



rikshem

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2016

Delårsrapport

- Hyresintäkterna ökade till 1 205 mkr (979)
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 4,4 procent (2,3)
- Driftnettot ökade till 687 mkr (563)
- För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 5,5 procent (5,3)
- Förvaltningsresultat om 587 mkr (158)
- Värdeförändring fastigheter om 866 mkr (477)
- Resultatet för perioden var 929 mkr (529)
- Fastighetsförvärv om 1 943 mkr (1 383)
- Investeringar i fastigheter om 920 mkr (753)
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 35 373 mkr (32 009)
- Fastigheter har sålts för 365 mkr (163)

Rikshem i sammandrag

	2016 6 mån	2015 6 mån	2015 helår	2014 helår	2013 helår
Hyresintäkter, mkr	1 205	979	2 040	1 691	1 433
Driftnetto, mkr	687	563	1 192	953	770
Resultat efter skatt, mkr	929	529	1 964	1 010	1 455
Överskottsgrad, procent	57	57	58	56	54
Vakans bostäder, procent*	0,5	2,5	0,4	1,8	2,0
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	11	10	11	12
Verkligt värde fastigheter, mkr	35 373	27 610	32 009	25 160	19 982
Antal fastigheter	591	511	533	496	365
Antal lägenheter	26 091	21 839	24 203	20 844	19 541
Antal anställda	186	164	173	134	128
Belåningsgrad, procent	68	66	66	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,6	3,7	2,9	2,1

* Avser för juni 2016 och helår 2015 marknadsvakans, det vill säga vakans justerad för lägenheter vilka tomställts inför renovering. Avser för juni 2015, helår 2014 och helår 2013 total vakans.

**Avser samhällsfastigheter.

Handlingskraft och beslutsamhet bär Rikshem framåt

Nya fastighetsaffärer, stora avtal, uppstart av nybyggnation och beslut om start för tre ROT-projekt i Märsta, Uppsala och Södertälje. Rikshems vår har präglats av den handlingskraft som är ett signum för bolaget. Med ett resultat för perioden på cirka 900 miljoner kronor levererar vi 400 miljoner kronor högre resultat än motsvarande period förra året.

Ökningen beror framför allt på ett förbättrat förvaltningsresultat men även värdeförändringar på fastigheterna och ränteswappar påverkar. Bolagets fortsatt positiva utveckling ger oss goda förutsättningar för att vidareutveckla och investera i våra befintliga områden såväl som att ta vara på nya möjligheter.

Utvecklar hållbara livsmiljöer

Vi fortsätter att utveckla Gränby i Uppsala där vi skapar ett område med stadsliv och blandade upplåtelseformer – något vi tror starkt på för att skapa hållbara livsmiljöer. I maj tog vi ett första spadtag för fastigheten Skulptören, ett innovativt och unikt projekt där vi bygger en fastighet med 70 hyresrätter, 292 parkeringsplatser, kommersiella lokaler på bottenvåningen och en aktivitetsyta på taket. Vi tittar också på möjligheten att skapa utrymme för bilpool i parkeringshuset för att ge boende i området möjlighet att hyra bil vid behov. Aktivitetsytan på taket har tagits fram i dialog med ungdomar som bor i området.

I Uppsala har vi under perioden även tilldelats markanvisning i Ulleråker, en stadsdel som ska vara socialt och ekologiskt hållbar, vilket stämmer mycket bra överens med Rikshems profil.

Starka på träbyggnande

Rikshem fortsätter att bidra till att minska bostadsbristen i Sverige och vi har idag närmare 800 lägenheter i produktion, varav nästan alla byggs i trä. Det gör oss till ett av de företag som bygger mest i

trä i Sverige. 2014 tecknade Rikshem ett avtal med Lindbäcks om beställning av 2 000 lägenheter. Av dessa har Rikshem redan avropat 800. Under de kommande åren ska vi bygga 5 000 lägenheter och i juni tecknades därför ett avtal med Lindbäcks om ytterligare 1 000 lägenheter.

