

Bokslutsrapport

Rikshem AB-koncernen

Kvartal 1

2012



Bokslutsrapport Kvartal 1 2012

- Nettoomsättningen uppgick till 298 Mkr (134) och driftnettot uppgick till 148 Mkr (62) för perioden.
- Periodens resultat efter skatt blev -8 Mkr (4).
- Rikshem har under perioden förvärvat fastigheter för 2 mdkr, dvs. 44 fastigheter, 2 200 lägenheter och 216 000 kvm.
- Fastighetsbeståndet per 2012-03-31 bestod av 277 (233) fastigheter med 16 250 (14 000) lägenheter, med en yta om 1 207 000 kvm (996 000) och med ett bokfört värde om 14 065 Mkr (12 087).
- Genomsnittlig hyreskontraktslängd för samhällsfastigheter är 14,3 år.
- Vakanserna på bostäder är låga, 0,4 %.

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.

Verksamheten

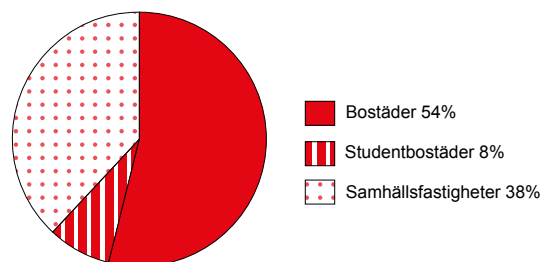
Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Sundsvall, Halmstad, Solna, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2012-03-31 277 fastigheter (233) med 16 250 lägenheter (14 000) och med en sammanlagd yta om 1 207 000 kvm (996 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 14 065 Mkr (12 087). Marknadsvärdet uppgick per 2012-03-31 till 14 705 Mkr (12 755), vilket visar på ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 640 Mkr (668). Bostäder motsvarade 62 % och samhällsfastigheter 38 % av marknadsvärdet.

Rikshem har under första kvartalet förvärvat fastigheter till ett värde om 2 mdkr. Förvärven har genomförts i Sigtuna, Helsingborg, Ängelholm och Höganäs. De förvärvade fastighetsbestånden består framförallt av bostäder, men en andel består av skolfastigheter. Genom förvärven har Rikshem utökat sin fastighetsportfölj med 44 fastigheter, ca 2 200 lägenheter och 216 000 kvm. Förvärven i Helsingborg, Ängelholm och Höganäs innebär att Rikshem har etablerat sig i Öresunds-regionen.

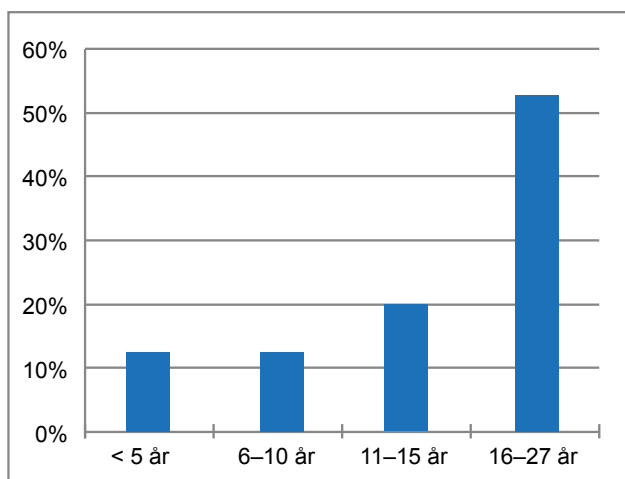
FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE (Mkr)

Befintligt bestånd 2012-01-01	12 755
Förvärv under perioden	1 950
Marknadsvärde per 2012-03-31	14 705

Marknadsvärde fördelat per fastighetstyp



Löptider samhällsfastigheter 2012-03-31



Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 14,3 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.

Ägarstruktur

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



Rikshem Intressenter AB



För en fullständig bild över Rikshem-koncernens resultat och finansiella ställning hänvisas till Rikshem Intressenters bokslutsrapport.

