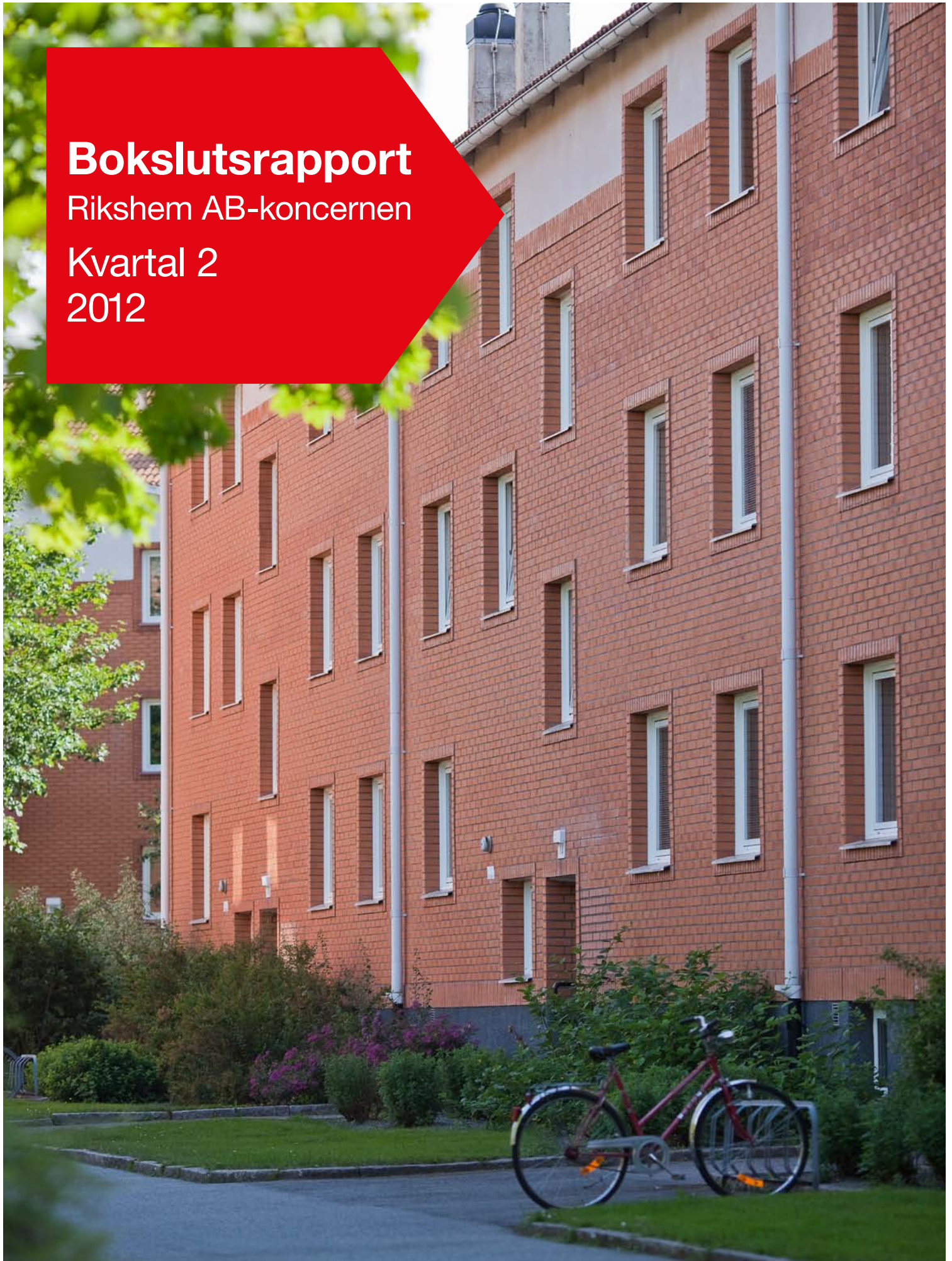


Bokslutsrapport

Rikshem AB-koncernen

Kvartal 2

2012



Bokslutsrapport Kvartal 2 2012

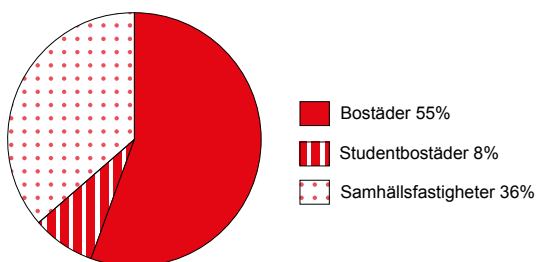
- Nettoomsättningen uppgick till 617 Mkr (270) och driftnettot uppgick till 329 Mkr (134) för perioden. Överskottsgraden har ökat med 6%.
- Under andra kvartalet har fastigheter förvärvats för 170 Mkr i Norrköping och Västerås och 4 fastigheter i Umeå och Trelleborg har sålts för ca 400 Mkr.
- Rikshem har tagit fram en strategi avseende företags ansvar för det hållbara samhället, en s.k. CSR-strategi.
- Rikshem har genomfört en första emission under ett nyupprättat företagscertifikatprogram.
- Periodens resultat efter skatt blev 2 Mkr (19).

