

Delårsrapport

Kvartal 2
2013



Delårsrapport Kvartal 2 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 715 Mkr (617) och driftnettot uppgick till 356 Mkr (329) och årets resultat efter skatt uppgick till 486 Mkr (2) för perioden.
- Rikshem genomförde en obligationsemission om 1 mdkr till en rörlig ränta (Stibor +0,3%) under andra kvartalet.
- Under andra kvartalet såldes de utestående 49 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB. I samband med försäljningen förvärvade Rikshem 6 fastigheter i Uppsala från Studentstaden i Uppsala AB.
- Rikshem förvärvade under andra kvartalet 36 fastigheter i Helsingborg och 6 fastigheter i Södertälje. Totalt uppgick förvärven i Helsingborg, Södertälje och Uppsala till 1,9 mdkr.

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshems särdrag är långsiktigheten och den starka profileringen att erbjuda boende för äldre. Rikshem äger ett antal trygghets- och seniorbostäder och är idag landets största aktör när det gäller vård- och omsorgsbostäder i tillväxtorter. Genom att kombinera vård- och omsorgsboende för äldre med trygghetsboende och seniorbostäder breddar Rikshem servicen för äldre. Detta leder till att fler äldre kan bo längre i egna lägenheter utan att behöva flytta till ett vårdboende vilket är en insats som minskar samhällets kostnader samtidigt som det bidrar till bättre livskvalitet för äldre. Kombinationen av hyresrätter i tillväxtorter med äldreboende uthyrda till kommuner på långa avtal minimerar risken i Rikshems bestånd. Rikshem har mycket låga vakanser och lyfts ofta fram som en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

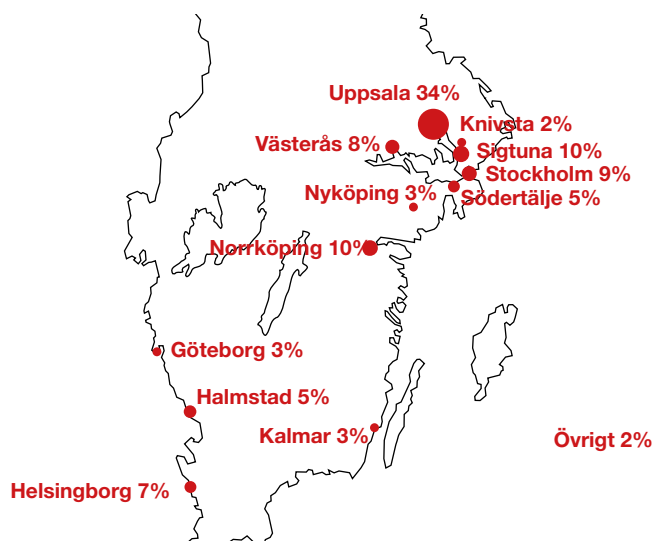
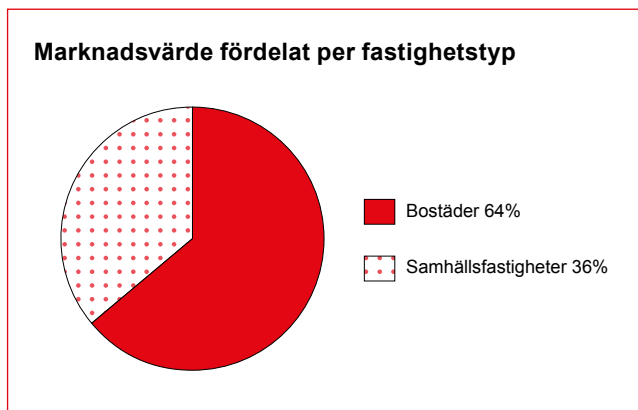
Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr. Fastighetsbeståndet

kommer att utökas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Ångelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2013-06-30 339 fastigheter (304) med 17 862 lägenheter (17 600) och med en sammanlagd yta om 1 379 000 kvm (1 340 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 15 915 Mkr (14 891). Marknadsvärdet uppgick per 2013-06-30 till 17 102 Mkr (16 153), vilket utvisar ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 187 Mkr (1 262). Bostäder motsvarade 64 % och samhällsfastigheter 36 % av marknadsvärdet.

En intern värdering av fastighetsbeståndet har genomförts per halvårsskiftet. Värderingen genererade en värdeförändring om 390 Mkr som speglar den förändring som har skett i fastigheternas kassaflöden.

