



Kapitalmarknadsfrukost  
14 februari 2018

---

**rikshem**



## Agenda

---

- Verksamheten  
*Sophia Mattsson-Linnala, vd*
- Resultat  
*Anders Lilja, CFO*
- Finansiering  
*Jacob Bruzelius, finanschef*



# Verksamheten

*Sophia Mattsson-Linnala, vd*





# Året som gick

- Ny organisation
- Hållbarhetsarbetet ska genomsyra verksamheten
- Riksvägen – Verksamhetsledningssystem för gemensamt arbetssätt
- Starkt långsiktigt företag
  - Renodlat fastighetsportföljen – fastighetsstrategi
  - Förlängt räntebindningen – finansstrategi
  - 5-årig affärsplan – med fokus på långsiktig utveckling av bolaget

# Det goda samhället

- Det trygga grannskapet
- Den hållbara fastigheten
- Den nöjda kunden i det goda rummet
- Det starka företaget



# Prioriterade områden 2018





# Rikshem

## Våra ägare

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.

## Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

## Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

## Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.





# Resultat

*Anders Lilja, CFO*



# Året i korthet

- Rikshem fortsätter att leverera gott resultat och god totalavkastning
- Inbromsningen på bostadsmarknaden märks inte på hyresmarknaden
- Vakanserna är fortsatt mycket låga
- Direktavkastningskraven har fortsatt att falla
- Lägre förvärvstakt, nettosäljare under året
- Ränte- och kapitalbindning förlängd

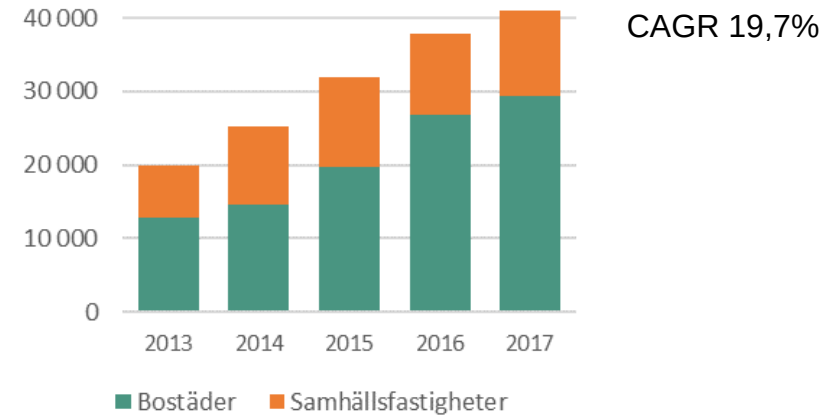
# Fastighetsbestånd

## Fastighetsbestånd

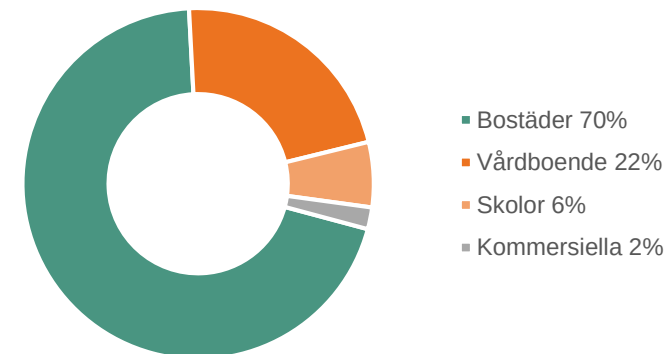
31 dec 2017

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Antal fastigheter        | 586    |
| Antal lägenheter         | 27 924 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 2 219  |
| Vakans bostäder, %       | 0,3    |
| Hyreslängd, år           | 10     |
| Verkligt värde, mkr      | 41 039 |
| Verkligt värde, kr/kvm   | 18 494 |