Nettoomsättning och resultat

Rikshem AB-koncernens omsättning uppgick till 298 Mkr (134). Driftnettot uppgick till 148 Mkr (62). Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -120 Mkr (-37), av vilka -6 Mkr (0) utgjorde pantbrevskostnader. I resultatet redovisas skatt uppgående till 1 Mkr (-5). Periodens resultat efter skatt uppgick till -8 Mkr (4). Det negativa resultatet har sin förklaring i sedvanliga säsongeffekter med resultat i högre kostnader för bl.a. uppvärmning. Bolagets uppfattning är att helårsresultatet kommer att vara positivt.

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 17 Mkr (4). Investeringarna består i första hand av ombyggnationer.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2012-03-31 12 122 Mkr (9 990) varav 9 438 Mkr (7 438) avsåg skulder till kreditinstitut och 2 634 Mkr (2 502) avsåg skulder till aktieägaren och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 13 Mkr (14). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 50 Mkr (45). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 942 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 2012-03-31 var -184 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.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2012-03-31	2011-12-31
Belåningsgrad, %	64	58
Genomsnittlig ränta, %	3,54	3,44
Räntebindningstid, mån	45	57
Soliditet inkl. ägarlån, %	26	29
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,0	2,1

* exkl. ränta på ägarlån

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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.

Det finns potential att utveckla byggrätter inom det befintliga beståndet. Stamrenoveringar kommer under 2012 att inledas i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala.



Hassellunden seniorlägenheter, Uppsala

RIKSCHEM I SAMMANDRAG	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
Hyresintäkter, Mkr	298	134	643
Driftnetto, Mkr	148	62	333
Årets resultat, Mkr	-8	4	157
Överskottsgrad, %	50	46	52
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	14 705	6 019	12 755
Vakansgrad (bostäder), %	0,4	0,5	0,6
Genomsnittlig hyreslängd (samhällsfastigheter), år	14,3	–	13,8
Antal fastigheter	277	79	233
Antal lägenheter	16 235	8 324	13 810
Antal anställda	79	54	71

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-01-01 -2012-03-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-03-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Hysesintäkter	298 054	134 092	643 258
	298 054	134 092	643 258
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-101 327	-50 132	-186 098
Underhåll	-24 071	-8 322	-72 888
Administration	-18 910	-10 271	-37 901
Fastighetsskatt	-5 269	-3 067	-13 487
	-149 577	-71 792	-310 374
Driftnetto	148 477	62 300	332 884
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-28 964	-11 369	-56 580
Bruttoresultat	119 513	50 931	276 304
Central administration	-8 179	-5 071	-29 627
Resultat vid fastighetsförsäljning	–	–	168 199
Rörelseresultat	111 334	45 860	414 876
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	179	98	1 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	-120 591	-36 768	-267 724
Resultat efter finansiella poster	-9 078	9 190	148 804
Skatt på årets resultat	1 469	-5 425	7 763
Årets resultat	-7 609	3 765	156 567



Balansräkning - koncernen



Vetterstorp, Västerås

Belopp i tkr

2012-03-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter	13 483 541	11 523 498
Inventarier, verktyg och installationer	5 404	4 774
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	82 610	66 813
Summa anläggningstillgångar	13 571 555	11 595 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	75 476	15 273
Övriga fordringar	–	53 399
Fordran på koncernföretag	1 368	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 193	27 429
	98 037	96 101

Kassa och bank

	12 555	13 874
Summa omsättningstillgångar	110 592	109 975
SUMMA TILLGÅNGAR	13 682 147	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	855 425	634 778
Årets resultat	-7 609	156 567

Summa eget kapital	847 816	791 345
	942 122	882 015

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	288 809	255 561
	288 809	255 561

Långfristiga skulder

Ägarlån	2 633 747	2 501 947
Skulder till koncernföretag	—	3 879
Konvertibla lån	50 000	50 000
	2 683 747	2 555 826

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 438 314	7 438 475
Checkräkningskredit	—	4 625
Leverantörsskulder	36 671	26 327
Aktuella skatteskulder	13 560	35 542
Övriga skulder	50 935	256 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 989	249 848
	9 767 469	8 011 658

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 682 147	11 705 060
---------------------------------------	-------------------	-------------------



Centrala Ängelholm