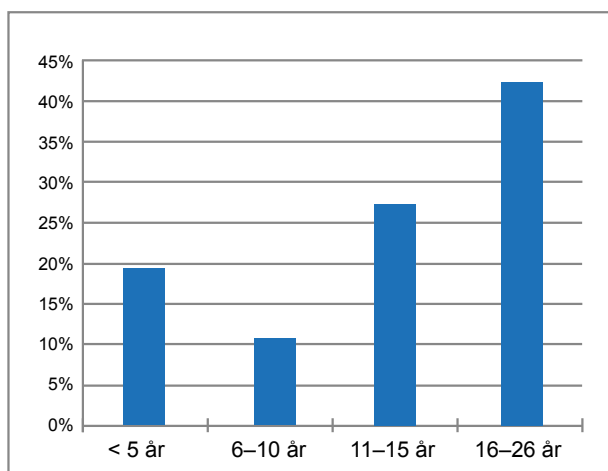


FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE (Mkr)

Befintligt bestånd 2013-01-01	16 153
Förvärv under perioden	1 928
Försäljningar under perioden	-1 369
Värdeförändring	390
Marknadsvärde per 2013-06-30	17 102

Under andra kvartalet såldes de utestående 49 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB. Bolaget äger 20 fastigheter innehållandes ca 4 300 lägenheter. I samband med försäljningen förvärvade Rikshem 6 fastigheter med 1 000 lägenheter i Uppsala från Studentstaden i Uppsala AB. Utöver det förvärvet förvärvade Rikshem under andra kvartalet 36 fastigheter med ca 800 lägenheter i Helsingborg samt 6 fastigheter med 600 lägenheter i Södertälje. Förvärvet i Södertälje består till största del av samhällsfastigheter medan resterande förvärv avser bostäder.

Löptider samhällsfastigheter 2013-06-30

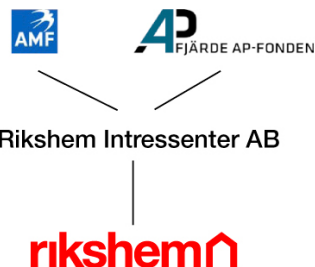


Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,2 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kontinuerligt kommer att förlängas på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst i samhällsfastigheterna. Vakanserna i form av outhyrda lägenheter i bostäderna är låga, ca 1,8 %, och de beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.

Rikshem har tagit fram en strategi avseende företagens ansvar för det hållbara samhället, en s.k. Corporate Social Responsibility-strategi (CSR). För Rikshem innebär strategin ansvarsfull förvaltning och utveckling av bostäder och samhällsfastigheter, omtanke om hyresgäster och miljön, ansvar för beslut och handlingar och att ha en dialog med intressenter. Som ett led i strategin har ett samarbete inletts med Mentor Sverige. Mentor Sverige är en organisation som erbjuder stöd till ungdomar genom olika mentorprogram.

Ägarstruktur

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



Resultat och kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 715 Mkr (617). Driftnettot uppgick till 356 Mkr (329), vilket innebär en överskottsgrad på 50 % (53). Försämringen av driftnettot och överskottsgraden kan till största del förklaras av högre kostnader för snöröjning och ett kallare första kvartal jämfört med föregående år. Resultatet vid försäljning av fastigheter, uppgående till 487 mkr (2), avser försäljningen av fastigheter på Kungsholmen samt 49 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -275 Mkr (-256). I resultatet redovisas skatt uppgående till 6 Mkr (3). Årets resultat efter skatt uppgick till 486 Mkr (2), vilket motsvarar ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 59 Mkr (56).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 144 Mkr (20) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer och renoveringar. Det största enskilda ombyggnadsprojektet görs i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Totalt kommer 1 mdkr att investeras. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av 2012.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2013-06-30 14 142 Mkr (12 992) varav 7 082 Mkr (8 116) avsåg skulder till kreditinstitut mot säkerhet, 3 126 Mkr (1 946) avsåg företagscertifikat, 1 000 Mkr (0) avsåg obligationslån och 2 884 Mkr (2 881) avsåg ägarlån och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 620 Mkr (112). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 3 050 Mkr (3 050). Utöver dem fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr. Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 1 760 Mkr (1 276). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till



Stådet 9, 15, Helsingborg

28 % (28). Den justerade soliditeten uppgick till 32 % (33). Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (7 300), vars marknadsvärde per 2013-06-30 var -138 Mkr (-184).