Hyresrätter som möter dagens krav

Innan sommaren beslutades att Rikshem till hösten ska inleda tre större ROT-projekt i Märsta, Uppsala och Södertälje. Vi ROT-renoverar för att ta hand om våra fastigheter, minska vattenskador och minska energiförbrukningen som tär på vår gemensamma miljö. Renoveringarna görs också för att hyresrätten ska möta de krav som dagens och morgondagens hyresgäster har och därmed även fortsättningsvis vara ett attraktivt val som boendeform.

Totalt berör projekten cirka 1 000 lägenheter. Renoveringarna utförs där det är tekniskt möjligt i två nivåer för att ge våra hyresgäster möjlighet att själva påverka standard och hyresnivå.



Sven-Göran Svensson
tf verkställande direktör

Växer i Malmö

Perioden avslutades med en bytesaffär med Victoria Park. I affären förvärvade Rikshem en attraktiv samhällsfastighet med inslag av bostäder i Limhamn, Malmö. Fastigheten ligger i en region vi tror mycket på och siktar på att växa i. Samtidigt avyttrade vi delar av vårt bestånd i Nyköping, men vi finns kvar i kommunen som är fortsatt intressant för oss.

Sven-Göran Svensson
tf verkställande direktör

Våra fastigheter

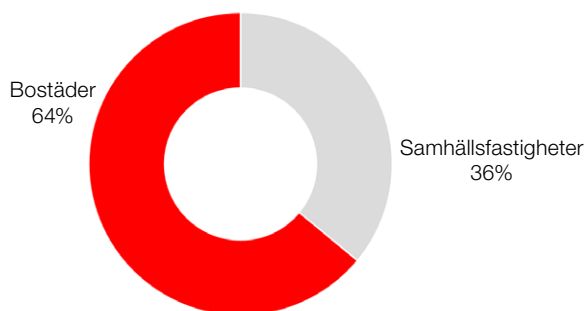
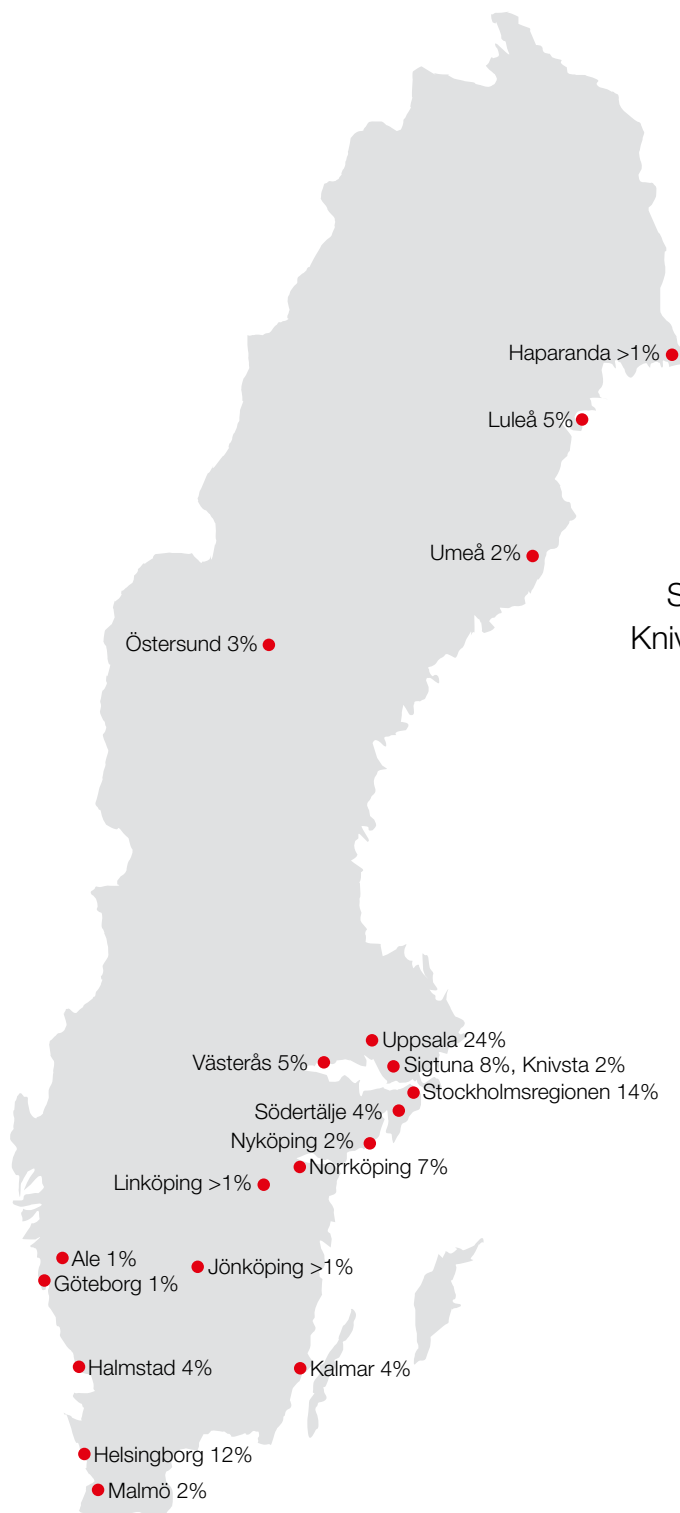
Rikshem äger fastigheter i Uppsala, Stockholmsregionen, Helsingborg, Sigtuna, Norrköping, Västerås, Luleå, Kalmar, Halmstad, Södertälje, Östersund, Malmö, Umeå, Nyköping, Knivsta, Ale, Göteborg, Haparanda, Jönköping och Linköping.

