



Delårsrapport Q2

januari – juni 2020



Delårsrapport januari-juni 2020

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 79 mkr eller 5,5 procent till 1 521 mkr (1 442).
- Driftsöverskottet ökade med 121 mkr eller 16,4 procent till 861 mkr (740), till följd av att intäkterna ökade samtidigt som kostnaderna för drift samt reparationer och underhåll minskade.
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 mkr eller 3,7 procent till 583 mkr (562).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 859 mkr (1 030).
- Periodens resultat före skatt ökade med 105 mkr eller 7,6 procent till 1 479 mkr (1 374). Resultatet efter skatt ökade med 53 mkr eller 4,7 procent till 1 179 mkr (1 126).

- Fastigheter har under perioden avyttrats för totalt 46 mkr (0). Förvärv under perioden uppgick till 59 mkr (361).
- Coronapandemin har haft stor påverkan på hela världen och inneburit stora förändringar i samhället. Bostads- och samhällsfastighetssegmentet har dock varit relativt opåverkade av krisen. Endast ett begränsat antal av Rikshems hyresgäster har sökt anstånd med hyresinbetalning eller efterfrågat hyresrabatt och lämnade hyresrabatter understiger 2 mkr. Resultatmässigt har Rikshem hittills därmed påverkats endast i begränsad omfattning av Coronapandemin.

Händelser under andra kvartalet

- Anette Frumerie tillträdde som vd den 5 maj.
- Avtal tecknades om försäljning av 13 bostadsfastigheter i Östersund. Fastigheterna frånträds i månadsskiftet augusti/september i år.
- Kreditvärderingsinstitutet S&P Global meddelade i början av maj att de sänker Rikshems långfristiga rating ett steg till BBB+ med stabil outlook.

Händelser efter periodens utgång

- Rikshem har erhållit rating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's.

Rikshem i sammandrag

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	jul 2019- jun 2020	2019 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 521	1 442	2 995	2 916
Driftsöverskott, mkr	861	740	1 707	1 586
Förvaltningsresultat, mkr	583	562	1 307	1 286
Resultat, mkr	1 179	1 126	2 297	2 244
Verkligt värde fastigheter, mkr	50 989	47 392	50 989	49 307
Antal lägenheter	29 414	28 838	29 414	29 214
Uthyrningsbar area, tkvm	2 301	2 267	2 301	2 292
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,6	97,0	96,6	96,4
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,9	9,2	8,9	9,0
Belåningsgrad, procent	55	55	55	54
Räntetäckningsgrad, ggr**	3,7	3,3	3,7	3,5
Eget kapital, mkr	21 620	19 325	21 620	20 441
Totalavkastning exkl joint ventures, procent**	6,3	8,4	6,3	6,7
Totalavkastning inkl joint ventures, procent**	6,5	7,8	6,5	7,2
Avkastning på eget kapital, procent**	11,2	13,7	11,2	11,6

* Avser samhällsfastigheter. **Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 27

Ord från vd



Anette Frumerie, vd

” Rikshem har utvecklats väl under bolagets första 10 år och nu överstiger värdet på fastigheter i egen portfölj 50 miljarder kronor. Att få ta över stafett-pinnen och leda företaget vidare är mycket inspirerande.

Rikshem har utvecklats väl under bolagets första 10 år och nu överstiger värdet på fastigheter i egen portfölj 50 miljarder kronor. Att få ta över stafett-pinnen och leda företaget vidare är mycket inspirerande. Under mina första månader på Rikshem har jag träffat medarbetare och kunder runt om i landet, lyssnat på erfarenheter och besökt stora delar av beståndet. Jag imponeras över den kunskap som finns i organisationen och över engagemanget för våra hyresgäster. Jag har sett många goda exempel från verksamheten och ser fram emot att tillsammans med medarbetarna vidareutveckla Rikshem.

Åtgärder behövs i Coronatider

Samtidigt har dessa månader självklart präglats av Coronapandemin. Efter en initial inbromsning så har både bostads- och samhällsfastighetssegmentet gått fortsatt starkt under första halvåret 2020. För Rikshem har det främst varit oron på kapitalmarknaden som märkts av men under slutet av perioden har likviditeten förbättrats påtagligt för bolag med god kreditvärdighet och påverkan avtagit. På de flesta av våra orter har vi gjort några lokalhyresnedsättningar men kostnaden för detta är modest och vi har inga ökade hyresförluster. Renoveringarna av vårt bestånd fortgår och vi har flera nyproduktionsprojekt på gång. Samtidigt ser vi exempel på att små och medelstora företag bland våra entreprenörer fått problem. För att hålla igång branschen under dessa tider behöver åtgärder vidtas. Det återinförda investeringsstödet är positivt, även om det går trögt i systemet, för såväl de som ska bygga som de ska

som ska bo. Fler åtgärder som borde övervägas är bidrag till energiåtgärder, stöd för renoveringar av hyresbeståndet och att återinföra Boverkets utemiljöstöd för utsatta områden. Alla insatser för att hålla igång Sverige är viktiga. Med våra 30 000 lägenheter har vi kämpat för att kunna fortsätta ha god service till våra hyresgäster. De personliga mötena har minskat för att ersättas med fler digitala kontakter men det har oftast fungerat väl. Under sommaren bidrar vi också med jobb för unga, vilket vi gjort sedan 2012. I år när många sommarjobb dragits in känns det extra bra att vi fortsätter ge cirka 150 ungdomar viktig arbetslivserfarenhet samtidigt som de bidrar till att hålla våra områden välskötta.

Fortsatt intäktsökning

Intäktsökningen är fortsatt god och kostnaderna minskar. Driftsöverskottet ökar med 12 procent i kvartalet och med 16 procent för första halvåret. Förändringen beror bland annat på effekter av årliga hyreshöjningar samt nyproduktion och förvärv från föregående år och att den milda vintern gett lägre driftskostnader. Vårt intäktsfokus och det skadeförebyggande arbetet löper på.

Rating

I maj meddelade S&P Global att de sänker Rikshems långfristiga rating ett steg till BBB+ med stabil outlook. Förändringen härrör från Rikshems uppdaterade ägardirektiv med nya finansiella mål och utdelningspolicy som medför att företaget bedöms enligt andra ratingkriterier. Vi har därefter genomgått en ratingprocess hos

Moody's och efter periodens utgång erhållit rating A3. Moody's värdesätter bland annat Rikshems starka ägarstruktur och det är tillfredsställande att de efter sin omfattande analys ser vart vi kommit med bolaget.

Avtal om försäljning i Östersund

Rikshem är långsiktiga i fastighetsägandet men följer kontinuerligt vilka fastigheter vi kan addera värde till och vilka fastigheter som fungerar bättre för någon annan att utveckla vidare. Som ett resultat av detta tecknade vi i maj avtal om försäljning av cirka 880 lägenheter i Östersund. Vi är fortfarande en av de största fastighetsägarna i Östersund och ska nu fokusera mer på att bygga nya bostäder och samhällsfastigheter och på så sätt vara med och bidra till stadens utveckling även framåt.

Ett Rikshem för ökad effektivitet

En av de saker som jag kommer att arbeta med framåt är det som vi kallar *Ett Rikshem*. De goda exempel som finns runt om i företaget ska implementeras i hela Rikshem och vi ska jobba mera enhetligt. Det finns mycket bra i företaget men också potential att bli mer effektiva, bland annat genom att bygga strukturalternativ. Vi fortsätter arbeta långsiktigt med affärs-mässighet och värdeskapande i fokus, exempelvis genom arbetet med att hitta fler uthyrningsbara ytor och att utveckla våra områden.