## Verkligt värde



## Verkligt värde per kategori



# Förändring verkligt värde

## Verkligt värde fastigheter, mkr

|                       | jan-dec       |
|-----------------------|---------------|
| <b>Ingående värde</b> | <b>37 878</b> |
| Värdeförändring       | 1 647         |
| Investering           | 1 586         |
| Köpta                 | 1 603         |
| Sålda                 | -1 675        |
| <b>Utgående värde</b> | <b>41 039</b> |

## Direktavkastningskrav

|               | Värde i mkr   | 2017         | 2016         | Förändring   |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Bostäder      | 28 942        | 3,98%        | 4,20%        | -0,22        |
| Vårdboende    | 8 854         | 4,97%        | 5,13%        | -0,16        |
| Skolor        | 2 518         | 5,49%        | 5,73%        | -0,24        |
| Kommersiellt  | 725           | 5,38%        | 5,65%        | -0,24        |
| <b>Totalt</b> | <b>41 039</b> | <b>4,31%</b> | <b>4,53%</b> | <b>-0,22</b> |

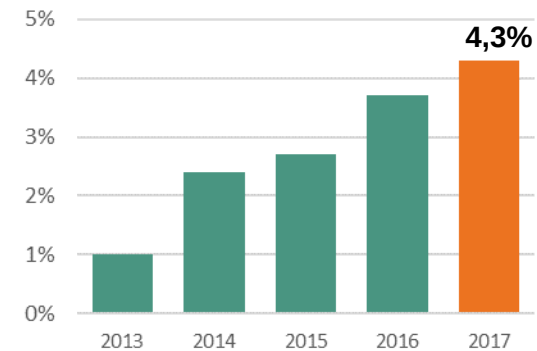
## Totalavkastning



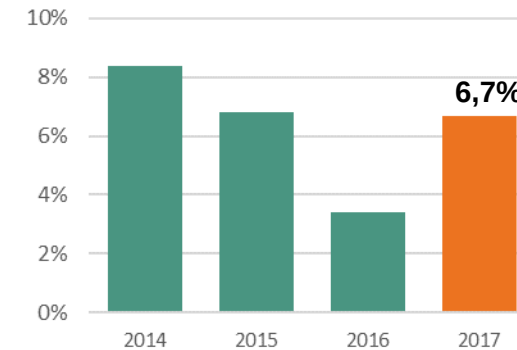
# Resultaträkning

|                             | Jan-Dec 2017 | Jan-Dec 2016 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Intäkter                    | 2 665        | 2 484        |
| Fastighetskostnader         | -1 110       | -1 064       |
| <b>Driftsöverskott</b>      | <b>1 555</b> | <b>1 420</b> |
| Central administration      | -62          | -76          |
| Finansnetto                 | -433         | -341         |
| Resultat från andelar i JV  | 90           | 205          |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>1 150</b> | <b>1 208</b> |
| Värdeförändring fastigheter | 1 647        | 1 962        |
| Värdeförändring derivat     | 36           | -76          |
| Valutakursdifferenser       | 115          | -39          |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>2 948</b> | <b>3 055</b> |
| Skatt                       | -518         | -622         |
| <b>Årets resultat</b>       | <b>2 430</b> | <b>2 433</b> |

Tillväxt hyresintäkter, identiskt bestånd



Tillväxt driftsöverskott, identiskt bestånd



# Finansiering

## Finansiella nyckeltal

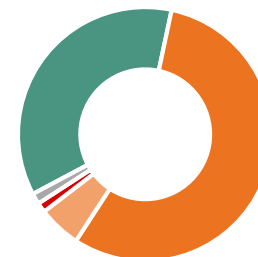
|                                   | 31 dec 2017 | 31 dec 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Soliditet, %                      | 36          | 33          |
| Belåningsgrad, %                  | 59          | 62          |
| Belåningsgrad säkerställda lån, % | 12          | 15          |
| Räntetäckningsgrad                | 3,5         | 3,8         |
| Räntebindning, år                 | 5,3         | 2,6         |
| Kapitalbindning, år               | 3,0         | 1,9         |
| Medelränta, %                     | 2,0         | 1,5         |