2 100 000 kvm
uthyrningsbar area (1 975 000)

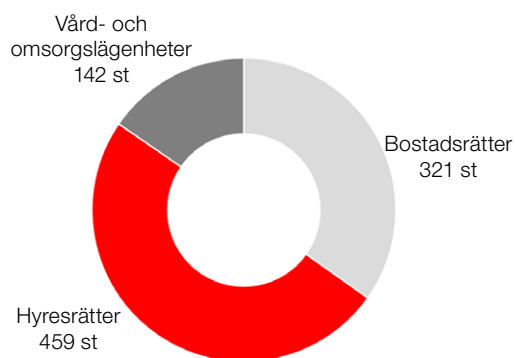
35 373 mkr
verkligt värde förvaltningsfastigheter (32 009)

26 100 st
antal lägenheter (24 200)

591 st
antal fastigheter (533)



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter



Pågående nyproduktion

Ett hållbart samhälle

Rikshem är ett långsiktigt fastighetsbolag. För oss är det viktigt att bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. Vi vill också arbeta för att vår påverkan på miljön är så liten som möjligt. Hållbarhet är en förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Socialt engagemang

- Mentor Sverige
- Läxhjälp
- Rikshems sommarjobbare
- Hyresrätter för bostadssociala ändamål

Miljömässigt engagemang

- Energibesparingar för jämförbara fastigheter jämfört med föregående år:
 - 2013 - 5 procent
 - 2014 - 3 procent
 - 2015 - 4 procent
 - 2016 - 4 procent, första halvåret
- Minskade utsläpp av koldioxid under 2013-2015 med 1 000 ton.
- Rikshem var först i världen med att emittera gröna obligationer för att finansiera hållbara renoveringar av bostadsfastigheter.
- Emitterat gröna obligationer om sammanlagt 1 350 mkr.
- Rikshem köper utsläppsrätter för att klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter.
- Energianvändningen för nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per kvadratmeter och år, vilket är 29 procent lägre än Boverkets riktlinjer.

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 vision

Rikshem ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget avser uppnå detta genom att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

Vår affärsidé

Att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade, jämfört med motsvarande period föregående år, med 226 mkr till 1 205 mkr (979). Av ökningen beror 185 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 41 mkr eller 4,4 procent. För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av perioden till 3,0 procent, vilket är en ökning med 0,9 procentenheter jämfört med utgången av 2015. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering var vakansen 0,5 procent. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,1 år (10,5). I samhällsfastigheterna har koncernen i huvudsak kommuner som hyresgäster.

Hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
0 – 5	29
6 – 10	18
11 – 15	30
16 – 20	20
20 –	3

Fastighetskostnaderna uppgick till 518 mkr (416). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 4 procent, vilket för perioden motsvarar 3,4 kWh per kvadratmeter. Av fastighetskostnaderna avsåg 88 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 86 kronor per kvadratmeter och år.