Anette Frumerie, vd

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.



Marknadsvärde
54 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 53 593 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).



30 000
bostäder

70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.



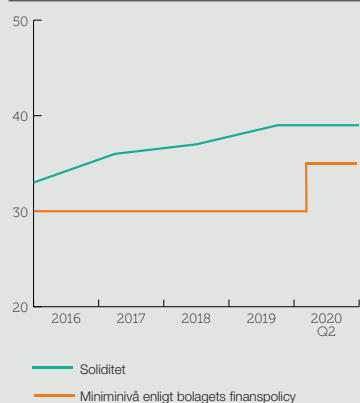
30 % samhälls-
fastigheter

Rikshems bestånd består till 30 procent av samhällsfastigheter med exempelvis vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

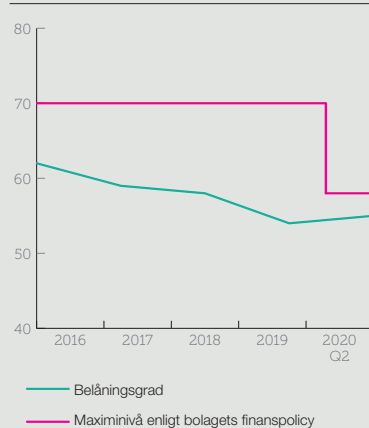
Soliditet (procent)

39 %



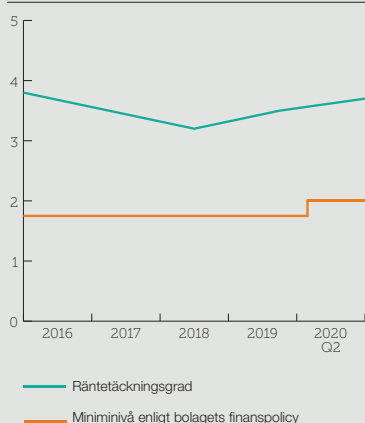
Belåningsgrad (procent)

55 %



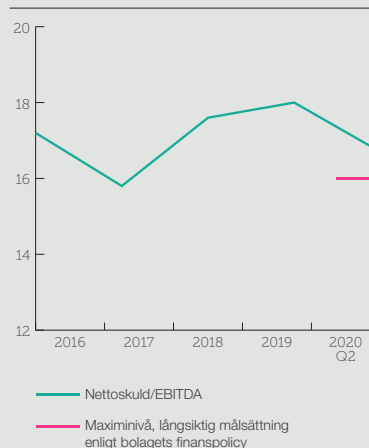
Räntetäckningsgrad (ggr)

3,7



Nettoskuld/EBITDA (ggr)

16,7



Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 79 mkr eller 5,5 procent till 1 521 mkr (1 442). Utöver effekter av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna, har nyproduktion och förvärv föregående år bidragit till de ökade hyresintäkterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 53 mkr eller 3,7 procent.

861 mkr
(740)

Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 121 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 861 mkr (740). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 99 mkr eller 13,4 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 57 procent (51).

Fastighetskostnaderna för perioden minskade med 42 mkr eller 6,0 procent till 660 mkr (702). För jämförbara fastigheter minskade kostnaderna med 46 mkr eller 6,5 procent. Driftskostnaderna minskade bl a med anledning av den milda vintern. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit lägre under perioden jämfört med motsvarande period föregående år.

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,3 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 1,1 procent (0,9). Ökningen är hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder där uthyrning pågår. Den genomsnittliga återstående hyresavtals tiden för samhällsfastigheter var 8,9 år (9,2). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,4 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,6 procent.

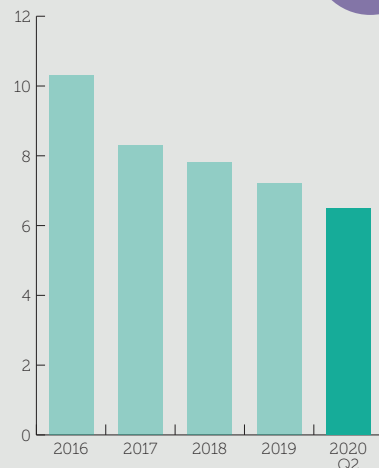
Resultaträkning mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Hyresintäkter	1 521	1 442
Fastighetskostnader	-660	-702
Driftsöverskott	861	740
Central administration	-45	-41
Finansnetto	-228	-228
Resultat från JV-andelar	-5	91
Förvaltningsresultat	583	562
Värdeförändring fastigheter	859	1 030
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	37	-218
Resultat före skatt	1 479	1 374
Skatt	-300	-248
Periodens resultat	1 179	1 126



Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.

Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

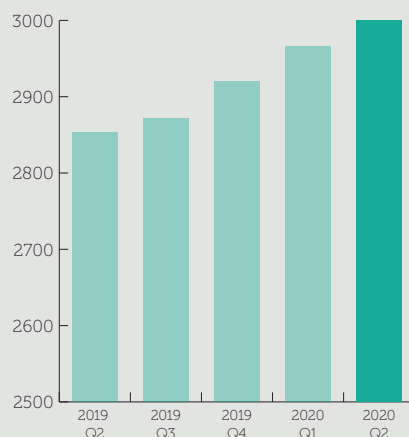
6,5 %



Rikshems långsiktiga finansiella mål är att leverera en real totalavkastning om fem procent på fastighetskapitalet. Diagrammet ovan visar totalavkastningen utan justering för inflation, se beräkning på sid 27.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)

3.000 mkr



Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -45 mkr (-41). Ökningen är i linje med den långsiktiga planen på ökat förvaltningsfokus med fler anställda samt satsning på digitalisering. I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

-45 mkr
(-41)

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -228 mkr (-228). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,7 procent (1,7).

-228 mkr
(-228)

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -5 mkr (91). Se vidare information i avsnitt Joint ventures på sid 11.

-110 mkr
(718)

Värdeförändring derivatinstrument

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Långa SEK-räntor var lägre på bokslutsdagen än vid årsskiftet vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten negativt. Värdeförändringen uppgick under perioden till -319 mkr (-519). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till -110 mkr (718). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till 466 mkr (-417) och beror främst på att den svenska kronan under perioden stärkts mot NOK.

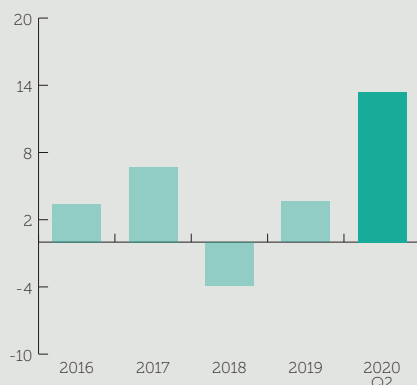
Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 859 mkr (1 030), vilket motsvarar en värdeökning om 1,7 procent (2,3). Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av förändrade driftnetton och ökad färdigställandegrad i projekt.

