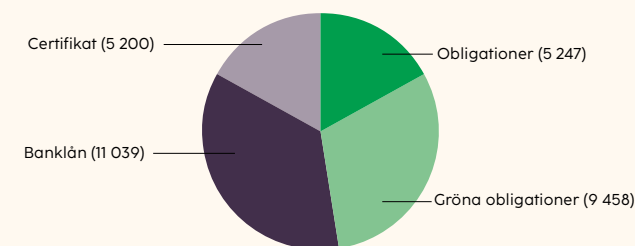
Kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,1). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

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

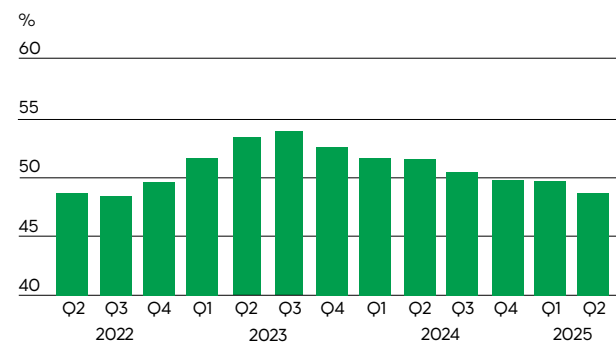
covenant har varit uppfyllda under perioden.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 686 Mkr (14 994). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

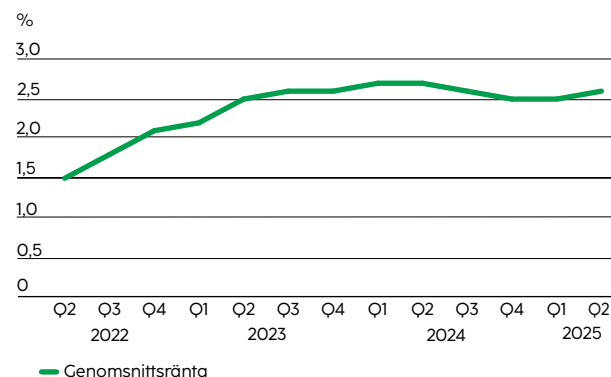
Finansieringskällor



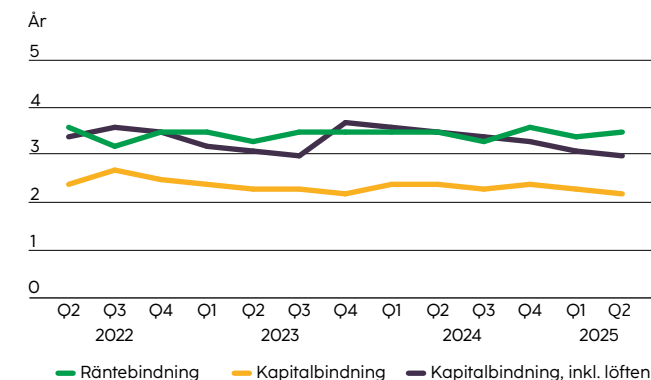
Belåningsgrad



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	9 649	4,2	8 359
1–2 år	3 550	1,6	6 480
2–3 år	3 628	2,0	7 795
3–4 år	3 070	1,7	3 720
4–5 år	2 540	1,6	4 183
5–6 år	2 180	1,5	380
6–7 år	100	2,6	–
7–8 år	1 550	2,9	–
8–9 år	1 500	2,8	–
9–10 år	2 850	2,4	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	300	2,2	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	31 117	2,6	31 117

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 8 359 Mkr avser 5 200 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 944 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –27 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –146 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 9 458 Mkr (7 870), vilket står för 64,3 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till –20 Mkr (454), varav 341 Mkr redovisas som en tillgång och –360 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till –12 Mkr (459), varav 341 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till –8 Mkr (–5). 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, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Inom 1 år	–	–
1–2 år	2 300	27
2–3 år	3 588	–171
3–4 år	2 550	60
4–5 år	1 500	99
5–6 år	1 800	76
> 6 år	6 300	–103
Summa	18 038	–12

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 åter speglar Standard & Poor’s förväntan om en positiv utveckling för Willhem framöver.



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	932	897	1 850
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	1	–47	–12
Betald ränta, netto	–460	–476	–837
Betald skatt	–65	–	–15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	408	374	986
Förändring av kortfristiga fordringar	–138	–62	8
Förändring av kortfristiga skulder	79	–88	–38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349	224	956
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–272	–485	–809
Förvärv av fastigheter	–554	–21	–302
Lager	–6	2	3
Investeringar i övrigt, netto	–22	–31	–59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–854	–535	–1 167
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	6 210	6 415	12 570
Amortering av skulder	–7 340	–7 919	–14 057
Lösen av derivat	14	16	29
Långfristiga fordringar	–	–	103
Erhållet aktieägartillskott	1 090	1 000	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–26	–488	245
Periodens kassaflöde	–531	–799	34
Likvida medel vid periodens början	2 347	2 313	2 313
Likvida medel vid periodens slut	1 816	1 515	2 347