Det totala driftnettot ökade med 22 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 687 mkr (563). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 5,5 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 57 procent (57).

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 38 mkr (33). Kostnadsökningen beror i huvudsak på avgångsvederlag, lön och förmåner under uppsägningstiden och andra avräkningskostnader för verkställande direktören och vice verkställande direktören.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -166 mkr (-379). Finansnettot har huvudsakligen förbättrats till följd av att ägarlånen återbetalades under andra kvartalet 2015. Därmed minskade räntekostnaderna med 104 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. I samband med återbetalningen av ägarlånen betalade Rikshem dessutom en ränteskillnadsersättning på 126 mkr. Räntekostnaden för extern finansiering har ökat med 25 mkr till följd av ökad upplåning. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden minskade till 1,5 procent (1,8).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 866 mkr (477), vilket motsvarar en tillväxt om 2,7 procent (1,8).

Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -289 mkr (61 mkr). Värdenedgången beror huvudsakligen på fallande marknadsräntor. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon sammantagen resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg huvudsakligen ränteswappar.

Periodens resultat

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -235 mkr (-167), vilken i huvudsak avser uppskjuten skatt. Periodens resultatet ökade med 400 mkr till 929 mkr (529). Ökningen av resultatet beror på ett förbättrat förvaltningsresultat och högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni
Hysesintäkter	762	585	443	394	1 205	979
Fastighetskostnader	-367	-285	-151	-131	-518	-416
Driftnetto	395	300	292	263	687	563
Värdeförändring fastigheter	560	260	306	217	866	477
Totalavkastning	955	560	598	480	1 553	1 040
Verkligt värde fastigheter	22 642	16 065	12 731	11 545	35 373	27 610
Andel, procent	64	58	36	42	100	100
Area, 1 000 kvm	1 437	1 152	662	623	2 099	1 775
Verkligt värde, kr per kvm	15 755	13 946	19 225	18 529	16 849	15 555
Investeringar	735	513	185	240	920	753

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade till 35 373 mkr (32 009), vilket motsvarar 16 849 kronor per kvadratmeter (16 205). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökning för fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningen till 866 mkr (477), vilket motsvarar en tillväxt om 2,7 procent (1,8). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 64 procent av verkligt värde, eller 22 642 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 36 procent av verkligt värde, eller 12 731 mkr.

Under perioden har fastigheter köpts i Haparanda, Luleå, Sigtuna, Solna, Umeå, Uppsala och Östersund för sammanlagt 1 943 mkr (1 383). Genom förvärven har fastighetsportföljen tillförts 1 693 lägenheter och en uthyrningsbar area om 127 000 kvadratmeter. Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 365 mkr (163).

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 920 mkr (753), varav 521 mkr avsåg ombyggnationer och renoveringar och 353 mkr avsåg nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 46 mkr. Det största enskilda ombyggnadsprojektet genomförs i Gränby, ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala.

Ombyggnationen omfattar totalt 1 200 lägenheter. Projektet genomförs under 2013 till 2016.

Fastighetsbeståndets verkliga värde per 30 juni 2016 har bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöde för respektive fastighet. Hänsyn har tagits till bedömda förändringar av hyresnivåer, driftkostnader och direktavkastningskrav. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För ytterligare information om Rikshems värderingsmetod hänvisas till sidan 28 i Rikshems årsredovisning för 2015.

Andelar i intressebolag

Rikshem äger andelar i intressebolag till ett sammanlagt värde om 1 181 mkr (1 076). Det största innehavet, 766 mkr, avser 49 procent av Värmdöbostäder AB. Resterande del av Värmdöbostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 373 mkr avser Farsta Stadsutveckling AB och Farsta Stadsutveckling KB, vilka ägs till 50 procent av vardera Rikshem och Ikano Bostad AB. Farsta Stadsutveckling äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av en ny stadsdel med 3 000 bostäder, kontor och närservice. Resterande andelar i intressebolag, 42 mkr, avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Sigtunahem, Veidekke eller P&E Fastighetspartner.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2016 jan–juni	2015 jan–juni	2015 jan–dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	32 009	25 160	25 160
Värdeförändring	866	477	1 856
Investering	920	753	1 680
Köp	1 943	1 383	3 907
Försäljning	-365	-163	-594
Verkligt värde vid utgången av perioden	35 373	27 610	32 009

