



DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER **2014**

DELÅRSRAPPORT

- Hyresintäkterna ökade till 1 243 mkr (1 036), varav 2,6 procent för jämförbara fastigheter.
- Driftnettot ökade till 718 mkr (568), varav 10,7 procent för jämförbara fastigheter.
- Förvaltningsresultat om 281 mkr (297).
- Värdeförändring fastigheter om 385 mkr (432), värdeökning om 1,9 procent.
- Fastighetsbeståndets värde 21 987 mkr (19 982).
- Orealiserad värdeförändring finansiella instrument om -245 mkr (262).
- Resultat efter skatt om 345 mkr (871).
- Fastighetsförvärv om 1 667 mkr (3 025).
- Investeringar om 499 mkr (263).
- Detaljplanen i Gränby, Uppsala, motsvarande 95 000 kvadratmeter BTA vann lagakraft.
- Rikshem vinnare av framtidsindex.

Rikshem i sammandrag

	2014 Jan-sept	2013 Jan-sept	2014 Juli-sept	2013 Juli-sept	2013 Jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 243	1 036	421	371	1 433
Driftnetto, mkr	718	568	260	233	770
Resultat efter skatt, mkr	345	871	198	250	1 455
Överskottsgrad, procent	58	55	62	63	54
Vakans bostäder, procent	1,9	2,0	2,0	2,6	2,0
Genomsnittlig hyreslängd, år*	11	13	11	13	12
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 987	17 977	21 987	17 977	19 982
Antal fastigheter	446	356	446	356	365
Antal lägenheter	20 329	18 608	20 329	18 608	19 541
Antal anställda	118	103	118	103	103
Belåningsgrad, procent	64	64	64	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1	3,2	2,5	2,2

* Avser samhällsfastigheter

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta 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 är en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostads-sociala 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 25 mdkr. Expansionen kommer dels att ske genom förvärv, dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

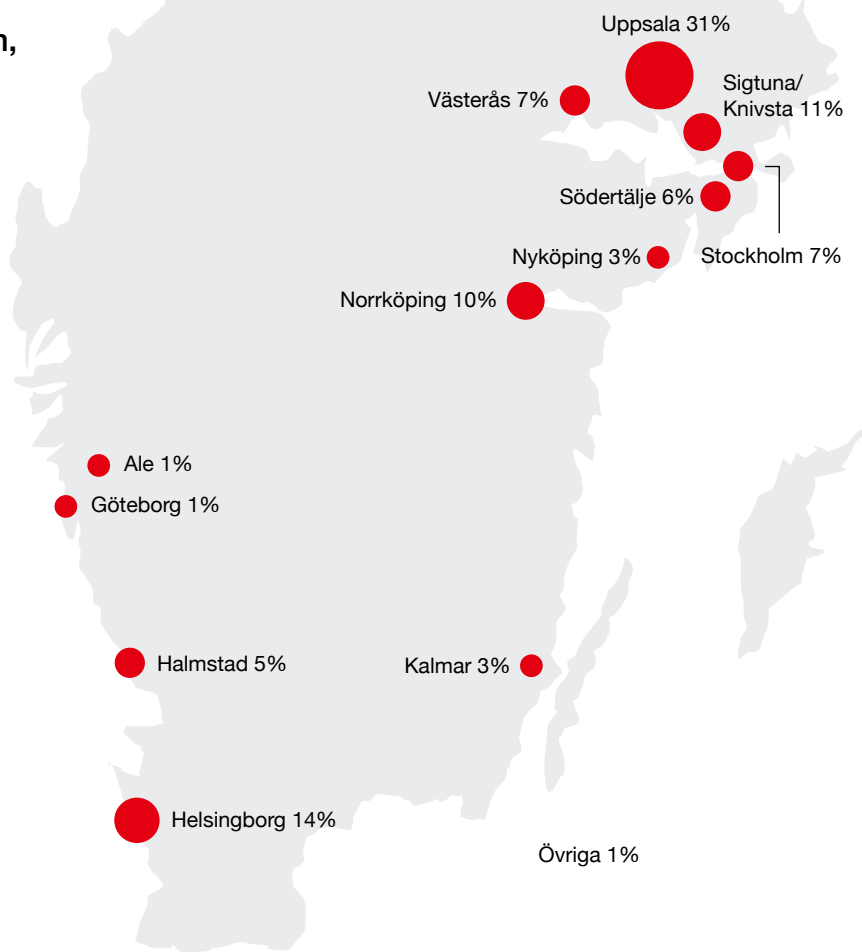
Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent av vardera AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.



Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Danderyd, Ale och Knivsta.

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av september 446 fastigheter (365) med 20 300 lägenheter (19 500) och med en uthyrningsbar area om 1 607 000 kvadratmeter (1 500 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av perioden 21 987 mkr (19 982). Bostäder svarade för 62 procent och samhällsfastigheter svarade för 38 procent av verkligt värde.



