



Kapitalmarknadsfrukost

21 augusti 2019

- Inledning och fokusområden
Sophia Mattsson-Linnala, vd
 - Delårsrapport jan-jun och Finansiering
Anders Lilja, CFO
Christina Fernström, finanschef
 - Värdeskapande projektutveckling
Elin Sjöstrand, chef projekt
 - Fokusområden
Sophia Mattsson-Linnala, vd
-

rikshem 



Inledning och strategi

Sophia Mattsson-Linnala, vd



Rikshem första halvåret 2019

- Fastighetsvärde upp från 45,7 till 47,4 mdr (49,7 inkl JV)
- Positiv intäktsutveckling men höga kostnader för underhåll.
- Höjning av nivån på förvaltningskvaliteten
- Fortsatt förstärkning av förvaltningsorganisationen
- Ökat tempo i investeringsverksamheten



Uppsala 25%
Stockholm 21%
Helsingborg 11%
Norrköping 7%
Västerås 6%
Kalmar 6%
Östersund 6%

Vi finns även i:

Umeå 5%
Luleå 5%
Halmstad 3%
Malmö 3%
Åre 1%
Nyköping 1%
Jönköping <1%
Linköping <1%

Förändringar i fastighetsportföljen 2019

- Förvärv: 0,3 mdr
 - Kalmar, en bostadsfastighet
 - Staffanstorp, en samhällsfastighet
 - Västerås, en bostadsfastighet
- Avyttring: 0,4 mdr
 - Uppsala, utvecklingsfastighet Sivia Torg
- Avtal tecknade om förvärv av utvecklingsprojekt
 - Upplands Väsby, en fastighet med bostäder och kontor
- Nyproduktion som beräknas färdigställas under 2019
 - Kalmar Måbäret, bostäder 134 lgh,
 - Norrköping Dörren, bostäder 132 lgh
 - Uppsala Kvarngärdet, vårdboende 105 lgh
 - Östersund Hyacinten, bostäder 74 lgh
- Pågående ROT-renoveringar
 - Totalt 986 lgh



Fokusområden

- Kundmötet
 - Högre förvaltningskvalitet
 - Områdesutveckling
 - Investeringar i syfte att ge synergieffekter och skapa mervärden för vårt övriga fastighetsbestånd
 - Blandade bostadsformer och fler typer av samhällsfastigheter som bidrar till synergieffekter
 - Hållbara investeringar
 - Ökad egen nyproduktion
 - Aktivare portföljförvaltning
- Långsiktig värdeökning och totalavkastning

Områdesutveckling





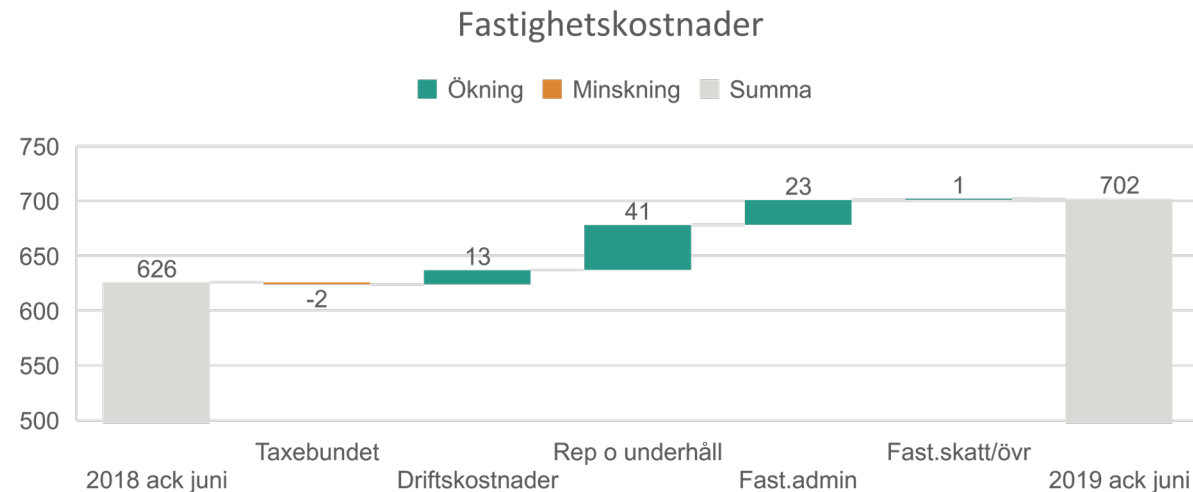
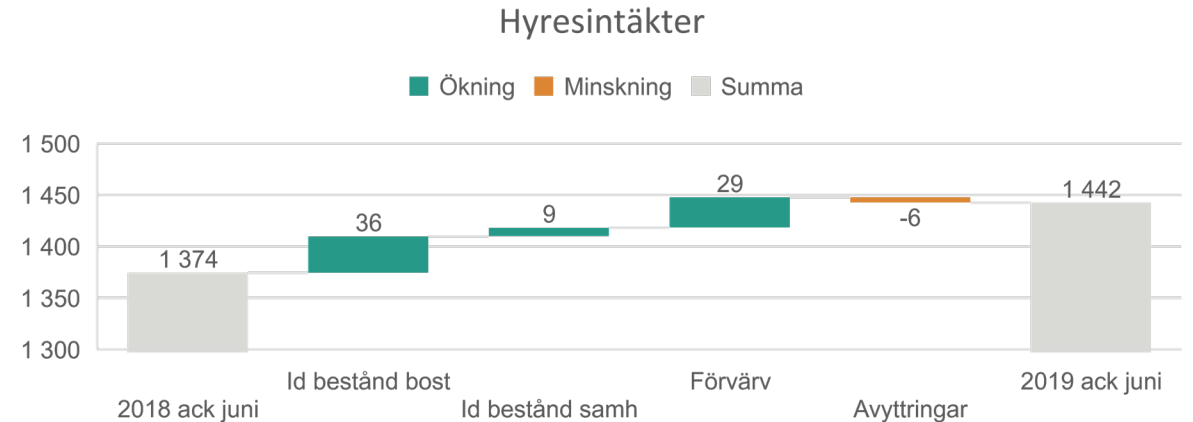
Resultat jan-jun 2019