Räntebärande skulder

Under januari och början av februari genomförde Standard & Poors sin årliga kreditbedömning av bolaget. Under samma tid pågick den oberoende granskningen som styrelsen tillsatte i december 2015. Vidare förekom skrivelser och rykten om oenighet mellan ägarna i media. Standard & Poors skrev i sin analys, som publicerades i februari innan ägarna nådde enighet i att dåvarande VD borde bytas ut, att man befarade att bolagets operationella prestation och relation med offentlig sektor kan komma att försämrats. Vidare satte Standard & Poors frågetecken kring ägarnas långsiktiga åtagande mot bolaget och bolagets strategi. Till följd av ovanstående sänkte Standard & Poors utsikterna för Rikshems kreditbetyg till "negativ" från tidigare "stabil". Själva kreditbetyget är dock fortsatt A-.

Bolagets bedömning är att det kommer att bli tydligt att den operationella prestationen och relationen med offentlig sektor inte har försämrats. Sedan Standard & Poors analys publicerades har ägarna tydliggjort att de har en samsyn på Rikshem och att ägarnas åtagande gentemot bolaget är oförändrat.

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av perioden 24 087 mkr (21 074), varav 7 267 mkr (6 813) avsåg skulder till kreditinstitut, 5 934 mkr (6 045) avsåg företagscertifikat, 10 844 mkr (8 174) avsåg obligationslån och 42 mkr (42)

avsåg konvertibla förlagslån. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,7 procent (1,6).

Likvida medel uppgick till 1 985 mkr (94), varav merparten nyttjades 1 juli som köpeskilling för ett förvärv i Östersund samt återbetalning av ett banklån som förföll samma dag. Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 4 900 mkr (4 900). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr (7 000).

Majoriteten av Rikshems skulder till kreditinstitut har en löptid om 12 månader vilka i normalfallet förlängs med 12 månader vid förfall. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 21 procent (21) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 10 000 mkr. Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 15 000 mkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda. I juni 2016 emitterade Rikshem en obligation denominerad i NOK. Obligationsemissionen

Räntebärande skulder 30 juni 2016

Bindningstid, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	mkr	ränta, %	andel, %	mkr	andel, %
0-1	7 638	2,6	32	12 265	51
1-2	650	0,5	3	3 685	16
2-3	1 500	3,2	6	3 668	15
3-4	6 000	1,0	25	1 999	8
4-5	3 999	0,8	17	2 172	9
5-6	2 300	1,6	9	298	1
6-	2 000	1,3	8	-	-
Summa	24 087	1,7	100	24 087	100

var på 700 mkr NOK. Samtliga övriga obligationer är denominerade i SEK.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker om 4 900 mkr samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 10 000 mkr. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Räntederivat används för att reducera ränterisken som den korta räntebindningen leder till. Vid utgången av perioden uppgick räntederivaten nominellt till 16 800 mkr (12 800) och verkligt värde uppgick till -775 mkr (-492). Utöver räntederivat redovisas del av det konvertibla förlagslån som bolaget tagit upp som derivatinstrument. Vid utgången av perioden uppgick verkligt värde för detta derivatinstrument till -20 mkr (-14). Slutligen har bolaget en kombinerad ränte- och valutaswap som hade ett positivt värde om 9 mkr. Sammantaget uppgick verkligt värde för derivatinstrumenten till -786 mkr (-506).

Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade med 0,1 till 3,7 (3,6). Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75.

Utöver nedanstående räntederivat har Rikshem en kombinerad ränte- och valutaswap som eliminerar

den valutakursrisk som bolagets exponeras mot via obligationsemissionen i NOK

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 11 889 mkr (10 360), vilket motsvarar en soliditet om 31 procent (30). Under perioden lämnade bolagets ägare ett aktieägartillskott om 600 mkr (3 133).