Utveckling av befintliga fastigheter

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 499 mkr (263). 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. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Uppsala påbörjades ett planarbete 2012. Detaljplanen för att skapa ytterligare 900 bostäder i Gränby, Uppsala, vann laga kraft i juli 2014.

Utöver projekten i Gränby har ett tidigare äldreboende byggts om och i juli var de 31 nya hyresrätterna klara för inflyttning. I juni startades byggnationen av 340 hyres- och studentlägenheter i området Kantorn i Uppsala. Förutom en kraftig ökning av nya hyresrätter i ett Uppsala som växer är det ett projekt med en tydlig miljöprofil. De nya husen kommer att byggas i trä, vilket miljömässigt är ett överlägset material, och ha en låg energiförbrukning.

Rikshem bedriver sedan hösten 2013 ett projekt i Knivsta som innebär att totalt 150 lägenheter, bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboenden, ska byggas. Byggstart skedde under hösten 2013 och första inflyttning sker i oktober 2014.

I februari togs första spadtaget för ombyggnaden av äldreboendet Olsgården i Oskarström utanför Halmstad. En av fastigheterna är från slutet av 50-talet och har betraktats som omodern och

ineffektiv. Ombyggnationen innebär att fastigheten rivs och ersätts med 40 nya moderna lägenheter. Projektet beräknas vara klart i september 2015.

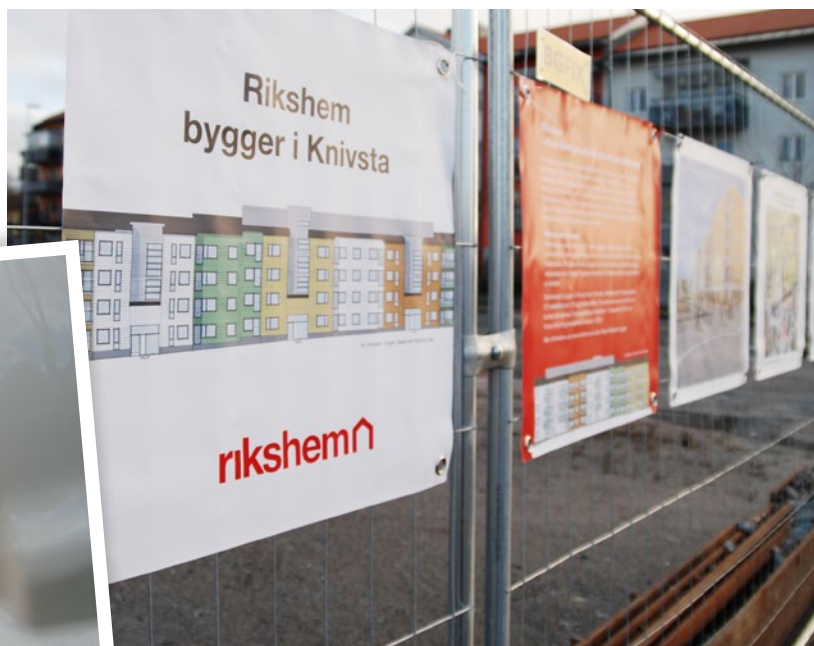
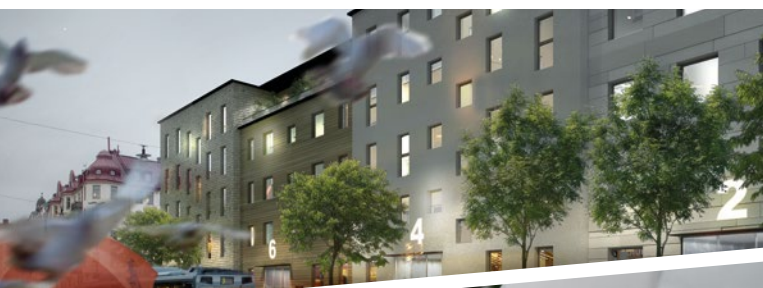
I maj lade Rikshem en stororder om över 2 mdkr hos Lindbäcks Bygg i Piteå för att bygga 2 500 hyreslägenheter. Det avtalet omfattar en beställning av 2 000 hyreslägenheter som ett första steg och kan utökas med ytterligare 500 lägenheter.

Rikshem inledde i juni ett samarbete med bostadsutvecklingsbolaget Folkhem för nyproduktion av hyres- och bostadsrätter i Stockholmsregionen. Inledningsvis planeras för 4 000 lägenheter, varav 1 500 hyresrätter i Stockholm, Solna, Sundbyberg och Vaxholm, fram till år 2020.