Anders Lilja, CFO



Resultaträkning

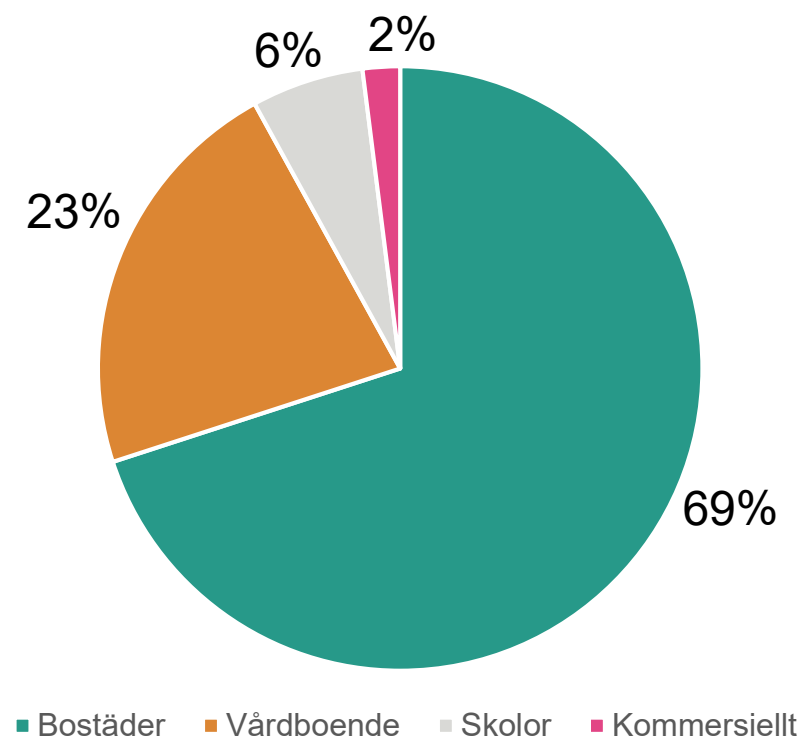
Belopp i mkr	jan-jun 2019	jan-jun 2018	förändring
Intäkter	1 442	1 374	5%
Fastighetskostnader	-702	-626	12%
Driftsöverskott	740	748	-1%
Central administration	-41	-27	52%
Finansnetto	-228	-235	-3%
Resultat från andelar i JV	91	-6	na
Förvaltningsresultat	562	480	17%
Värdeförändring fastigheter	1 030	933	10%
Värdeförändring räntederivat	-519	-124	319%
Värdeförändring valutaderivat	718	424	69%
Valutakursdifferenser	-417	-476	-12%
Resultat före skatt	1 374	1 237	11%
Skatt	-248	-93	167%
Periodens resultat	1 126	1 144	-2%