## Finansiering



■ Obligationer, 63 % ■ Certifikat, 15 %  
■ Banklån, 21 % ■ Övriga, 1 %

## Kapitalstruktur

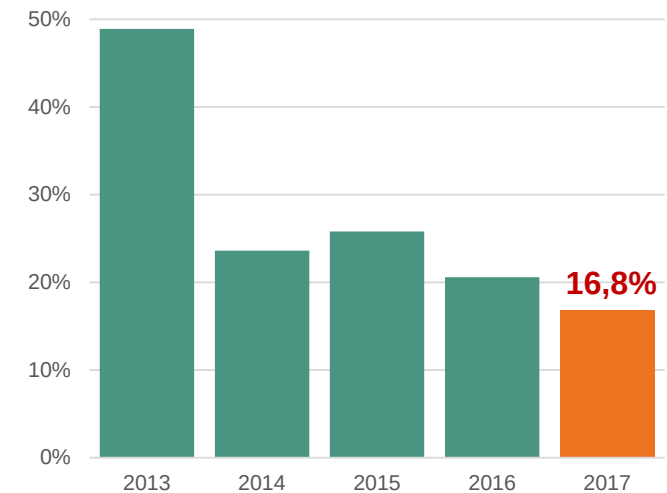


■ Eget kapital, 36 % ■ Räntebärande, 56 %  
■ Uppskjuten skatt, 6 % ■ Derivat, 1 %  
■ Ej räntebärande, 1 %

# Balansräkning

|                               | 31 Dec 2017   | 31 Dec 2016   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastigheter                   | 41 039        | 37 878        |
| JV-andelar                    | 1 356         | 1 292         |
| Övriga tillgångar             | 720           | 624           |
| Kassa                         | 386           | 320           |
| <b>Tillgångar</b>             | <b>43 501</b> | <b>40 114</b> |
| <br>                          |               |               |
| Eget kapital                  | 13 281        | 10 849        |
| Resultat                      | 2 429         | 2 432         |
| Eget kapital                  | 15 710        | 13 281        |
| <br>                          |               |               |
| Uppskjuten skatt              | 2 365         | 1 892         |
| Derivatinstrument             | 542           | 620           |
| Räntebärande skulder          | 24 290        | 23 422        |
| Övriga skulder                | 594           | 899           |
| <b>Eget kapital o skulder</b> | <b>43 501</b> | <b>40 114</b> |