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 kan leda till att fler äldre kan bo längre i egna lägenheter utan att flytta till ett vårdboende vilket är en insats som både sparar kommunerna pengar och 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 inom fyra år ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att tillskapas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

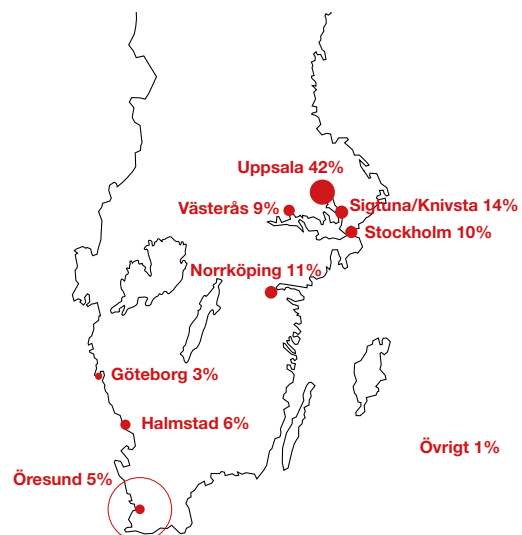
Marknadsvärde fördelat per fastighetstyp



Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Sundsvall, Halmstad, Solna, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2012-06-30 290 fastigheter (233) med 16 400 lägenheter (14 000) och med en sammanlagd yta om 1 219 000 kvm (996 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 13 326 Mkr (11 590). Marknadsvärdet uppgick per 2012-06-30 till 14 441 Mkr (12 755), vilket visar på ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 115 Mkr (1 165). Bostäder motsvarade 64 % och samhällsfastigheter 36 % av marknadsvärdet.

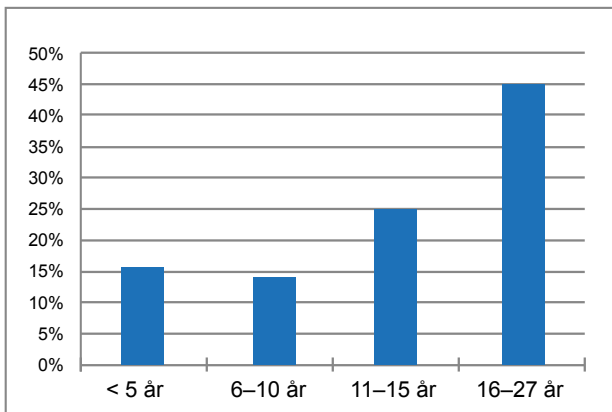
Rikshem har under andra kvartalet förvärvat fastigheter till ett värde om 170 Mkr. Förvärven har genomförts i Norrköping och Västerås. De förvärvade fastighetsbestånden består av både bostäder och samhällsfastigheter. Samhällsfastigheterna består av boende för äldre. Genom förvärven har Rikshem utökat sin fastighetsportfölj med 13 fastigheter, ca 154 lägenheter och ca 12 187 kvm. Under perioden såldes 4 fastigheter i Umeå och Trelleborg för en köpeskilling om ca 400 Mkr. Fastigheterna har ca 280 lägenheter och en yta på ca 17 800 kvm.



FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE (Mkr)

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Befintligt bestånd 2012-01-01 | 12 755 |
| Förvärv under perioden | 2 121 |
| Försäljningar under perioden | -435 |
| Marknadsvärde per 2012-06-30 | 14 441 |

Löptider samhällsfastigheter 2012-06-30

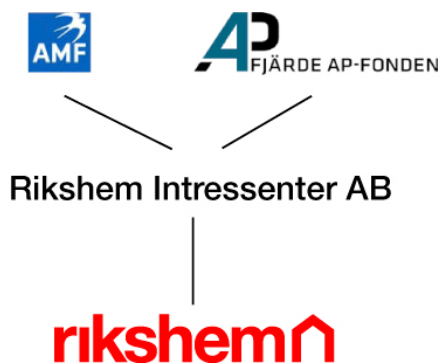


Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,3 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kontinuerligt förlängs på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst för samhällsfastigheter. Vakanserna på bostäder är låga, ca 0,8 %.

Rikshem har tagit fram en strategi avseende företagets 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 den 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.



Nettoomsättning och resultat

Koncernens omsättning uppgick till 617 Mkr (270). Driftnettot uppgick till 329 Mkr (134), vilket innebär en överskottsgrad på 53 % (50). Överskottsgraden har därmed ökat med 6 % jämfört med motsvarande period föregående år. Förklaringen till ökningen är förutom ett ökat fastighetsbestånd högre hyresintäkter i kombination med lägre driftskostnader. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -256 Mkr (-85), av vilka -3 Mkr (-4) utgjorde pantbrevskostnader eller liknande poster av engångskaraktär. I resultatet redovisas skatt uppgående till 3 Mkr (1). Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 Mkr (19).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 20 Mkr (10) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer. Det finns potential att utveckla byggrätter inom det befintliga beståndet. Stamreoveringar kommer under 2012 att inledas i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2012-06-30 12 041 Mkr (9 994) varav 9 313 Mkr (7 438) avsåg skulder till kreditinstitut, 2 634 Mkr (2 502) avsåg skulder till aktieägarna, 45 Mkr (4 Mkr) avsåg skulder till koncernbolag och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 163 Mkr (14). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 050 Mkr (45). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 950 Mkr (882). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 26 % (29). Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 6 300 Mkr (6 300), vars marknadsvärde per 2012-06-30 var -260 Mkr (-301).