Fastighetsvärden

Verkligt värde fastigheter, mkr

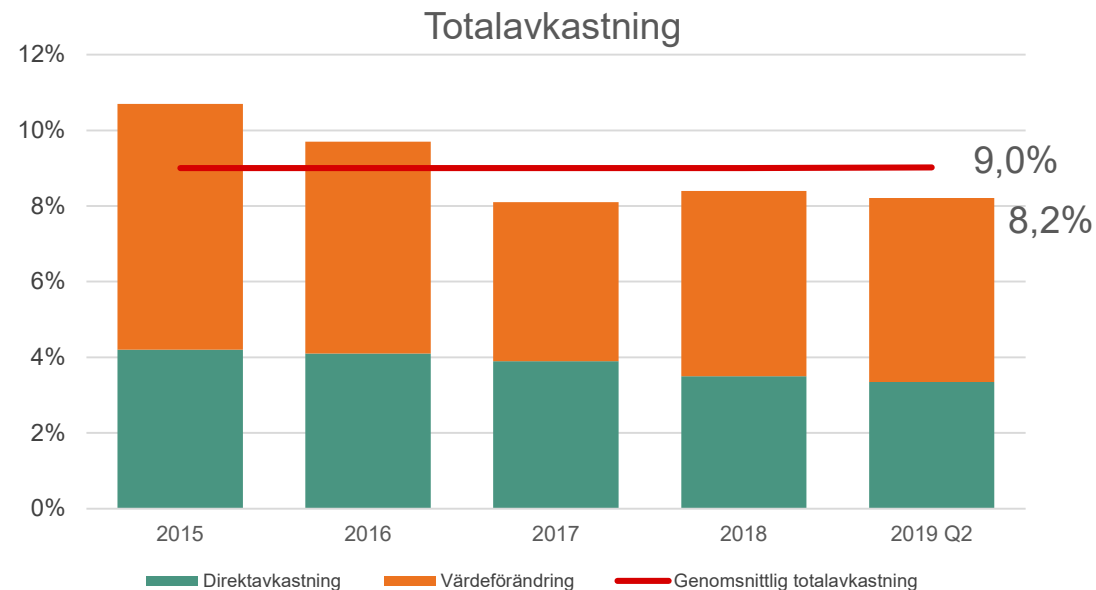
	jan-jun 2019	jan-jun 2018
Ingående värde	45 687	41 039
Värdeförändring	1 030	933
Investering	679	614
Köpta	361	906
Sålda	-365	-253
Utgående värde	47 392	43 239
<i>Inkl Rikshems andel av JVn</i>	<i>49 680</i>	<i>45 368</i>



Balansräkning och avkastning

Belopp i mkr

	30 jun 2019	30 jun 2018
Fastigheter	47 392	43 239
JV-andelar	1 474	1 339
Övriga tillgångar	1 339	1 026
Kassa	482	1 228
Tillgångar	50 687	46 832
Eget kapital	19 325	16 854
Uppskjuten skatt	3 045	2 459
Räntebärande skulder	26 233	26 098
Övriga skulder	2 084	1 421
Eget kapital o skulder	50 687	46 832