Avkastning på eget kapital



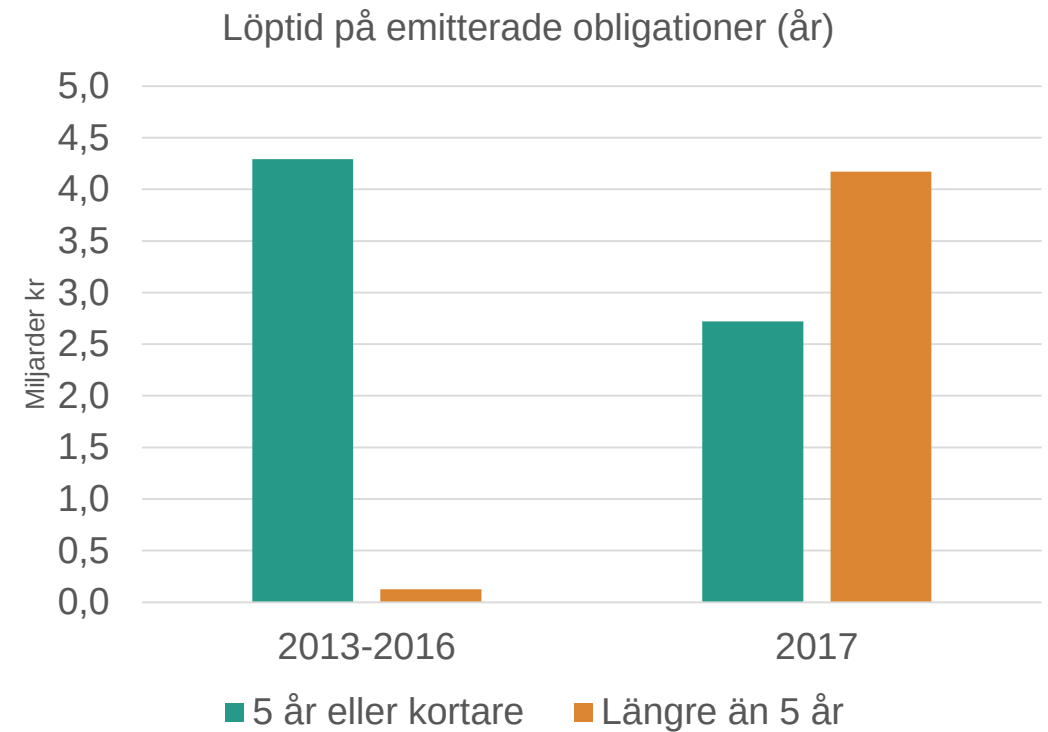
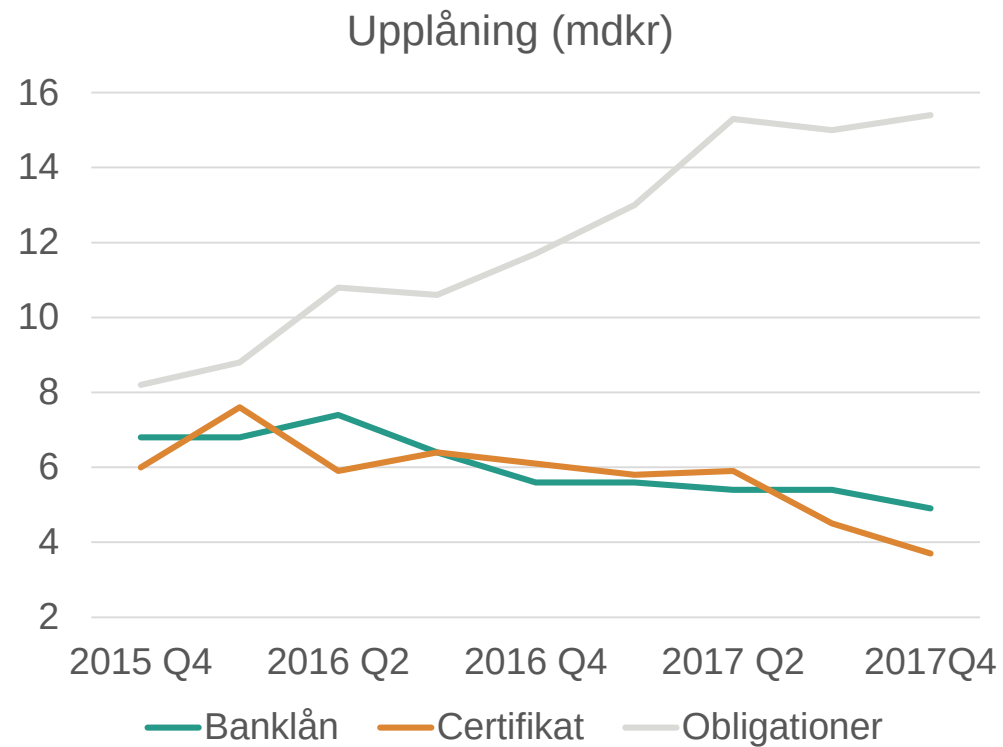