859 mkr
(1 030)

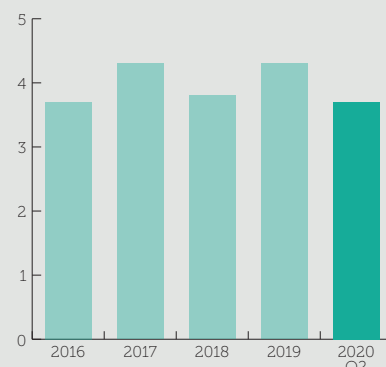
Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. I andra kvartalet har direktavkastningskrav och kalkylräntor stämts av med externa värderare. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



13,4 %

Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



3,7 %

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -300 mkr (-248) varav aktuell skatt utgjorde -145 mkr (0) och uppskjuten skatt utgjorde -156 (-248). Aktuell skatt har påverkats av skattemässigt ej avdragsgilla räntor samt skattemässigt avdragsgilla avskrivningar. Uppskjuten skatt består främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på derivat. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-300 mkr
(-248)

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 179 mkr (1 126).

1 179 mkr
(1 126)

Effekter av coronapandemin

Med en fastighetsportfölj huvudsakligen bestående av hyres- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de branscher som inledningsvis varit mest utsatta av pandemin väldigt låg. Knappt 4 % av hyresintäkterna kommer från uthyrning av kommersiella lokaler. Det är endast ett begränsat antal av Rikshems hyresgäster som har sökt anstånd med hyresinbetalningar eller efterfrågat hyresrabatter inom

ramen för det hyresstöd som staten delvis finansierar. Beviljade hyresnedsättningar understiger 2 mkr, varav hälften förväntas återvinnas genom det statliga hyresstödet. Rikshem gör löpande uppföljning av inkassoärenden och inget tyder på en ökad trend. Av totalt fakturerade intäkter under perioden är ca 0,9 procent obetalda i början av kvartal tre.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	728	1 250	2 840	2,44%	3,85%	5,60%
Samhällsfastigheter:					4,68%	
Vårdboende	550	1 478	2 818	3,60%	4,59%	7,50%
Skolor	668	1 527	2 351	4,70%	5,07%	6,65%
Kommersiellt	736	1 302	5 409	3,80%	5,09%	7,45%
Medeltal		1 313			4,12%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

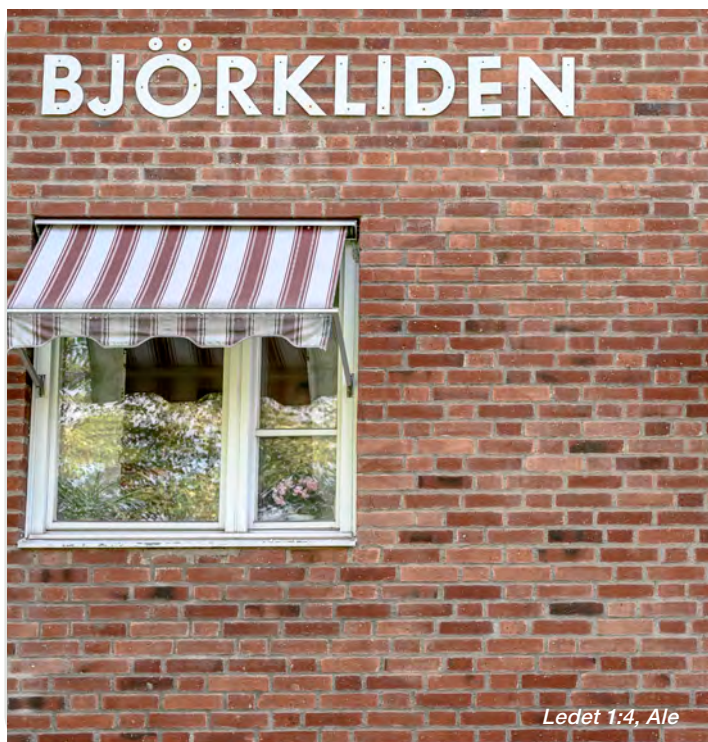
Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2019	30 jun 2020	Förändring
Bostäder	35 163	3,85%	3,85%	0,00%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	11 904	4,61%	4,59%	-0,02%
Skolor	3 047	5,07%	5,07%	0,00%
Kommersiellt	875	5,05%	5,09%	0,04%
Totalt	50 989	4,12%	4,12%	0,00%

Fastighetsbestånd

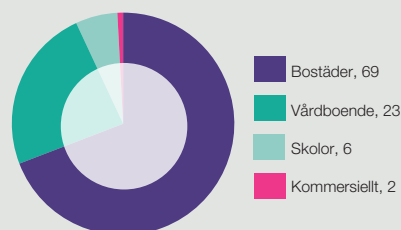
Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 557 fastigheter (560) med ett verkligt värde om 50 989 mkr (49 307). Av verkligt värde avser 35 163 mkr bostäder, 11 904 mkr vårdboende, 3 047 mkr skolor och 875 mkr kommersiellt.

Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 816 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet

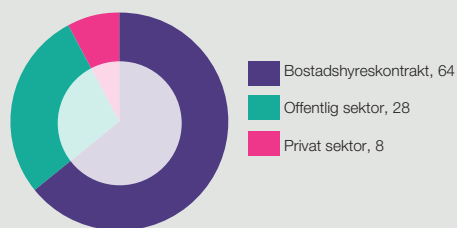
29 414 lägenheter (29 214) och cirka 2 301 350 kvadratmeter (2 292 000) uthyrningsbar area.



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



Rikshems fastighetsbestånd 2020-06-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst procent			
Segment bostäder						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
- Bostäder	35 163	69	1 655	21 246					
- Kommersiellt*	516	1	12	40 773					
Bostäder	35 679	70	1 667	21 394	2 106	90	4	6	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	11 904	23	464	25 652					
- Skolor	3 047	6	133	22 967					
- Kommersiellt*	359	1	37	9 716					
Samhällsfastigheter	15 310	30	634	24 161	894	5	83	12	100
Totalt	50 989	100	2 301	22 156	3 000	64	28	8	100

*Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.



Rikshem fortsätter att förädla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv och avyttring av fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i beståndet. Med start 2019 har även arbetet med projektutveckling på befintliga fastigheter intensifierats.

Transaktioner och investeringar

Under andra kvartalet förvärvades fastigheter för 59 mkr, bl a en utvecklingsfastighet i Uppsala. Totalt under perioden har fastigheter förvärvats för 59 mkr och avyttrats för 46 mkr.

I maj tecknades avtal om försäljning av 883 lägenheter i Östersund. Försäljningen omfattar ca 62 500 kvm fördelat på 13 bostadsfastigheter i Torvalla, Odensala och centrala Östersund. Fastigheterna frånträds i månadsskiftet augusti/september i år.

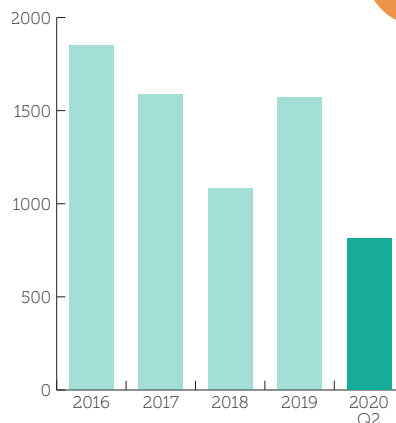
Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 810 mkr (679), varav 479

mkr (214) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 138 mkr (311) avsåg nyproduktion av bostäder och 193 mkr (154) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Under perioden har nyproduktion av 92 lägenheter påbörjats och renoveringsprojekt innefattande 234 lägenheter har startats. Inflyttning har skett i 179 nyproducerade lägenheter varav 105 avser vårdboende. Inflyttning har också skett i 93 successionsrenoverade lägenheter samt i 178 ROT-renoverade lägenheter.