Räntederivat 30 juni 2016

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medel-ränta procent	Verkligt värde mkr
2016	2 000	3,3	-1
2018	1 500	3,2	-113
2019	6 000	1,0	-255
2020	2 000	0,5	-56
2021	2 300	1,6	-212
2022	2 000	1,2	-124
2023	1 000	0,5	-13
Totalt	16 800	1,5	-775

Finansiella nyckeltal

	2016-06-30	2015-12-31	2014-12-31
Belåningsgrad, procent*	68	66	64
Medelränta, procent*	1,7	1,6	1,8
Räntebindning, år*	2,7	2,4	3,4
Räntetäckningsgrad*	3,7	3,6	2,9
Soliditet, procent	31	30	19
Justerad soliditet, procent**	31	30	30

* Avser extern finansiering

** Justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Hysesintäkter	617	499	1 205	979	2 040
Driftskostnader	-155	-121	-348	-286	-567
Reparationer och underhåll	-52	-31	-88	-65	-147
Fastighetsadministration	-33	-27	-65	-52	-107
Fastighetsskatt	-9	-7	-17	-13	-27
Summa fastighetskostnader	-249	-186	-518	-416	-848
Driftnetto	368	313	687	563	1 192
Central administration	-8	-14	-38	-33	-90
Finansnetto	-85	-251	-166	-379	-527
Resultat från andelar i joint venture	81	0	104	6	4
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>27</i>	<i>-</i>	<i>44</i>	<i>6</i>	<i>36</i>
<i>varav värdeförändring</i>	<i>68</i>	<i>-</i>	<i>89</i>	<i>-</i>	<i>-40</i>
<i>varav skatt</i>	<i>-14</i>	<i>-</i>	<i>-29</i>	<i>-</i>	<i>8</i>
Förvaltningsresultat	356	48	587	158	579
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	612	337	866	477	1 856
Värdeförändring finansiella instrument	-113	175	-289	61	75
Resultat före skatt	855	560	1 164	696	2 510
Skatt	-150	-140	-235	-167	-546
Periodens/årets resultat	705	420	929	529	1 964
Övrigt totalresultat					
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	3
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	2
Summa totalresultat för perioden/året	705	420	929	529	1 966

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 373	27 610	32 009
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 181	43	1 076
Materiella anläggningstillgångar	8	7	6
Derivatinstrument	9	-	8
Finansiella anläggningstillgångar	196	122	124
Summa anläggningstillgångar	36 767	27 782	33 223
Övriga kortfristiga tillgångar	161	126	188
Fordran koncernföretag	49	-	548
Likvika medel	1 985	552	94
Summa omsättningstillgångar	2 195	678	830
SUMMA TILLGÅNGAR	38 962	28 460	34 053
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 889	8 442	10 360
Uppskjuten skatt	1 545	880	1 309
Derivatinstrument	795	513	514
Räntebärande skulder	11 780	5 747	8 893
Ej räntebärande skulder	1	5	1
Summa långfristiga skulder	14 121	7 145	10 717
Räntebärande skulder	12 307	12 381	12 181
Ej räntebärande skulder	645	492	795
Summa kortfristiga skulder	12 952	12 873	12 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 962	28 460	34 053

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående kapital 2015-01-01	100	844	3 906	4 850
Periodens resultat, jan-jun			529	529
Återköp konvertibla förlagslån		-3	-67	-70
Aktieägartillskott		3 133		3 133
Utgående kapital 2015-06-30	100	3 974	4 368	8 442
Periodens resultat, juli-dec			1 435	1 435
Övrigt totalresultat, juli-dec			2	2
Koncernbidrag netto			181	181
Aktieägartillskott		300		300
Utgående kapital 2015-12-31	100	4 274	5 986	10 360
Ingående kapital 2016-01-01	100	4 274	5 986	10 360
Periodens resultat, jan-juni			929	929
Aktieägartillskott		600		600
Utgående kapital 2016-06-30	100	4 874	6 915	11 889