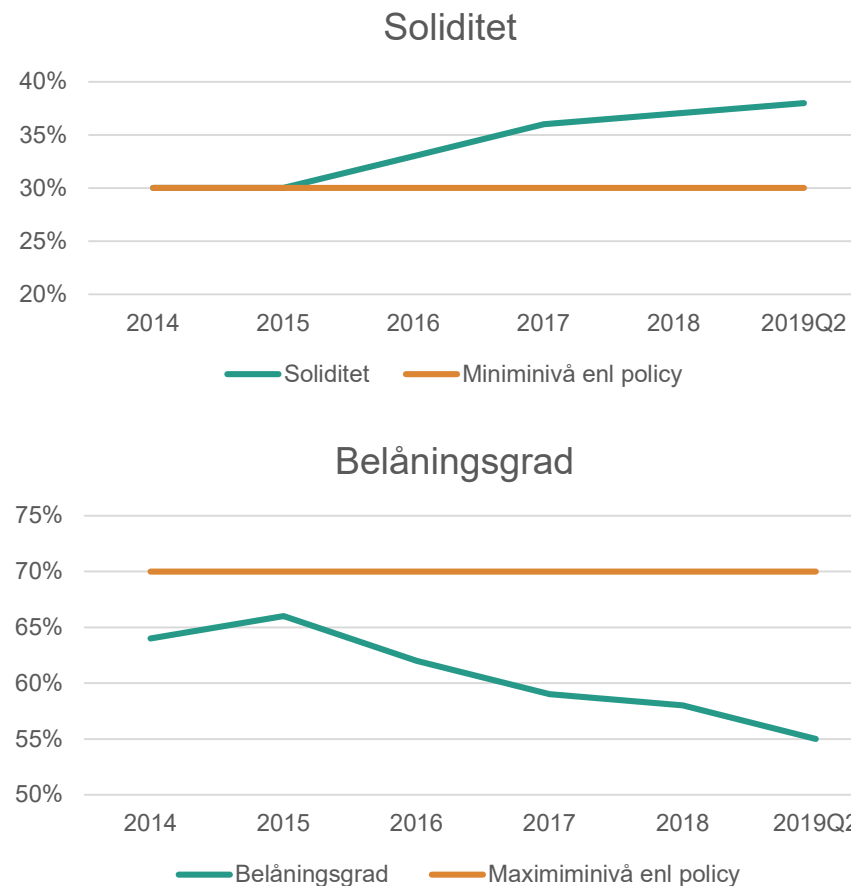
Finansiering

Christina Fernström, finanschef

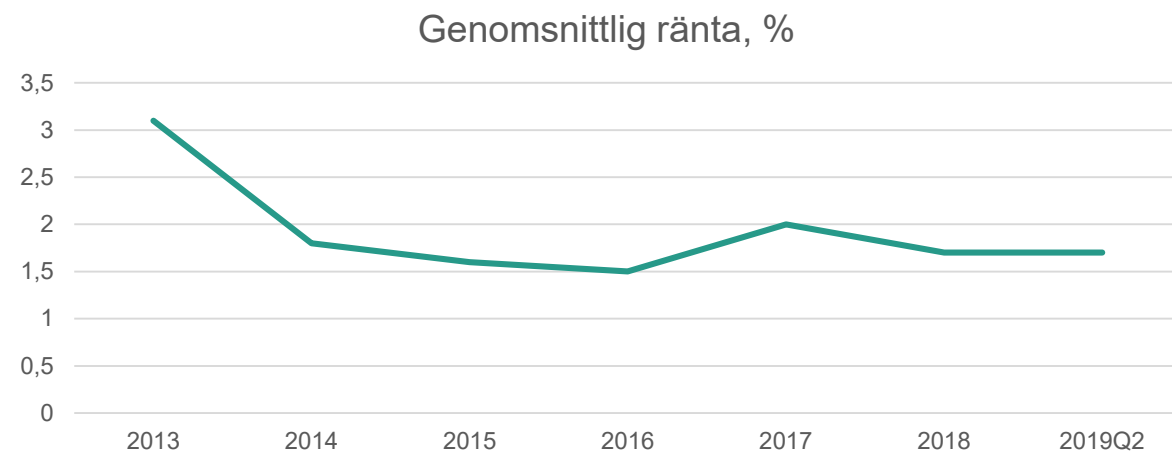
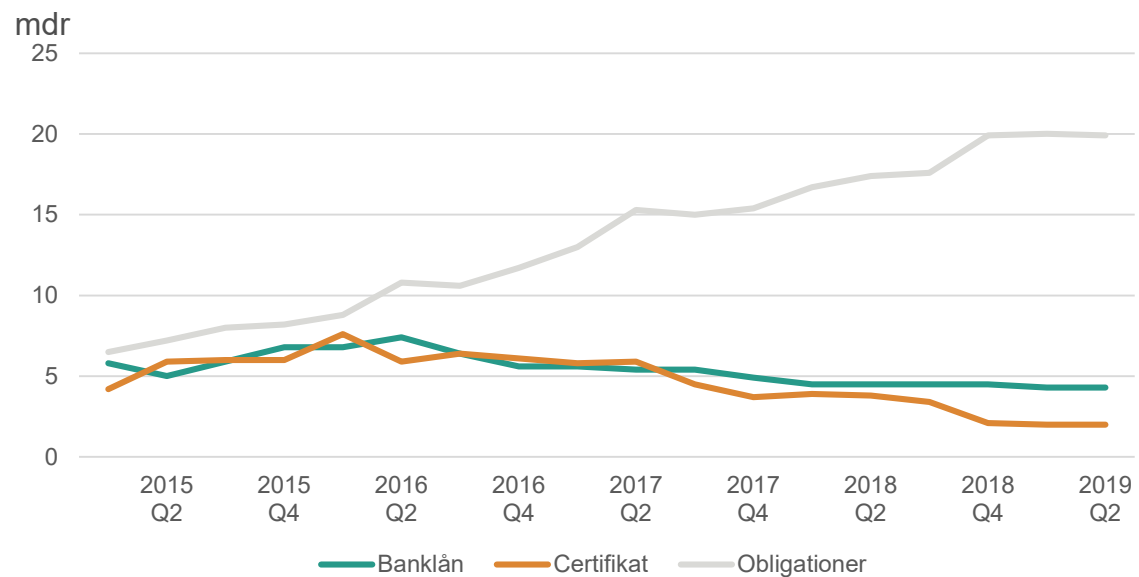