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. 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. Strategin är att finansiera även nya förvärv med 70 % extern finansiering, 20 % ägarlån och 10 % eget kapital.

Rikshem genomförde i slutet av juni en första emission under ett nyupprättat företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 2 mdkr. Företagscertifikatprogrammet är ett kompliment till övrig finansiering. Mängden utestående företagscertifikat per 2012-06-30 var 200 Mkr.



Käppala, Lidingö

| FINANSIELLA NYCKELTAL | 2012-06-30 | 2011-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belåningsgrad, % | 64 | 58 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,46 | 3,44 |
| Räntebindningstid, mån | 43 | 57 |
| Soliditet inkl. ägarlån, % | 26 | 29 |
| Räntetäckningsgrad, ggr* | 1,9 | 2,1 |

* exkl. ränta på ägarlån

| RIKSHEM I SAMMANDRAG | 2012-06-30 | 2011-06-30 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 617 | 270 | 643 |
| Driftnetto, Mkr | 329 | 134 | 333 |
| Årets resultat, Mkr | 2 | 19 | 157 |
| Överskottsgrad, % | 53 | 50 | 52 |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | 14 441 | 6 019 | 12 755 |
| Vakansgrad (bostäder), % | 0,8 | 0,6 | 0,6 |
| Genomsnittlig hyreslängd (sambhallsfastigheter), år | 13,3 | – | 13,8 |
| Antal fastigheter | 290 | 79 | 233 |
| Antal lägenheter | 16 390 | 8 324 | 13 810 |
| Antal anställda | 82 | 60 | 71 |

Resultaträkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>2012-01-01 -2012-06-30</i> | <i>2011-01-01 -2011-06-30</i> | <i>2011-01-01 -2011-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hyresintäkter | 616 982 | 270 179 | 643 258 |
| | 616 982 | 270 179 | 643 258 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | -194 669 | -92 149 | -186 098 |
| Underhåll | -46 685 | -19 442 | -72 888 |
| Administration | -35 811 | -18 254 | -37 901 |
| Fastighetsskatt | -11 011 | -6 362 | -13 487 |
| | -288 176 | -136 207 | -310 374 |
| Driftnetto | 328 806 | 133 972 | 332 884 |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar | -59 824 | -22 466 | -56 580 |
| Bruttoresultat | 268 982 | 111 506 | 276 304 |
| Central administration | -16 870 | -7 816 | -29 627 |
| Resultat vid fastighetsförsäljning | 2 302 | – | 168 199 |
| Rörelseresultat | 254 414 | 103 690 | 414 876 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 500 | 132 | 1 652 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -260 337 | -85 372 | -267 724 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 423 | 18 450 | 148 804 |
| Skatt på årets resultat | 3 118 | 575 | 7 763 |
| Årets resultat | 1 695 | 19 025 | 156 567 |



Balansräkning - koncernen



Vilhelms gård, Knivsta

Belopp i tkr

2012-06-30

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastigheter | 13 239 542 | 11 523 498 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 659 | 4 774 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 86 203 | 66 813 |
| Summa anläggningstillgångar | 13 332 404 | 11 595 085 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar | 24 643 | 15 273 |
| Övriga fordringar | 5 088 | 53 399 |
| Fordran på koncernföretag | – | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 923 | 27 429 |
| | 42 654 | 96 101 |

Kassa och bank

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank | 162 842 | 13 874 |
| Summa omsättningstillgångar | 205 496 | 109 975 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 13 537 900 | 11 705 060 |

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|--------------|---------------|---------------|
| Aktiekapital | 94 306 | 90 670 |
| | 94 306 | 90 670 |

Fritt eget kapital

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Fria reserver | 853 550 | 634 778 |
| Årets resultat | 1 695 | 156 567 |

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Summa eget kapital | 855 245 | 791 345 |
| | 949 551 | 882 015 |

Avsättningar

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 279 150 | 255 561 |
| | 279 150 | 255 561 |

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Ägarlån | 2 633 747 | 2 501 947 |
| Skulder till koncernföretag | 44 672 | 3 879 |
| Konvertibla lån | 50 000 | 50 000 |
| | 2 728 419 | 2 555 826 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 9 312 979 | 7 438 475 |
| Checkräkningskredit | – | 4 625 |
| Leverantörsskulder | 32 187 | 26 327 |
| Aktuella skatteskulder | 12 203 | 35 542 |
| Övriga skulder | 30 652 | 256 841 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 192 759 | 249 848 |
| | 9 580 780 | 8 011 658 |

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 13 537 900 | 11 705 060 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|