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 349 Mkr (224). Investeringar i fastigheter uppgick till –272 Mkr (–485). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –1 651 Mkr (–). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 1 098 Mkr (–) löstes. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –1 Mkr (–), varför –554 Mkr (–21) hade direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 6 210 Mkr (6 415) upplånats i nya lån och –7 340 Mkr (–7 919) har amorterats. Erhållna koncernbidrag uppgick till 1 090 Mkr (1 000). Koncernens likvida medel den 30 juni 2025 uppgick till 1 816 Mkr (1 515). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (16 800).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående eget kapital	24 179	22 265	22 265
Aktieägartillskott	1 090	1 000	1 600
Årets totalresultat	276	–222	314
Utgående eget kapital	25 544	23 043	24 179

Eget kapital uppgick till 25 544 Mkr (23 043). Soliditeten uppgick till 40,5 procent (38,7).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Hysesintäkter					
Region Syd	236	225	465	446	897
Region Väst	233	226	468	442	895
Region Öst	338	308	668	606	1 223
Totalt	807	759	1 601	1 494	3 015
Fastighetskostnader					
Region Syd	−64	−64	−160	−149	−292
Region Väst	−98	−80	−187	−182	−348
Region Öst	−108	−94	−240	−218	−420
Totalt	−270	−238	−587	−549	−1 060
Driftnetto					
Region Syd	172	161	305	297	605
Region Väst	135	146	281	260	547
Region Öst	230	214	428	388	803
Totalt	537	521	1 014	945	1 955

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 153	17 687	17 987
Region Väst	16 854	15 731	15 894
Region Öst	24 819	22 886	23 885
Totalt redovisat värde	59 826	56 304	57 766

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 1 014 Mkr (945) och resultat före skatt på 358 Mkr (−205), består av central administration −81 Mkr (−47), övriga rörelsekostnader −1 Mkr (−1), finansiella poster −377 Mkr (−444), värdeförändring fastigheter 137 Mkr (−745) samt värdeförändring finansiella instrument −334 Mkr (87).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och ore-aliserade värdeförändringar med totalt 166 Mkr (−135) i region Syd, 960 Mkr (11) i region Väst och 934 Mkr (−69) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 jan–dec
Nettoomsättning	32	31	62
Administrationskostnader	–114	–79	–165
Rörelseresultat	–82	–48	–103
Ränteintäkter	318	301	609
Räntekostnader	–237	–231	–449
Övriga finansiella poster	23	–25	–37
Värdeförändring finansiella instrument	–88	79	73
Resultat efter finansiella poster	–66	76	93
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–671
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	257
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–	–	–24
Resultat före skatt	–66	76	–345
Skatt	–40	–13	–29
Periodens resultat	–106	63	–374

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern gemensamma 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 32 Mkr (31), varav koncerninterna intäkter uppgick till 32 Mkr (31). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 318 Mkr (301), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 298 Mkr (270). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 59 Mkr (–7) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till –102 Mkr (63). Under andra kvartalet har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 14 Mkr (16). Resultat före skatt uppgick till –66 Mkr (76).

Periodens totala skattekostnad uppgick till –40 Mkr (–13) varav uppskjuten skatt uppgick till 21 Mkr (–13) och aktuell skatt uppgick till –61 Mkr (–).

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 672	4 664	4 672
Fordringar hos koncernbolag	27 272	23 679	24 252
Uppskjuten skattefordran	74	54	53
Inventarier	4	3	2
Pågående immateriella tillgångar	90	42	70
Långfristiga fordringar	–	33	–
Summa anläggningstillgångar	32 112	28 475	29 049
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	320	227	230
Likvida medel	1 816	1 514	2 347
Summa omsättningstillgångar	2 136	1 741	2 577
SUMMA TILLGÅNGAR	34 248	30 216	31 626

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 146	3 999	4 162
Summa eget kapital	5 146	3 999	4 162
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	24	–	24
Summa obeskattade reserver	24	–	24
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12 275	10 784	12 144
Skulder till koncernbolag	8 617	6 269	6 846
Derivatinstrument	353	230	246
Summa långfristiga skulder	21 245	17 283	19 236
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	7 630	8 864	8 032
Derivatinstrument	8	8	12
Övriga skulder	195	62	160
Summa kortfristiga skulder	7 833	8 934	8 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 248	30 216	31 626

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 2025 totalt 273 personer (275).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2024 års årsredovisning på sidan 26-29. För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisnings-sed 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 2024 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.
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 2024.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser har skett efter balansdagen.

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 17 juli 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>	Alexandra Laurén <i>Ledamot</i>
	Anders Kupsu <i>Verkställande direktör</i>	

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

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.