Fortsatt starka finanser

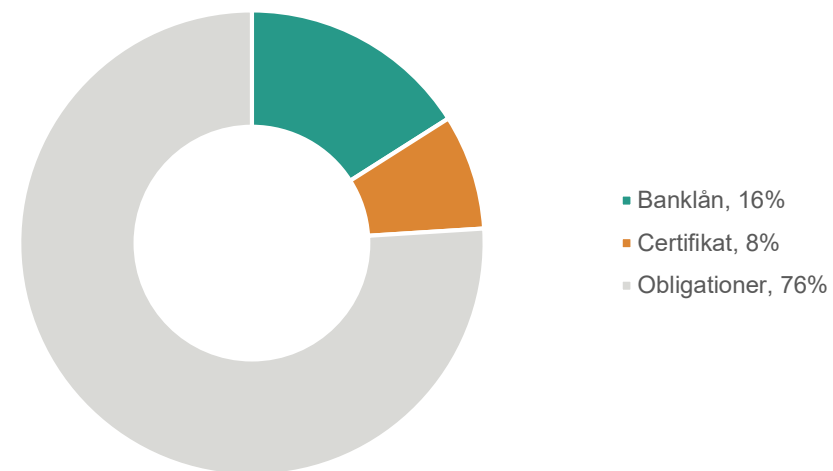
- Stärkta nyckeltal
 - Soliditet
 - Belåningsgrad
 - Räntetäckningsgrad
 - Likviditet
- Förlängd kapitalbindning
- Räntebindning ca 5 år
- Nytt låneavtal med EIB