Investeringar (mkr)

810 mkr

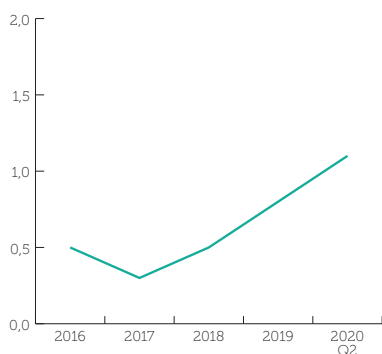


Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	49 307	45 687	45 687
Värdeförändring	859	1 030	1 538
Investering	810	679	1 568
Förvärv	59	361	879
Försäljning	-46	-365	-365
Verkligt värde vid utgången av perioden	50 989	47 392	49 307
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	53 593	49 680	51 871

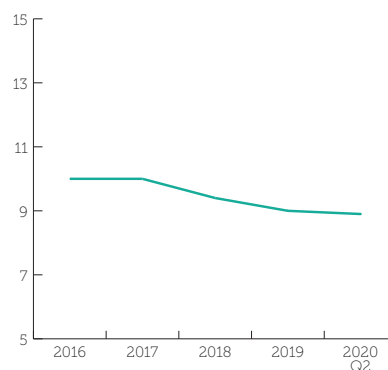
Marknadsvakans bostäder (procent)

1,1 %



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

8,9 år



Projekt

Rikshem har flera pågående projekt, både nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter men även ett flertal ROT-renoveringar.

Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Beräknat färdigställt
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		189	kv 4, 2022
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	188	188	kv 4, 2024
Vård södra	Uppsala	Nyproduktion (samhällsfastighet)		96	kv 3, 2021
Enheten 1	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		155	kv 2, 2022
Planen	Norrköping	ROT-renovering	167	227	kv 1, 2022
Planen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		100	kv 1, 2021

Exempel på projekt



Bonden 7 (Halmstad)

Projektet innefattar nybyggnation av ett helt kvarter med tre till åtta våningar och en yta om cirka 9 400 kvm. Det blir 189 nya hyresrättslägenheter om 1-4 rum och kök samt fyra lokaler i markplan. Fastigheten byggs intill Slottsjorden i centrala Halmstad och ska stå färdig under 2021.

Fastigheten är en del av ett nytt utvecklingsområde där en ny detaljplan medger utveckling av totalt cirka 500 bostäder samt centrumverksamhet med bland annat kontor, handel och restauranger.

Joint ventures



Rikshems joint ventures

- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad AB
- VärmdöBostäder AB
- Tidmätaren Fastighets AB
- Bergagårdshöjden JV AB

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 679 mkr (1 658). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,6 miljarder kronor. Totala investeringar i intresseföretag uppgick till 151 mkr (170). Det största joint venture-innehavet om 991 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 581 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 107 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans

1 679 mkr
(1 658)

med Veidekke Eiendom, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg. Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 60, varav 32 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 14. Färdigställda osålda lägenheter uppgick till en, varav Rikshems andel är 0,5.

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -5 mkr (91). Skillnaden mellan perioderna förklaras i allt väsentligt av värdeförändring på fastigheter där Farsta Stadsutveckling AB står för en betydande del. Byggrättsvärdet har påverkats negativt av osäkerheten på marknaden till följd av rådande pandemi och sjunkande priser på bostadsrätter.

-5 mkr
(91)

Exempel på joint venture



Telestaden (Farsta Stadsutveckling AB)

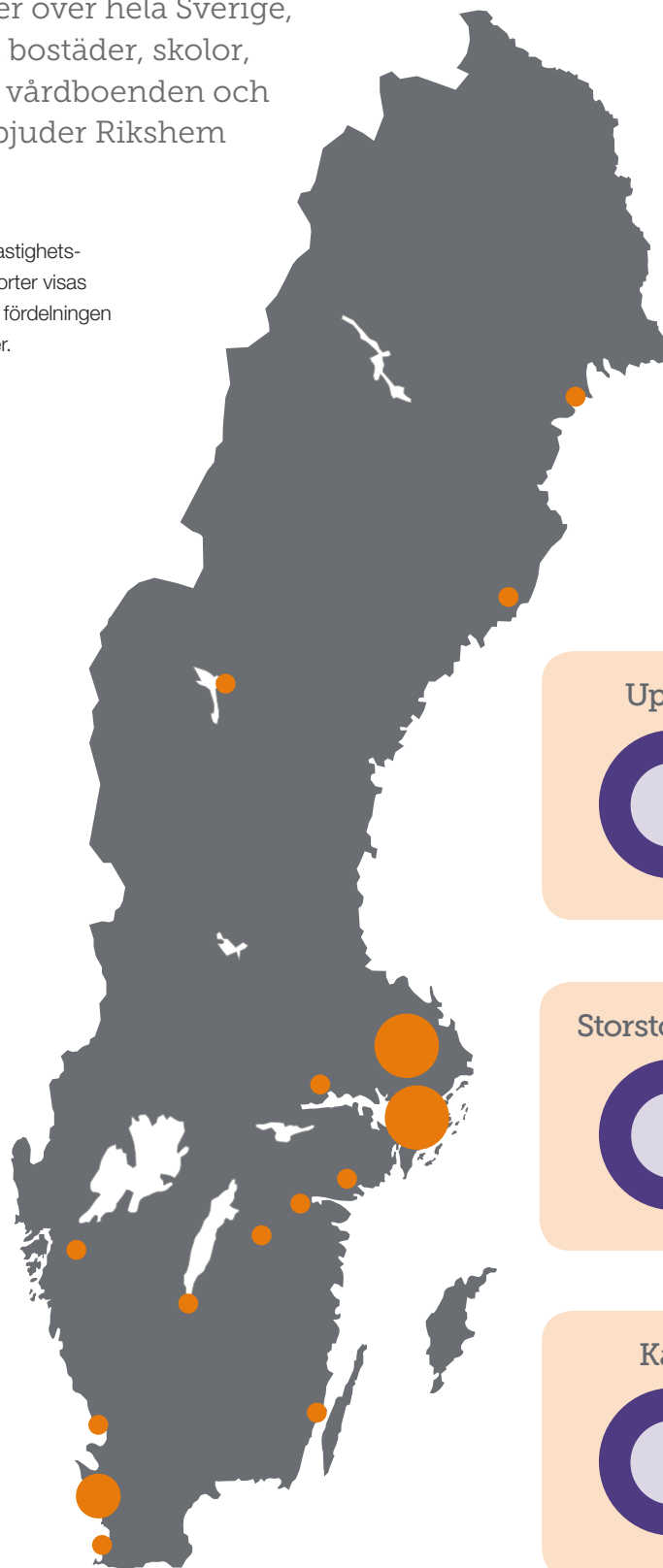
Med ca 2000 blivande hem är Telestaden i Farsta ett av södra Stockholms största bostadsprojekt, under utveckling av Rikshem och Ikano Bostad. Här skapas en levande stadsdel med bostäder, arbetsplatser, närservice, förskolor och skola. I Telestaden finns nu bland annat Familjebostäder, Konstverket och dansstudion ccap. Under 2020 flyttar Polismyndigheten in och 2021 öppnar ett äldreboende i stadsdelen.