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk genom att endast belåna fastigheterna till 70 % av marknadsvärdet och genom att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,75 ggr på årsbasis. Den del som inte belånas genom extern finansiering finansieras av aktieägarna med 20 % ägarlån och 10 % eget kapital. Ägarlånen är efterställda den externa finansieringen och utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 6,5 mdkr. Under andra kvartalet genomfördes en obligationsemission om 1 mdkr med en löptid på 18 månader. Obligationslånet löper med en rörlig ränta och är icke säkerställt.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem en K-1, vilket är högsta möjliga betyg. Kreditbetyget är ett led i Rikshems strategi att bredda finansieringsbasen för att stödja den fortsatta expansionen av bolaget och bekräftar bolagets kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser.

Finansiella nyckeltal	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Belåningsgrad, %	66	64	62
Genomsnittlig ränta, %	3,20	3,46	3,49
Räntebindningstid, mån	43	43	47
Soliditet inkl. ägarlån, %	28	26	28
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,9	1,9	2,0

* exkl. ränta på ägarlån

Rikshem i sammandrag	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Hysesintäkter, Mkr	715	617	1 277
Driftnetto, Mkr	356	329	672
Periodens resultat, Mkr	486	2	-21
Överskottsgrad, %	50	53	53
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	17 102	14 441	16 153
Vakansgrad (bostäder), %	1,8	0,8	1,1
Genomsnittlig hyreslängd (sammhällsfastigheter), år	13,2	13,3	13,3
Antal fastigheter	339	290	304
Antal lägenheter	17 862	16 390	17 617
Antal anställda	90	82	85

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-06-30</i>	<i>2012-01-01 -2012-06-30</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Hyresintäkter	714 938	616 982	1 277 395
	714 938	616 982	1 277 395
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-229 402	-194 669	-358 457
Underhåll	-82 445	-46 685	-148 307
Administration	-35 776	-35 811	-76 246
Fastighetsskatt	-11 785	-11 011	-22 756
	-359 408	-288 176	-605 766
Driftnetto	355 530	328 806	671 629
Avskrivningar/nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	-65 409	-59 824	-136 106
Bruttoresultat	290 121	268 982	535 523
Central administration	-21 730	-16 870	-32 925
Resultat vid fastighetsförsäljning	486 783	2 302	8 689
Rörelseresultat	755 174	254 414	511 287
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	420	4 500	3 756
Räntekostnader banklån	-172 967	-166 802	-327 224
Räntekostnader ägarlån	-99 817	-90 059	-183 384
Övriga finansiella kostnader	-2 297	-3 476	-12 927
Resultat efter finansiella poster	480 513	-1 423	-8 492
Skatt på årets resultat	5 531	3 118	-12 806
Årets resultat	486 044	1 695	-21 298



ROT i Gränby

Balansräkning - koncernen



Fiskljusen 1 och Havsörnen 2, Sigtuna

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	15 724 651	14 839 814
Inventarier, verktyg och installationer	7 238	8 213
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	189 977	51 244
Summa anläggningstillgångar	15 921 866	14 899 271
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	4 311	12 212
Övriga fordringar	15 220	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 385	12 269
	50 916	28 523
<i>Kassa och bank</i>	619 647	112 236
Summa omsättningstillgångar	670 563	140 759
SUMMA TILLGÅNGAR	16 592 429	15 040 030

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2013-06-30	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	99 728	99 728
Bundna reserver	234 743	246 982
	334 471	346 710
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	939 138	950 367
Årets resultat	486 044	-21 298
Summa eget kapital	1 425 182	929 069
	1 759 653	1 275 779
<i>Avsättningar</i>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	360 561	384 485
	360 561	384 485
<i>Långfristiga skulder</i>		
Ägarlån	2 884 162	2 880 603
Skulder till kreditinstitut	553 071	569 926
Obligationslån	1 000 000	–
Konvertibla lån	50 000	50 000
	4 487 233	3 500 529
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 528 474	7 545 842
Företagscertifikat	3 126 218	1 946 058
Leverantörsskulder	34 233	29 589
Aktuella skatteskulder	–	21 738
Övriga skulder	32 035	60 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 022	275 190
	9 984 982	9 879 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 592 429	15 040 030