Upplåning



Typ av finansiering

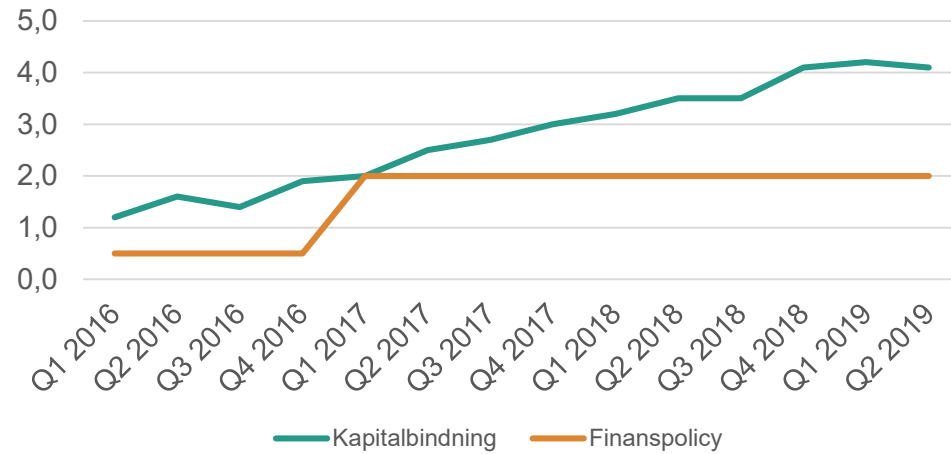


Obligationer per valuta

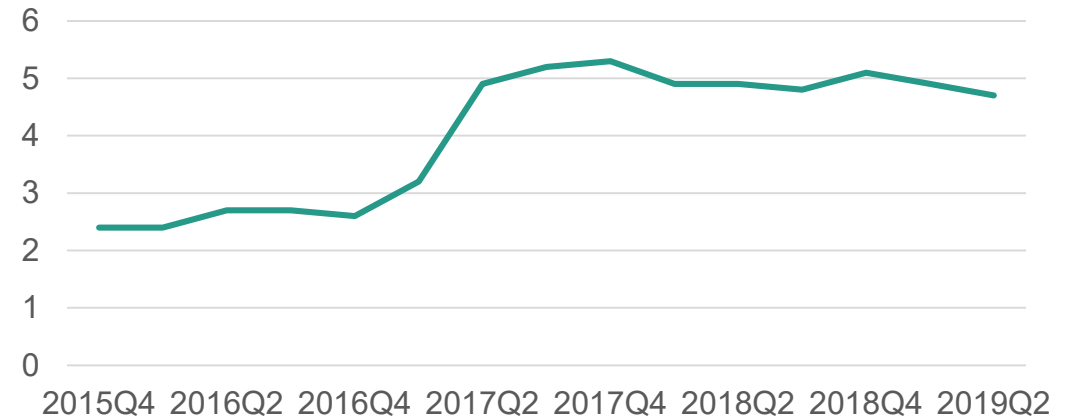


Finansiella nyckeltal

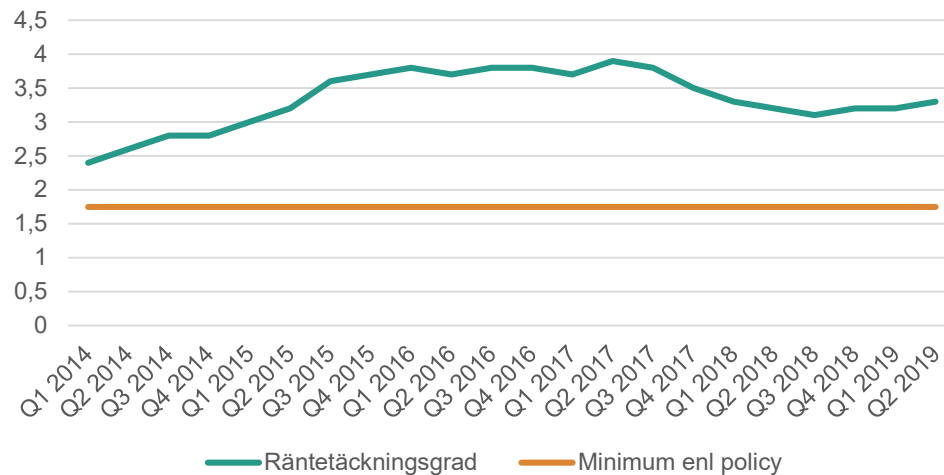
Kapitalbindning (år)



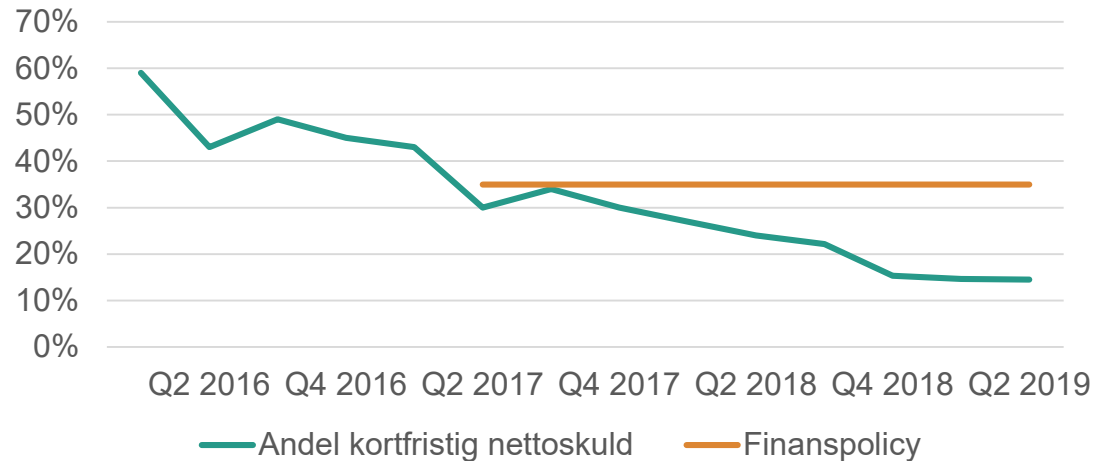
Genomsnittlig räntebindning (år)