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	808	309	1 019	570	766
Betalt finansnetto	-80	-249	-156	-378	-523
Betald skatt	-5	-1	-5	-1	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	723	59	858	191	239
Investering i förvaltningsfastigheter	-433	-507	-920	-753	-1 680
Köp av förvaltningsfastigheter	-54	-716	-1 943	-1 383	-3 907
Avyttring av förvaltningsfastigheter	60	3	365	163	594
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	-1	13	-3	-2	-3
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	56	-	56	56
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-37	-24	-74	-39	-1 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465	-1 175	-2 575	-1 958	-6 015
Upptagna lån	2 809	4 813	10 533	8 644	16 184
Amortering av lån	-2 010	-3 204	-7 525	-6 718	-11 289
Upptagna ägarlån	-	-	-	2	-
Amortering ägarlån	-	-3 009	-	-3 009	-3 007
Erhållna aktieägartillskott	600	3 133	600	3 133	3 433
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	232
Återköp av konvertibla förlagslån	-	-118	-	-118	-118
Upptagna konvertibla förlagslån	-	-	-	-	50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 399	1 615	3 608	1 934	5 485
Periodens/årets kassaflöde	1 657	499	1 891	167	-291
Likvida medel vid periodens/årets början	328	53	94	385	385
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 985	552	1 985	552	94

Den kraftiga ökningen av kassaflödet från de löpande verksamheten förklaras främst av att omsättnings- tillgångarna har minskat genom att moderbolaget Rikshem Intressenter AB har amorterat sin skuld om 548 mkr till Rikshem AB.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Intäkter	44	30	78	58	123
Övriga rörelsekostnader	-14	-17	-40	-36	-86
Personalkostnader	-27	-27	-67	-54	-123
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-3
Rörelseresultat	3	-14	-30	-33	-89
Resultat från andelar i koncernföretag	59	24	185	45	119
Räntenetto	-1	-125	10	-132	-23
Resultat efter finansiella poster	61	-115	165	-120	7
Skatt	-16	24	-44	25	-4
Periodens/årets resultat*	45	-91	121	-95	3

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat. För att öka jämförbarheten har moderlagets resultat för perioden januari till juni 2015 justerats i förhållande till delårsrapporten för 2015. Resultaträkningen i rapporten för 2015 inkluderade inte resultatet från andelar i koncernföretag

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Tillgångar			
Inventarier	7	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 890	1 605	1 890
Fordringar hos koncernföretag	23 757	19 608	22 534
Övriga tillgångar	163	123	161
Likvida medel	1 986	532	91
SUMMA TILLGÅNGAR	27 803	21 874	24 682
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 856	5 630	6 135
Uppskjuten skatt	170	66	126
Derivatinstrument	20	0	13
Räntebärande skulder	20 552	16 109	18 014
Övriga skulder	205	69	394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 803	21 874	24 682

Moderbolag, styrelse och organisation

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Styrelse och organisation

På årsstämman den 11 mars 2016 invaldes tre nya styrelseledamöter. Svante Johansson valdes till styrelseordförande och Tomas Flodén och Mats

Efraimson valdes till styrelseledamöter. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Ulrika Malmberg Livijn, Olof Nyström och Ebba Hammarström. Mats Mared, Peder Hasslev och Magnus Eriksson lämnade styrelsen. Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 186 (173).

Risker

Intäkts- och tillgångsrisker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av produktion av nya byggnader, förändringen i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostads- och lokallägenheter. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. Bolagets kostnader för att förvalta

fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2015.

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshemkoncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten

skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår och att hela årets skuld för fastighetsskatt redovisas per den 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Närståendetransaktioner

Under perioden har verkställande direktörens och vice verkställande direktörens anställningar avslutats. För verkställande direktören utgår lön och förmåner enligt befintligt anställningsavtal under en uppsägningstid om sex månader jämte ett avgångsvederlag om tolv månadslöner, vilket sammanlagt uppgår till 5,1 mkr. För vice verkställande direktören utgår lön och förmåner under en uppsägningstid om sex månader om sammanlagt 1,0 mkr. Inget avgångsvederlag utgår för vice verkställande direktören. Periodens resultat har fullt ut belastats med dessa kostnader.

Moderbolaget Rikshem Intressenter AB har under period förvärvat vice verkställande direktörens konvertibel till ett belopp motsvarande teckningsbeloppet samt initierat förvärv av verkställande direktörens konvertibel. Moderbolaget har också lämnat ett aktieägartillskott om 600 mkr för att höja koncernens soliditet till över 30 procent. I samband med aktieägartillskottet betalade moderbolaget av den fordran om 548 mkr som Rikshem AB hade sen tidigare på Rikshem Intressenter AB.