# Finansiering

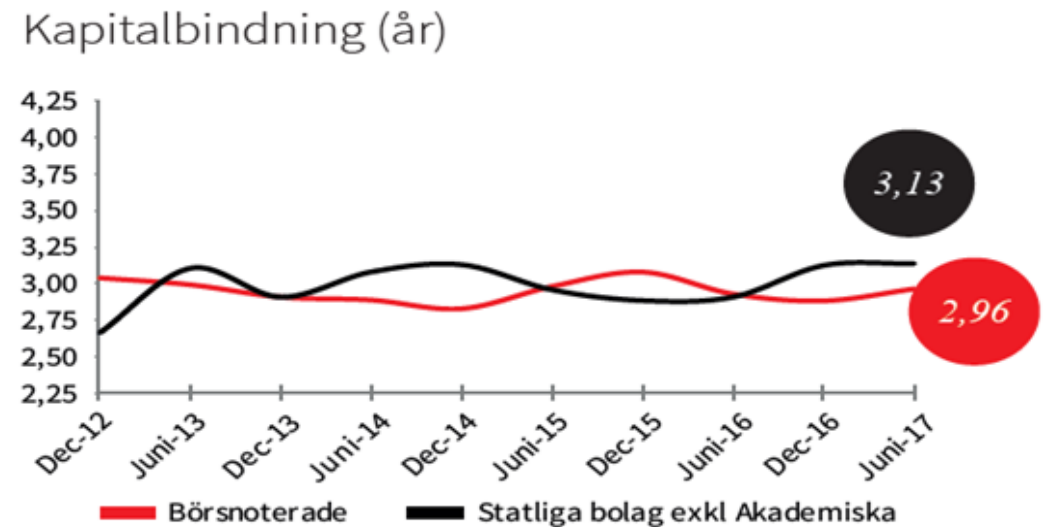
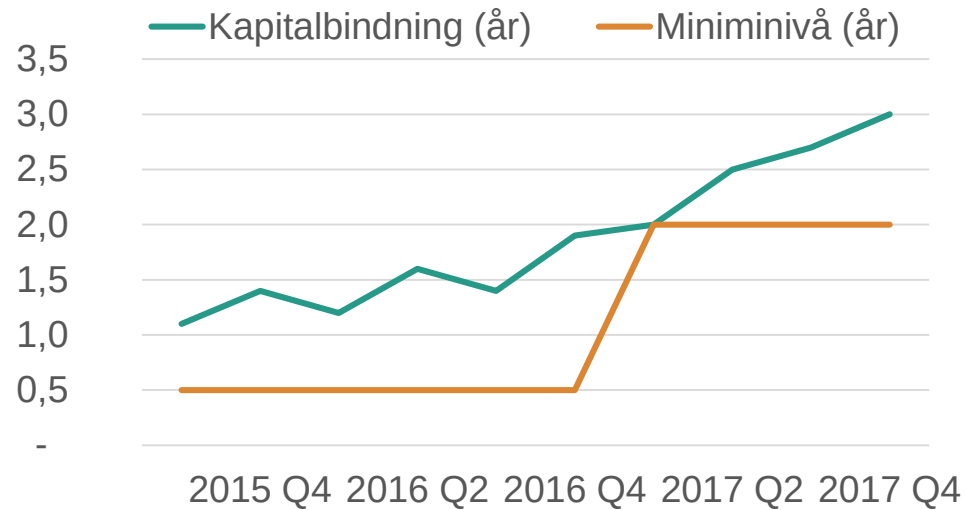
*Jacob Bruzelius, finanschef*



# Utökad obligationsfinansiering med lång löptid.



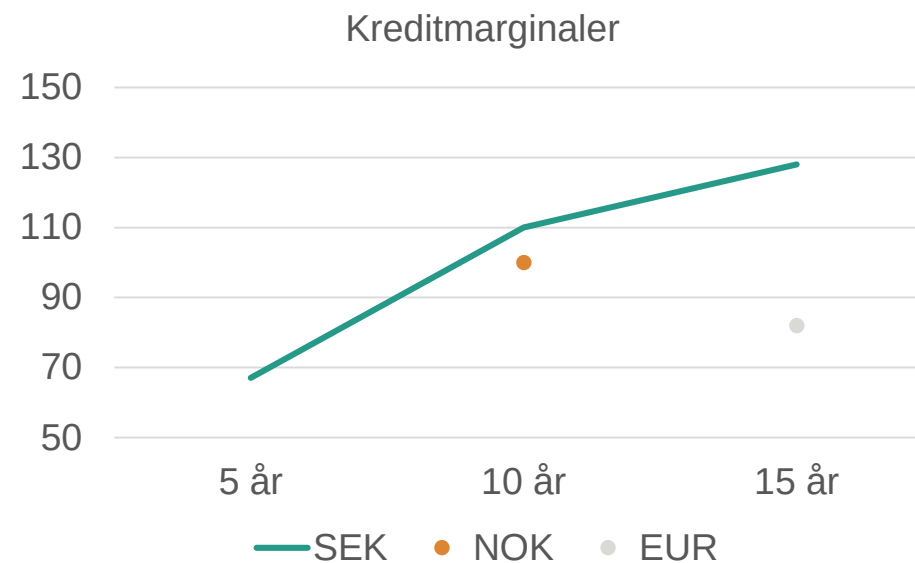
# Förläng kapitalbindning i linje med branschgenomsnittet