Räntetäckningsgrad



Andel kortfristig nettoskuld





Värdeskapande projektutveckling
Elin Sjöstrand, chef projekt



Uppdrag till projektverksamheten

Projektverksamheten är en allt viktigare del för att säkra bolagets långsiktiga värdetillväxt då värdetillväxten via marknaden planar ut

1. Investeringsvolymen i projekt behöver öka eftersom Rikshem har ökat i värde.
2. Genomföra investeringar som överträffar bolagets avkastningskrav är projektverksamhetens huvuduppgift.
3. Att förverkliga de affärsmöjligheter som identifieras för respektive område.



Stor potential i beståndet

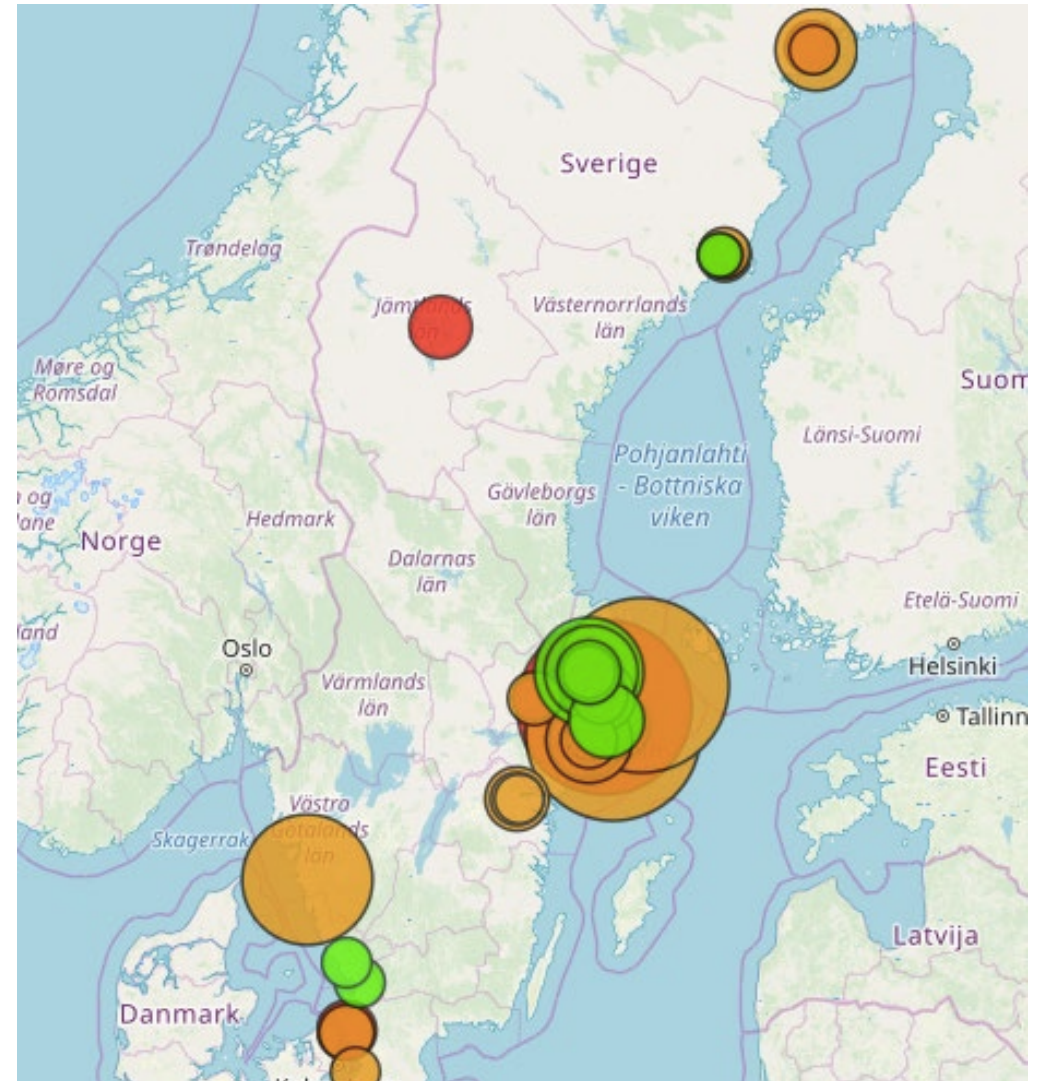
- Högre avkastning i egen produktion än på transaktionsmarknaden.
- Det finns en stor potential i beståndet genom att renovera och utveckla befintliga fastigheter och i nyproduktion
- Utveckling av mark på egna fastigheter
- Nyproduktion som kompletterar de befintliga bostadsområden