Väsentliga händelser

Den 1 juli tillträdde Rikshem ett fastighetsbestånd med 1 700 lägenheter som förvärvades från Östersundshem för 1 100 mkr.

Den 23 augusti meddelade Rikshem att Sophia Mattson-Linnala har utsetts till ny VD och kommer att tillträda sin tjänst senast den 23 februari 2017. Samtidigt meddelades att Rikshems ägare är överens om att utse en ny styrelse på en extra bolagsstämma

som avses hållas den 1 september 2016. Till ny styrelseordförande avses Bo Magnusson utses och till nya ledamöter avses Lena Boberg, Liselotte Hjorth och Per-Gunnar Persson utses. Ulrika Malmberg Livijn och Ebba Hammarström avses väljas om. I och med stämman lämnar således Svante Johansson, Mats Efraimsson, Tomas Flodén och Olof Nyström styrelsen.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 31 augusti 2016

Svante Johansson
Styrelseordförande

Sven-Göran Svensson
tf verkställande direktör

Mats Efraimsson
Styrelseledamot

Tomas Flodén
Styrelseledamot

Ebba Hammarström
Styrelseledamot

Olof Nyström
Styrelseledamot

Ulrika Malmberg Livijn
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Revisors granskningsrapport

Rikshem AB (publ), org.nr 556709-9667

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 juni 2016 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 31 augusti 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Kalender

Delårsrapport januari till september 2016

27 oktober 2016

Alternativa nyckeltal

I denna delårsrapport har Rikshem för första gången tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal vilka syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Rikshems affärsidé är att utveckla och förvalta bostads- och samhällsfastigheter. Den finansiella risken ska vara låg.

Högre överskottsgrad leder till ett ökat driftnetto vilket ger värdetillväxt på fastigheterna och ett ökat förvaltningsresultat. Utvecklingen av förvaltningsresultatet påvisar bolagets förmåga att generera ett stabilt kassaflöde vilket är en förutsättning för fortsatt utveckling av befintliga fastigheter.

Soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är tydliga indikatorer på den finansiella risken.

Avstämning alternativa nyckeltal

Belopp mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
DRIFTNETTO					
Hysesintäkter	617	499	1 205	979	2 040
Fastighetskostnader	-249	-186	-518	-416	-848
Driftnetto	368	313	687	563	1 192
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftnetto	368	313	687	563	1 192
Hysesintäkter	617	499	1 205	979	2 040
Överskottsgrad, procent	60	63	57	58	58
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	855	560	1 164	696	2 510
Återläggning:					
Värdeförändring fastigheter	-612	-337	-866	-477	-1 856
Värdeförändring derivatinstrument	113	-175	289	-61	-75
Förvaltningsresultat	356	48	587	158	579

Avstämning alternativa nyckeltal

	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
SOLIDITET			
Eget kapital	11 889	8 442	10 360
Balansomslutning	38 962	28 460	34 053
Soliditet, procent	31	30	30

BELÅNINGSGRAD

Externa räntebärande skulder	24 087	18 128	21 074
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	35 373	27 610	32 009
Belåningsgrad, procent	68	66	66

Belopp mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
RÄNTETECKNINGSGRAD					
Resultat före skatt	855	560	1 164	696	2 510
Återläggning:					
Värdeförändring fastigheter	-612	-337	-866	-477	-1 856
Värdeförändring derivatinstrument	113	-175	289	-61	-75
Resultat från andelar i joint venture	-81		-104	-6	-4
Övriga finansiella kostnader	1	2	7	4	8
Räntekostnader	89	251	167	376	525
Summa	365	301	657	532	1 108
Externa räntor	95	73	176	146	297
Räntetäckningsgrad, gånger	3,8	4,1	3,7	3,6	3,7



Definitioner

Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall för motsvarande period föregående år och avseende balansräkningsposter avser belopp utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad externa lån	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter.
Driftöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och administration.
Marknadsvakans bostäder	Antal vakanta lägenheter reducerade med antal lägenheter tomställda för renovering i relation till totalt antal lägenheter.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader hänförliga till externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Vakansgrad bostäder	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftnetto i relation till hyresintäkter.



rikshem 

Rikshem AB (publ) | Vasagatan 52 111 20 Stockholm | Växel 010-709 92 00
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se