JLL Nordic Outlook | Hösten 2017

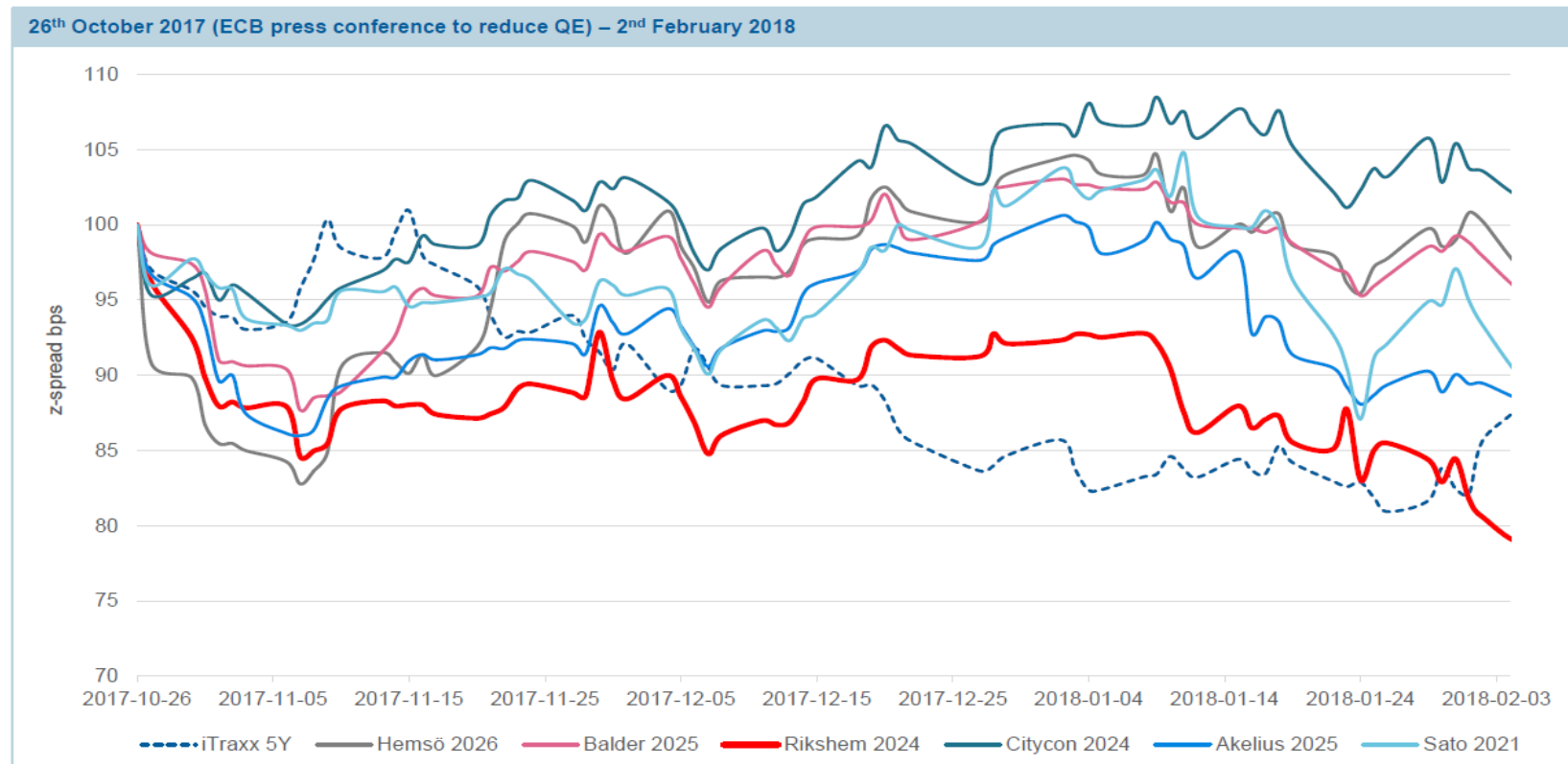
# Rikshem aktiv på tre olika obligationsmarknaden