Våra största orter

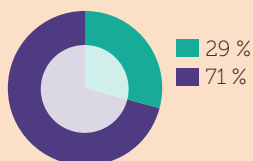
Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder. Med bostäder, skolor, förskolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem rum för hela livet.

Kartan visar spridningen av Rikshems fastighetsbestånd i Sverige. För våra sex största orter visas andel av fastighetsvärde i procent samt fördelningen mellan bostäder och samhällsfastigheter.

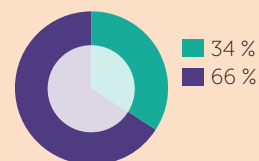
 Samhällsfastigheter
 Bostadsfastigheter



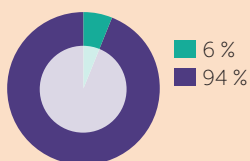
Västerås 7 %



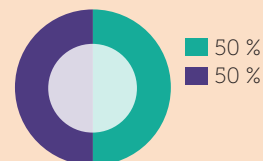
Uppsala 25 %



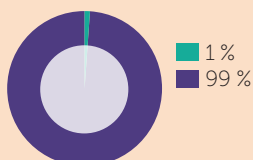
Norrköping 8 %



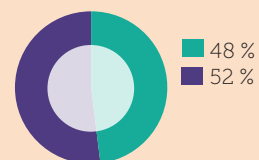
Storstockholm 21 %



Helsingborg 11 %



Kalmar 6 %



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Hysesintäkter	1 059	1 017	462	425	1 521	1 442
Fastighetskostnader	-507	-538	-153	-164	-660	-702
Driftsöverskott	552	479	309	261	861	740
Värdeförändring fastigheter	678	632	181	398	859	1 030
Totalavkastning	1 230	1 111	490	659	1 720	1 770
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	5,7	7,9	7,8	9,7	6,3	8,4
Verkligt värde fastigheter	35 679	33 388	15 310	14 004	50 989	47 392
Andel, procent	70	70	30	30	100	100
Area, tkvm	1 667	1 651	634	616	2 301	2 267
Verkligt värde, kr per kvm	21 394	20 210	24 161	22 764	22 156	20 905
Investeringar	617	525	193	154	810	679



Skorpionen 6, Södertälje

Finansiering

Coronapandemin har inneburit oro på kapitalmarknaden och tillgången till kapital har periodvis varit begränsad. Rikshem har dock även under denna tid kunnat emittera företagscertifikat och obligationer i önskad utsträckning och har inte behövt utnyttja några backup-faciliteter.

Osäkerheten på kapitalmarknaderna under pandemin har medfört att kreditmarginalerna ökat vilket påverkar Rikshems finansieringskostnad. Under juni har likviditeten på kapitalmarknaden förbättrats påtagligt och det har varit möjligt för Rikshem att emittera betydligt mer än bolaget har haft behov av. Kreditmarginalerna har också sjunkit något.

Fem obligationsemissioner om ca 1,4 miljarder kronor har genomförts under andra kvartalet, tre i SEK och två i NOK. Löptiderna har varit mellan 5,25 och 12 år. Utöver detta har företagscertifikat om 1 540 mkr emitterats under kvartalet. Ett nytt banklån om 1 miljard kronor som tecknades i mars har utbetalts under april och ett banklån om 475 mkr

som förföll i april har omförhandlats och förlängts till 2023. Under första halvåret emitterades åtta obligationer till ett värde om ca 2,5 miljarder kronor.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 554 mkr (568). Ökningen av likvida medel har utförts för att stärka flexibiliteten under en tidvis turbulent marknadssituation. På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 532 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 miljarder kronor där bolaget betalar

fast ränta och erhåller rörlig ränta.

Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 516 mkr (509) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -864 mkr (-432). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -348 mkr (77).

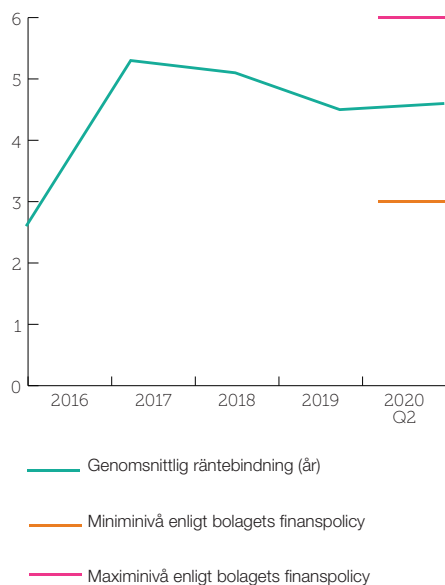
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 27 837 mkr (26 868). Av de räntebärande skulderna avsåg 5 309 mkr (4 317) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska

27 837 mkr
(26 868)

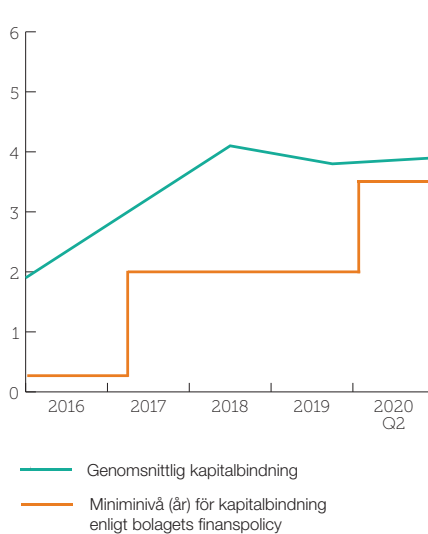
Genomsnittlig räntebindning (år)

4,6 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år)

3,9 år



Investeringsbanken, 1 588 mkr (2 740) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 20 557 mkr (19 582) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 185 mkr (30) i räntebärande skulder till närstående bolag. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från redovisat värde. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 10 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,6 miljarder kronor i NOK och 0,3 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,3 miljarder kronor för EUR, 5,2 miljarder kronor för NOK och 0,3 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,7 procent vilket är en ökning med 0,1 procentenhet sedan första kvartalet och lika med motsvarande datum föregående år. Att räntan gått upp

beror främst på ökade marginaler till följd av Coronapandemin och sänkningen av Rikshems rating. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,9 år (3,8) och genomsnittlig räntebindning till 4,6 år (4,5).

Grön finansiering

Totalt har 1 200 mkr emitterats i gröna obligationer under perioden, varav 400 mkr under andra kvartalet. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till 2,4 miljarder kronor. Lån hos Europeiska Investeringsbanken för investeringar i energieffektivisering uppgick till 199 mkr.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 miljarder kronor) och från svenska banker (3 miljarder kronor). Utöver detta finns en outnyttjad del av kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken på

800 mkr samt en checkräkningskredit på 500 mkr. Kreditfaciliteten hos Europeiska Investeringsbanken kan enbart utnyttjas för finansiering av investeringar i energieffektivisering.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Denna rating erhöles efter periodens utgång. Från kreditvärderingsinstitutet S&P Global har Rikshem en långfristig rating BBB+ med stabila utsikter samt kortfristig rating A-2 och K-1 på S&P:s nordiska skala.

Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
< 1 år	4 905	17,6%	7 404	26,6%
1-2 år	1 776	6,4%	4 439	15,9%
2-3 år	2 450	8,8%	2 800	10,1%
3-4 år	4 023	14,4%	5 366	19,3%
4-5 år	1 883	6,8%	1 368	4,9%
5-6 år	3 500	12,6%	879	3,2%
6-7 år	2 500	9,0%	1 196	4,3%
7-8 år	2 000	7,2%	475	1,7%
8-9 år	2 900	10,4%	847	3,0%
> 9 år	1 900	6,8%	3 063	11,0%
Summa	27 837	100%	27 837	100%

Räntederivatportfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Snittränta (årets utgång)
2020	17,8	0,8%
2021	17,3	0,8%
2022	15,8	0,8%
2023	13,8	0,8%
2024	13,3	0,8%
2025	10,8	0,9%
2026	7,3	0,9%
2027	5,3	0,8%
2028	3,3	0,7%
2029	1,4	0,9%
2030	0	

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	jul 2019- jun 2020	2019 jan-dec
Hysesintäkter	760	724	1 521	1 442	2 995	2 916
Driftskostnader	-174	-173	-395	-412	-754	-771
Reparationer och underhåll	-69	-79	-133	-161	-278	-306
Fastighetsadministration	-58	-61	-110	-109	-212	-211
Fastighetsskatt	-11	-10	-22	-20	-44	-42
Summa fastighetskostnader	-312	-323	-660	-702	-1 288	-1 330
Driftsöverskott	448	401	861	740	1 707	1 586
Central administration	-23	-20	-45	-41	-104	-100
Finansnetto	-116	-114	-228	-228	-444	-444
Resultat från andelar i joint ventures	-8	83	-5	91	148	244
varav förvaltningsresultat	9	2	12	7	10	6
varav värdeförändring fastigheter	-18	104	-18	104	178	300
varav värdeförändring derivat	-1	–	-1	–	0	1
varav skatt	2	-23	2	-20	-41	-63
Förvaltningsresultat	301	350	583	562	1 307	1 286
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	730	857	859	1 030	1 367	1 538
Värdeförändring räntederivat	-105	-294	-319	-519	-70	-270
Värdeförändring valutaderivat	-81	201	-110	718	-323	505
Valutakursförändring lån	246	-125	466	-417	668	-215
Resultat före skatt	1 091	989	1 479	1 374	2 949	2 844
Skatt	-228	-155	-300	-248	-652	-600
Periodens/årets resultat	863	834	1 179	1 126	2 297	2 244
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	–	–	–	–	-3	-3
Skatt pensioner	–	–	–	–	1	1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	–	–	–	–	-2	-2
Summa totalresultat för perioden/året	863	834	1 179	1 126	2 295	2 242

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	50 989	47 392	49 307
Andelar i joint ventures	1 679	1 474	1 658
Materiella anläggningstillgångar	4	5	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	134	123	131
Derivatinstrument	516	685	509
Långfristiga fordringar	254	192	179
Summa anläggningstillgångar	53 576	49 871	51 789
Kortfristiga fordringar	246	334	255
Likvida medel	1 554	482	568
Summa omsättningstillgångar	1 800	816	823
SUMMA TILLGÅNGAR	55 376	50 687	52 612
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21 620	19 325	20 441
Uppskjuten skatt	3 548	3 045	3 392
Räntebärande skulder	20 433	21 940	19 699
Derivatinstrument	864	644	432
Långfristiga skulder leasing	120	110	117
Ej räntebärande skulder	6	3	6
Summa långfristiga skulder	24 971	25 742	23 646
Räntebärande skulder	7 404	4 293	7 169
Kortfristiga skulder leasing	13	12	14
Ej räntebärande skulder	1 368	1 315	1 342
Summa kortfristiga skulder	8 785	5 620	8 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 376	50 687	52 612

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	100	4 874	13 225	18 199
Periodens resultat, jan-jun			1 126	1 126
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Utgående eget kapital 2019-06-30	100	4 874	14 351	19 325
Periodens resultat, jul-dec			1 118	1 118
Övrigt totalresultat, jul-dec			-2	-2
Utgående eget kapital 2019-12-31	100	4 874	15 467	20 441
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	4 874	15 467	20 441
Periodens resultat, jan-jun			1 179	1 179
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Utgående eget kapital 2020-06-30	100	4 874	16 646	21 620



Periodens investeringar i befintliga fastigheter.

810 mkr

Av beloppet avser **479 mkr** ombyggnation och renovering av bostäder, **138 mkr** nyproduktion och **193 mkr** investeringar i samhällsfastigheter.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	jul 2019- jun 2020	2019 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	426	386	817	704	1 604	1 491
Betald ränta	-117	-120	-222	-225	-442	-445
Betald skatt	-21	0	-22	-24	-22	-24
Förändring av rörelsekapital	36	-103	-129	-145	158	142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324	163	444	310	1 298	1 164
Investering i förvaltningsfastigheter	-510	-439	-810	-679	-1 699	-1 568
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-52	0	-52	-361	-542	-851
Avyttring av förvaltningsfastigheter	26	365	44	365	44	365
Förändring i materiella anläggningstillgångar	0	-1	-1	-2	0	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-100	-14	-100	-45	-132	-76
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	25	–	113	14	127
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	–	1	–	1	–	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-636	-63	-919	-608	-2 315	-2 004
Upptagna lån	4 557	1 875	8 008	5 073	13 633	10 698
Amortering av lån	-3 434	-2 380	-6 567	-5 805	-11 354	-10 592
Förändring av säkerheter	-115	207	25	498	-186	287
Lösen av finansiella instrument	–	–	-4	–	-4	–
Amortering av finansiell leasing	0	0	-1	-1	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 008	-298	1 461	-235	2 089	393
Periodens/årets kassaflöde	696	-198	986	-533	1 072	-447
Likvida medel vid periodens/årets början	858	680	568	1 015	482	1 015
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 554	482	1 554	482	1 554	568

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	jul 2019- jun 2020	2019 jan-dec
Intäkter	64	66	123	121	237	235
Övriga rörelsekostnader	-35	-32	-64	-59	-141	-136
Personalkostnader	-51	-52	-102	-102	-207	-207
Avskrivningar	-1	-1	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	-23	-19	-44	-41	-113	-110
Resultat från andelar i koncernföretag	25	215	47	230	401	584
Räntenetto	70	-1	144	3	169	28
Värdeförändring räntederivat	-105	-294	-319	-519	-70	-270
Värdeförändring valutaderivat	-80	201	-109	718	-322	505
Valutakurseffekter på finansiella skulder	246	-125	466	-417	668	-215
Resultat efter finansiella poster	133	-23	185	-26	733	522
Skatt	-4	27	24	-4	-32	-60
Periodens/årets resultat	129	4	209	-30	701	462

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 123 mkr (121) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -166 mkr (-161). Finansiella poster uppgick till 229 mkr (15). I finansiella poster ingår, utöver räntenetto,

resultat från andelar i koncernföretag om 47 mkr (230) samt värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande 38 mkr (-218).