	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 039 899	1 981 708	2 002 395	1 976 659	1 942 834
Antal fastigheter	561	552	557	552	552
Antal bostäder	30 408	29 176	29 645	29 095	28 451
Marknadsvärde, Mkr	59 826	56 304	57 766	56 497	59 886
Marknadsvärde, kr/kvm	29 328	28 412	28 848	28 582	30 824
Hysesvärde, Mkr	3 505	3 168	3 229	3 020	2 799
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	97,3	96,9	97,9	98,6
Överskottsgrad, %	63,3	63,3	64,8	65,1	63,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,7	2,5	2,6	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,5	3,6	3,5	3,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,4	2,4	2,2	2,5
Belåningsgrad, %	48,7	51,5	49,7	52,5	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2	2,2	3,1
Soliditet, %	40,5	38,7	39,2	36,8	38,4
Övriga					
Antal anställda	273	275	265	301	298

Avstämning alternativa nyckeltal

	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 944	30 503	31 032
Likvida medel, Mkr	–1 816	–1 514	–2 347
Summa räntebärande finansiella skulder netto	29 128	28 989	28 685
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 128	28 989	28 685
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	59 826	56 304	57 766
Belåningsgrad, %	48,7	51,5	49,7
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	932	897	1 850
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	428	429	848
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	25 544	23 043	24 178
Balansomslutning, Mkr	63 129	59 575	61 675
Soliditet, %	40,5	38,7	39,2
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 014	945	1 955
Hysesintäkter, Mkr	1 601	1 494	3 015
Överskottsgrad, %	63,3	63,3	64,8



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, %

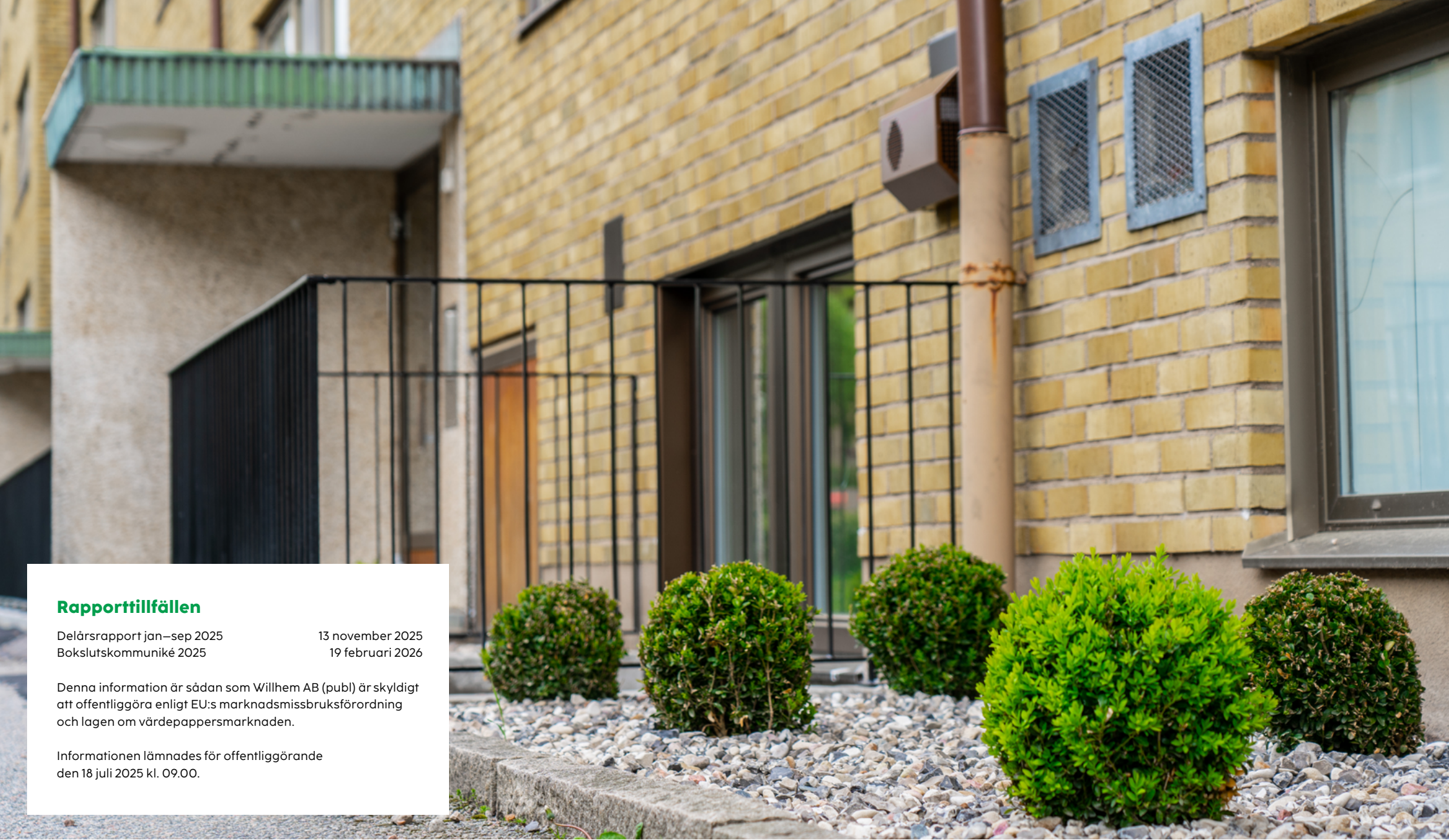
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

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 2025
Bokslutskommuniké 2025

13 november 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 18 juli 2025 kl. 09.00.