Projektet Hyacinten i Östersund

Projektinvesteringar

- Fokus på ökade projektvolym
- Nyproduktion av bostäder och ROT-projekt
- Nuvarande markportfölj på ca 400.000 kvm BTA
- Tolv städer från Malmö till Luleå, med tyngdpunkt i Mälardalen
- I huvudsak hyresrätter, men också bostadsrätter och vårdboenden
- Långsiktigt mål att produktionstarta 500-1000 bostäder per år



Karta över Rikshems bygggrätter fördelade över landet

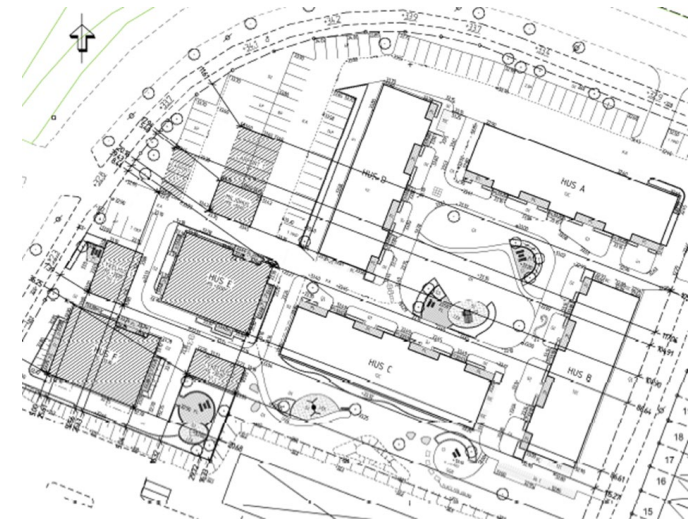
Exempel Sandtaget 2, Umeå

- På Kv. Sandtaget finns idag 44 st lägenheter fördelat på 4 st huskroppar. Renoveringar har skett löpande med standard lika successionskonceptet.
- Området är populärt både bland unga och barnfamiljer.
- På fastigheten finns idag överskott av friytor som Rikshem har identifierat som ytor med utvecklingspotential.
- I samband med nyproduktionen kommer en översyn ske av befintlig fastighet som t.ex fasad, utemiljö samt kulvert.
- Boendedialog genomförd med hyresgäster Q3 2018
- Lägenhetsstorlekar för nyproduktionen är framtagna efter söktryck samt i samråd med förvaltningen för att passa in i områdets struktur.



Nyproduktionsförslaget

- 2 st nya huskroppar med 6 och 8 våningar
- 97st lägenheter
- Mindre lägenheter med snittstorlek 40 kvm.



Nya ramavtal med byggindustriellt fokus

- Samarbete med aktörer som har byggindustriella ambitioner och som investerar i produkt, produktivitet, processer och leverantörskedjor
- Bidra till balanserad produktion över tid. Därför upphandling av nya 10- åriga ramavtal(3-7 år) för nyproduktion. Nytt för branschen.
- Samarbete med utvalda entreprenörer från idéstadiet för att nyttja leverantörens och underleverantörers kompetens och säkerställa en byggprocess som inte startar från ett vitt papper i varje projekt.
- Entreprenörerna ges insyn i markportföljen
- Avtalen binds till KPI och inte entreprenadindex
- Produkter med små yteffektiva lägenheter med hög funktion
- I kombination med investeringsstödet ger det möjlighet att bygga mer och på fler ställen i landet



Fokus 2019

Sophia Mattsson-Linnala, vd



Fokusområden

- Kundmötet
 - Högre förvaltningskvalitet
- Områdesutveckling
 - Investeringar i syfte att ge synergieffekter och skapa mervärden för vårt övriga fastighetsbestånd
 - Blandade bostadsformer och fler typer av samhällsfastigheter som bidrar till synergieffekter
- Hållbara investeringar
 - Ökad egen nyproduktion
 - Aktivare portföljförvaltning

Långsiktig värdeökning och totalavkastning





Frågor?



Tack!

Delårsrapport jan-sep publiceras den 6 nov 2019

Bokslutskommuniké 7 februari 2020