Moderbolagets tillgångar uppgick per balansdagen till 34 952 mkr (34 000) och består till största delen av aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick till 1 551 mkr (561). Skulderna uppgick till

27 298 mkr (26 555) och består till största delen av företagscertifikat, obligations- och banklån. Egna kapitalet uppgick per balansdagen till 7 654 mkr (7 445).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	4	4	4
Aktier och andelar i koncernföretag	1 945	1 945	1 945
Fordringar hos koncernföretag	30 824	29 981	30 887
Derivatinstrument	516	685	509
Långfristiga fordringar	34	29	29
Summa anläggningstillgångar	33 323	32 644	33 374
Kortfristiga tillgångar	78	79	65
Likvida medel	1 551	482	561
Summa omsättningstillgångar	1 629	561	626
SUMMA TILLGÅNGAR	34 952	33 205	34 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 654	6 953	7 445
Uppskjuten skatt	153	182	238
Derivatinstrument	864	644	432
Räntebärande skulder	24 401	23 925	24 579
Skulder till koncernföretag	1 177	670	678
Ej räntebärande skulder	703	831	628
Summa skulder	27 298	26 252	26 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 952	33 205	34 000

Övriga upplysningar

Styrelse och vd

Sammansättningen i Rikshem AB (publ) styrelse har förändrats under perioden då Per Uhlén och Ulrica Messing på årsstämman invaldes som ordinarie ledamöter, samtidigt som Lena Boberg lämnade styrelsen. Detta innebär att Rikshems styrelse nu består av sju ordinarie ledamöter. Anette Frumerie tillträdde som vd den 5 maj.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 265 (264), 147 män och 118 kvinnor.

Risker

Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor påverkan på samhället och världsekonomin. Inget segment och ingen marknad kommer vara opåverkad av pandemin. Rikshems bedömning är dock att segmenten bostäder och samhälls-

fastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden. Detta i kombination med bolagets starka finansiella stabilitet gör att Rikshem har goda förutsättningar att klara krisen väl. Om krisen blir långvarig och resulterar i en djup lågkonjunktur ser Rikshem risker med den påverkan det kan komma att få på bolagets hyresgäster, begränsningar i tillgången på kapital och förseningar i färdigställande av projekt.

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 52 i årsredovisningen för 2019 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas 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 och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom en ny definition av rörelseförvärv. Förändringen och definitionen överensstämmer med Rikshems nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Rikshems resultat eller finansiella



ställning. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsut-
talande bedöms för närvarande inte påverka
Rikshems resultat eller finansiella ställning
i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående
framgår av not 29 i Rikshems
årsredovisning för 2019. Inga väsentliga
närståendetransaktioner har skett under
perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Rikshem har erhållit kreditrating A3 med
stabila utsikter från kreditvärderingsinstitu-
tet Moody's.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

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



Kalendarium

Delårsrapport jan-sep 2020
4 november 2020

Bokslutskommuniké 2020
5 februari 2021

Stockholm den 24 augusti 2020

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Ulrica Messing
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

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 2020 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 24 augusti 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4	2019 kv 3	2019 kv 2	2019 kv 1
Resultaträkning						
Hysesintäkter	760	761	729	745	724	718
Fastighetskostnader	-312	-348	-364	-264	-323	-379
Driftsöverskott	448	413	365	481	401	339
Central administration	-23	-22	-39	-20	-20	-21
Finansnetto	-116	-112	-107	-109	-114	-114
Resultat från andelar i joint ventures	-8	3	152	1	83	8
Förvaltningsresultat	301	282	371	353	350	212
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	730	129	226	282	857	173
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	60	-23	310	-72	-218	0
Resultat före skatt	1 091	388	907	563	989	385
Skatt och övrigt totalresultat	-228	-72	-229	-125	-155	-93
Periodens totalresultat	863	316	678	438	834	292
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	50 989	49 718	49 307	48 198	47 392	46 461
Andelar i joint ventures	1 679	1 662	1 658	1 475	1 474	1 391
Övriga tillgångar	1 154	1 316	1 079	1 509	1 339	1 100
Likvida medel	1 554	858	568	607	482	680
Summa tillgångar	55 376	53 554	52 612	51 789	50 687	49 632
Eget kapital	21 620	20 757	20 441	19 763	19 325	18 491
Uppskjuten skatt	3 548	3 399	3 392	3 171	3 045	2 891
Räntebärande skulder	27 837	26 963	26 868	26 295	26 233	26 613
Övriga skulder	2 371	2 435	1 911	2 560	2 084	1 637
Summa eget kapital och skulder	55 376	53 554	52 612	51 789	50 687	49 632
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	55	54	54	54	55	57
Soliditet, procent	39	39	39	38	38	37
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,7	3,7	3,5	3,5	3,3	3,2
Avkastning eget kapital, procent*	11,2	11,6	11,6	12,9	13,7	14,2
Direktavkastning, procent*	3,5	3,5	3,3	3,4	3,3	3,4
Överskottsgrad, procent	57	54	54	56	55	47

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2020 jan-jun	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning						
Hysesintäkter	1 521	2 916	2 792	2 665	2 484	2 040
Driftsöverskott	861	1 586	1 524	1 555	1 420	1 192
Förvaltningsresultat	583	1 286	1 008	1 150	1 208	579
Värdeförändring fastigheter, mkr	859	1 538	2 107	1 647	1 962	1 856
Periodens resultat	1 179	2 244	2 489	2 430	2 433	1 964
Balansräkning						
Eget kapital	21 620	20 441	18 199	15 710	13 281	10 360
Extern skuld	27 837	26 838	26 493	24 022	23 422	21 074
Verkligt värde fastigheter	50 989	49 307	45 687	41 039	37 878	32 009
Balansomslutning	55 376	52 612	48 734	43 501	40 114	34 053
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	39	39	37	36	33	30
Belåningsgrad, procent	55	54	58	59	62	66
Räntetäckningsgrad*	3,7	3,5	3,2	3,5	3,8	3,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,7	18,0	17,6	15,8	17,2	19,0
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	9	10	12	15	21
Medelränta, procent	1,7	1,6	1,7	2,0	1,5	1,6
Räntebindning, år	4,6	4,5	5,1	5,3	2,6	2,4
Kapitalbindning, år	3,9	3,8	4,1	3,0	1,9	1,4
Avkastning på eget kapital, procent*	11,2	11,6	14,7	16,8	20,6	25,8
Direktavkastning, procent*	3,5	3,3	3,5	3,9	4,1	4,2
Totalavkastning exkl joint ventures, procent*	6,3	6,7	8,6	8,3	10,0	11,0
Totalavkastning inkl joint ventures, procent*	6,5	7,2	7,8	8,3	10,3	11,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	557	560	555	586	574	533
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 301	2 292	2 274	2 219	2 182	1 975
Antal lägenheter	29 414	29 214	28 840	27 924	27 224	24 203
Andel samhällsfastigheter, procent	30	30	29	29	29	38
Vakansgrad bostäder, procent	3,3	3,5	3,2	2,7	3,6	2,6
Marknadsvakans bostäder, procent	1,1	0,8	0,5	0,3	0,5	0,4
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,9	9,0	9,4	9,8	10,3	10,5
Verkligt värde, kr/kvm	22 156	21 512	20 090	18 494	17 362	16 205
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,7	4,3	3,8	4,3	3,7	2,7
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	13,4	3,6	-3,9	6,7	3,4	6,8
Överskottsgrad, procent*	57	54	55	58	57	58
*Rullande 12 månader						
Medarbetare						
Antal anställda	265	259	242	206	192	173

Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

Belopp i mkr	jul 2019- jun 2020	jan-dec 2019	jul 2018- jun 2019	jan-dec 2018
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	2 297	2 244	2 471	2 489
Genomsnittligt eget kapital	20 473	19 320	18 090	16 954
Avkastning på eget kapital	11,2%	11,6%	13,7%	14,7%

Driftsöverskott				
Hysesintäkter	2 995	2 916	2 859	2 792
Fastighetskostnader	-1 288	-1 330	-1 343	-1 268
Driftsöverskott	1 707	1 586	1 516	1 524

Överskottsgrad				
Driftsöverskott	1 707	1 586	1 516	1 524
Hysesintäkter	2 995	2 916	2 859	2 792
Överskottsgrad	57%	54%	53%	55%

Direktavkastning				
Driftsöverskott	1 707	1 586	1 516	1 524
Ingående fastighetsvärde	47 392	45 687	43 239	41 039
Utgående fastighetsvärde	50 989	49 307	47 392	45 687
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	49 190	47 497	45 315	43 363
Direktavkastning	3,5%	3,3%	3,3%	3,5%

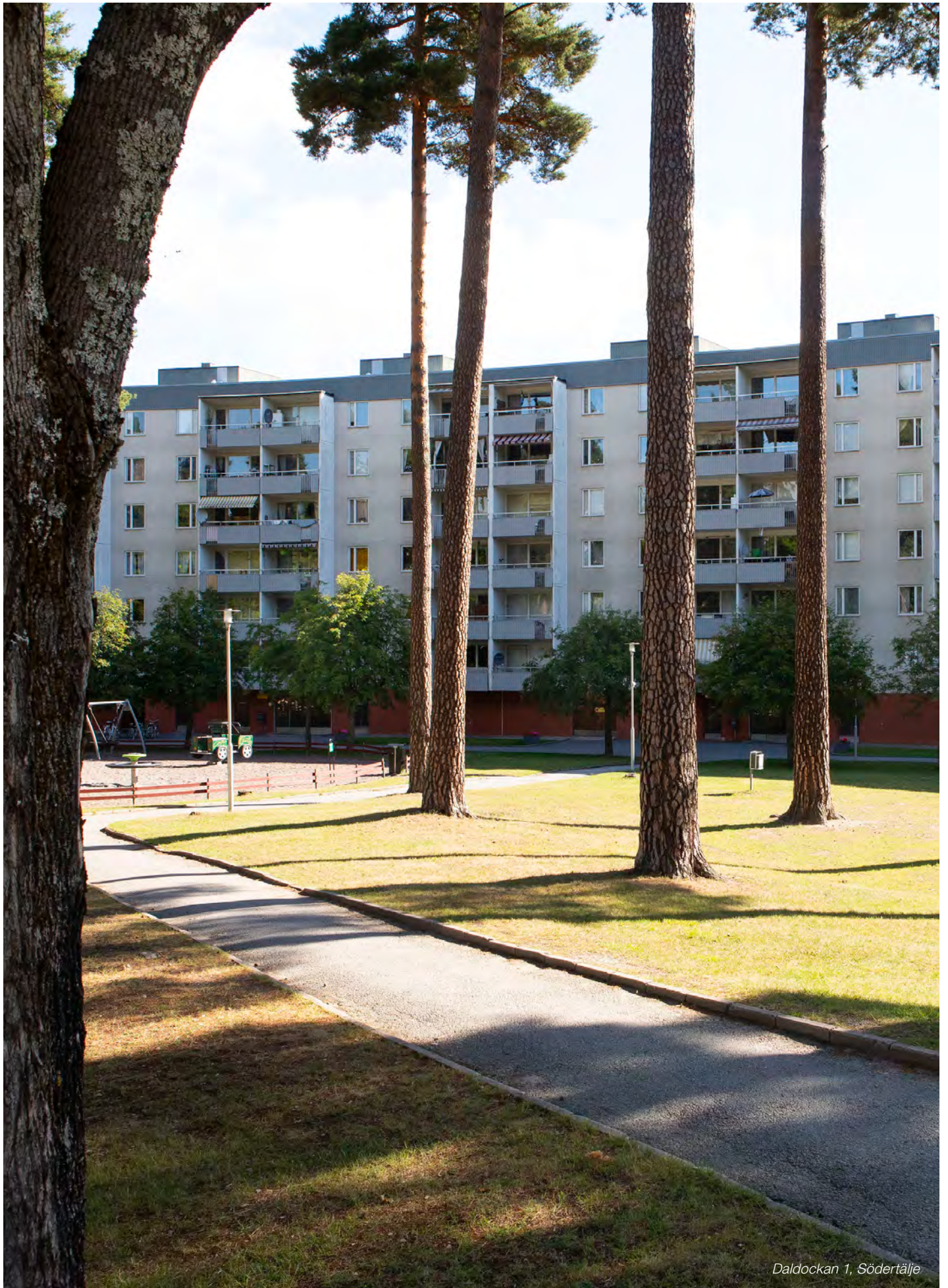
Totalavkastning				
Driftsöverskott	1 707	1 586	1 516	1 524
Värdeförändring fastigheter	1 367	1 538	2 204	2 107
Summa	3 074	3 124	3 720	3 631
Ingående fastighetsvärde	47 392	45 687	43 239	41 039
Utgående fastighetsvärde	50 989	49 307	47 392	45 687
Avgår orealiserade värdeförändringar	-1 367	-1 538	-2 204	-2 107
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	48 507	46 728	44 213	42 310
Totalavkastning	6,3%	6,7%	8,4%	8,6%

Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	2 949	2 844	3 059	2 922
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	-1 367	-1 538	-2 204	-2 107
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-275	-20	234	193
Resultat från andelar i joint ventures	-148	-244	-104	-7
Övriga finansiella kostnader	27	29	26	13
Räntekostnader	437	429	440	458
Rörelseresultat	1 623	1 500	1 451	1 472
Externa räntor	-437	-429	-440	-458
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,3	3,2

Belopp i mkr	30-jun-20	31-dec-19	30-jun-19	31-dec-18
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	27 837	26 838	26 185	26 493
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	50 989	49 307	47 392	45 687
Belåningsgrad	55%	54%	55%	58%

Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	5 309	4 317	4 318	4 535
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	50 989	49 307	47 392	45 687
Belåningsgrad, säkerställda lån	10%	9%	9%	10%

Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	27 837	26 838	26 185	26 493
Likvida medel	-1 554	-568	-482	-1 015
Säkerheter avseende CSA avtal	532	507	718	220
Nettoskuld	26 815	26 777	26 421	25 698
Driftsöverskott	1 707	1 586	1 516	1 524
Central administration	-104	-100	-79	-65
Avskrivningar	2	2	2	3
EBITDA	1 605	1 488	1 439	1 462
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,7	18,0	18,4	17,6



Daldockan 1, Södertälje

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftsöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader samt tomträttsavgälder.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hysesintäkter	Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inkl. kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
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 för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för orealiserade värdeförändringar. Definitionen har ändrats sedan föregående år och historiska nyckeltal har räknats om.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB. **Läs mer på rikshem.se**

Kontakt

Växel: 010-70 99 200

Rikshem AB (publ)

Box 307, 101 26 Stockholm

rikshem.se