| Valuta | Datum  | Volym   | Löptid (år) | Marginal (bps) | Marginal omswappat till SEK (bps) |
|--------|--------|---------|-------------|----------------|-----------------------------------|
| NOK    | 31-jan | 200 mkr | 10          | 100            | 110                               |
| SEK    | 01-feb | 250 mkr | 5           | 67             |                                   |
| EUR    | 01-mar | 30 meur | 15          | 82             | 128                               |



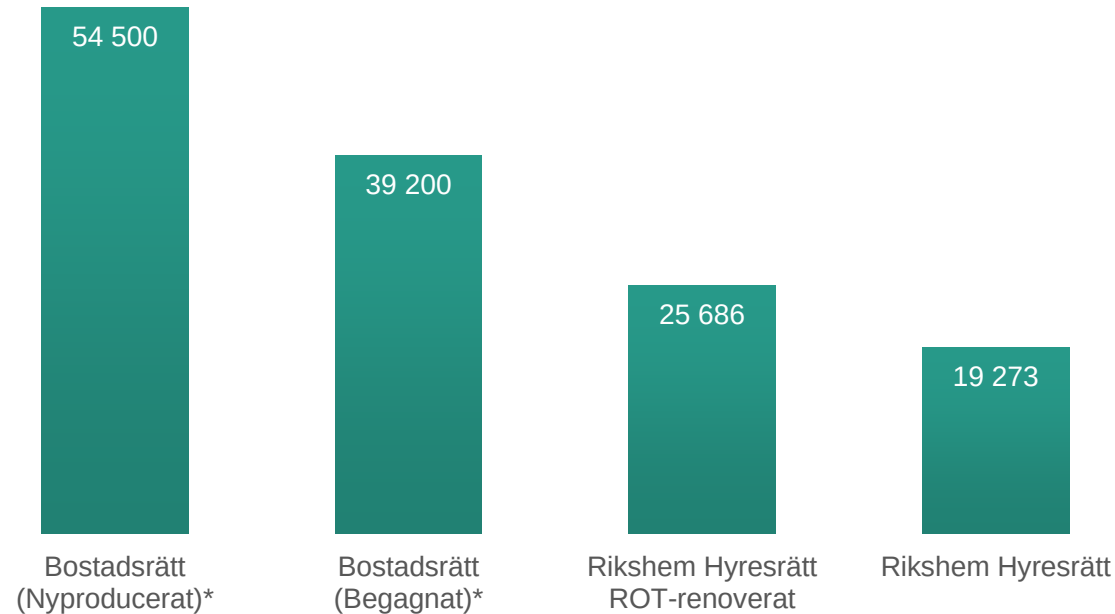
# Våra kreditmarginaler i euromarknaden rör sig åt rätt håll.

## Relative Performance Graph – Select Nordic Real Estate EUR Bonds



# Skillnaden mellan en vikande BRF-marknad och Rikshems hyresrätter behöver förtydligas

Bedömda snittpriser per kvm i Uppsala



Tack!

**Kontakt:**

**Jacob Bruzelius**

Finanschef

Direkt +46 10 70 99 386

Mobil +46 733 90 09 80

Mail: [jacob.bruzelius@rikshem.se](mailto:jacob.bruzelius@rikshem.se)