I augusti startades om- och tillbyggnad av vård- och omsorgsboendet på Smedängen i Kalmar. Det nya boendet omfattande drygt 8 600 kvadratmeter ombyggd och 1 800 kvadratmeter nybyggd yta blir ett vård- och omsorgsboende med 68 moderna och anpassade lägenheter.

I september byggstartade Rikshem 68 nya hyresrätter i Maria Station, en ny, växande stadsdel i norra Helsingborg. Rikshem äger drygt 3 500 lägenheter i Helsingborg och är därmed den största hyresvärden i kommunen. Byggstart av ytterligare ett projekt i Helsingborgs planeras ske i november och det är 48 trygghetsbostäder.

Vård- och omsorgsboendet Arhem i Sigtuna byggs ut med 36 lägenheter. Byggstarten i september med inflyttning under november 2015.





Rikshems arbete inom hållbarhet

För oss som en nationell allmännytta är investeringar i hållbarhet en viktig förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Rikshem vill aktivt bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. I enlighet med våra grundvärderingar och vårt val att vara en nationell allmännytta vill vi bidra till att utvecklingen blir långsiktigt hållbar ur ett såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är en integrerad del av Rikshems löpande verksamhet.

Inom det sociala området har vi koncentrerat oss på att förbättra situationen för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, en ideell organisation med syfte att genom mentorskap få ungdomar mellan 13 och 17 att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är nu utbildade och gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Vi samarbetar också med Jobblotsen för att utbilda unga långtidsarbetslösa så de kan få arbete med att renovera sina egna områden. Ett annat exempel är Grottan, en fritidsgård,

som drivs av Lokala Hyresgästföreningen, för barn och ungdomar i Rikshems område i Fredriksdal i Helsingborg. Här får ungdomarna bland annat möjlighet till läxhjälp. Rikshem skapade tillsammans med lokala samarbetspartners sommarjobb för ungefär 130 ungdomar som bor i våra fastigheter i Kalmar, Västerås, Uppsala, Sigtuna/Märsta, Nyköping, Norrköping och Helsingborg under sommaren 2014. Tillsammans med Bostads AB Poseidon vann Rikshem i år Framtidsindex, index bygger på en undersökning om framtida bemanningsutsikter, som genomförts av Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, och Fastighetsnytt och som varje år presenteras i september på fastighetsevenemanget Business Arena Stockholm. Rikshem AB är det företag i fastighetsbranschen som är bäst på att anställa sommarjobbare.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen när det gäller det bostadssociala arbetet som bland annat syftar till att förebygga vräkningar. Dialog med de boende om genomförande av hållbara renoveringar pågår i Uppsala, Västerås, Södertälje och Helsingborg. På samtliga orter är ramöverenskommelse om åtgärder och hyra träffad.

Våra insatser stannar inte enbart vid värmebesparingar, vi har brett miljöfokus:

- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ny delstapp koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bland annat skicket på vitvaror, porslin, inredning, skåpsluckor bedöms. Det som är i gott skick sparas för att återanvändas i det övriga fastighetsbeståndet.
- Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal.
- Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 procent på arbetsplatsen.

Inom miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Under 2013 sänkte vi energiåtgången med 5 procent. Energieffektiviseringen minskade koldioxidutsläppen med 1 200 ton per år och gav en kostnadsbesparing om 7 mkr per år. Hittills i år har vi sparat 2 procent jämfört med föregående år. Vi är nu medlemmar i Green Building Council och har inlett arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter.

Rikshems investeringar i Gröna Gränby i Uppsala är ett exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp för att skapa förutsättningar för hållbar utveckling av ett

bostadsområde. Här har vi redan renoverat cirka 500 lägenheter, etapp 1 är klar och etapp 2 håller på att avslutas. Styrelsen har fattat beslut om start av etapp 3 och vi fortsätter med renovering av de resterande 700 lägenheterna. Vidtagna åtgärder leder till en minskad energianvändning. Vi har redan kunnat se sänkt värmeförbrukning i området och en årlig minskning av koldioxidutsläppen med motsvarande 250 ton. I maj emitterade Rikshem sin första gröna obligation som används för att finansiera miljöuprustningen och renoveringen som genomförs i Gröna Gränby.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist sätta igång omfattande nybyggnation av hyresrätter. Den 18 juni startades byggnationen av 340 lägenheter i Uppsala. Rikshems stora beställning av nybyggnation från Lindbäcks Bygg samt affären med Folkhem bidrar till lägre koldioxidutsläpp i och med att husen byggs av trä. Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per år. Det är viktigt för oss att bygga hållbart och långsiktigt både när det gäller miljön och ekonomin. En central del för att skapa förutsättningar för nybyggnation och utveckling av bostadsområden är framtagande av nya detaljplaner. Rikshem har hittills under året fått lagakraft på detaljplaner i Halmstad, Sigtuna och Uppsala motsvarande 140 000 kvadratmeter BTA. Av dessa avser 95 000 kvadratmeter BTA Gränby i Uppsala.



Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 207 mkr till 1 243 mkr (1 036). Av ökningen beror 183 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 24 mkr eller 2,6 procent jämfört med motsvarande period föregående år. För bostäder var den genomsnittliga vakansgrad under perioden 1,9 procent, vilket är i nivå med föregående år. Merparten av vakanserna beror på tomtställda lägenheter till följd av renovering.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 11,4 år. Kontrakten med en återstående löptid understigande 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kommer att förlängas på oförändrade villkor. Kommuner är som regel hyresgäst i samhällsfastigheterna.

Återstående löptid hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
– 5	24
6 – 10	16
11 – 15	25
16 – 25	34
26 –	1

Fastighetskostnaderna uppgick till 525 mkr (468), vilket på årsbasis motsvarar 436 kronor per kvadratmeter. Driftnettot ökade med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 718 mkr (568). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 10,7 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 58 procent (55).

Räntenetto

Räntenetto förbättrades till -403 mkr (-414) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden var 2,5 procent (3,1), vilket är 0,6 procentenheter lägre än jämfört med motsvarande period föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 2,8 gånger (2,1) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets policy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 281 mkr (297). Minskningen beror främst på att resultatet föregående år inkluderar vinst från försäljning av andelar i joint venture om 172 mkr. Justerat för resultat från andelar i joint venture ökade förvaltningsresultatet med 156 mkr, eller 124 procent, främst till följd av ett förbättrat driftnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheter till 385 mkr (432), vilket motsvarar 1,9 procent (2,9).

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till -245 mkr (262), främst till följd av sänkta marknadsräntor. Den realiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten behålls till förfall. Derivatinstrumenten omfattar enbart ränteswappar. Derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 9,8 mdkr (7,3).

Skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om 76 mkr (120), vilken huvudsakligen består av uppskjuten skatt.

Kommentar balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2014 har verkligt värde för hela fastighetsbeståndet bedömts genom interna värderingar. Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 21 987 mkr (19 982). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter och nettoköp av fastigheter, dels på värdeökningar i befintliga fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 385 mkr (432), eller 1,9 procent. Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden. Bostadsfastigheter svarar för 62 procent av verkligt värde, eller 13 682 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 38 procent av verkligt värde, eller 8 305 mkr.

Under perioden har fastigheter köpts i Södertälje, Ale, Helsingborg, Kalmar, Uppsala och Stockholm för för sammanlagt 1 667 mkr, varav 974 mkr avsåg samhällsfastigheter och 693 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 1 248 lägenheter. Under perioden har fastighetsbeståndet på Lidingö, två fastigheter i Uppsala och en fastighet i Höganäs sålts för sammanlagt 546 mkr vilket är i nivå med bedömt verkligt värde vid ingången året.

Värderingarna har utförts i enlighet med IPD Svenskt Fastighetsindex riktlinjer och med en i förhållande till tidigare värderingar oförändrad värderingsmetod. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöde för respektive fastighet. Hänsyn har tagits till bedömda förändringar av hyresnivåer, driftkostnader och direktavkastningskrav. För ytterligare information om Rikshems värderingsmetod hänvisas till sidan 26 i Rikshems årsredovisning för 2013.

Fortsatt värdetillväxt

mkr	2014	2013
Verkligt värde 1 januari	19 982	14 843
Värdetillväxt	385	432
Investering	499	263
Köp	1 667	3 025
Försäljning	-546	-586
Verkligt värde 30 september	21 987	17 977



Räntebärande skulder

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 procent av verkligt värde och genom att på årsbasis ha en räntetäckningsgrad för extern finansiering på minst 1,75. Den del som inte finansieras genom externa lån finansieras genom ägarlån om 20 procent och genom eget kapital om 10 procent. Ägarlånen, vilka är efterställda den externa finansieringen, utgör en del av det justerade egna kapitalet vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem kreditbetyget 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 finansiella förpliktelser.

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av september 17 077 mkr (15 485) varav 4 842 mkr (6 317) avsåg skulder till kreditinstitut, 4 106 mkr (3 540) avsåg företagscertifikat, 5 199 mkr (2 699) avsåg obligationslån, 2 882 mkr (2 881) avsåg ägarlån och 48 mkr (48) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 267 mkr (141). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 200 mkr (2 050). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en löptid om 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 22 procent (32) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram på 6,5 mdkr. Sedan januari 2014 har Rikshem även ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 5 mdkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Förfallostruktur räntebärande skulder

År	mkr
2014	5 621
2015	6 028
2016	1 547
2017	1 000
2018	2 881
Summa	17 077

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr. Bolagets ägarlån är efterställda den externa finansieringen och löper med en fast ränta på 7 procent. Ägarlånen har en återstående löptid på 4 år. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av september uppgick



räntederivat nominellt till 9,8 mdkr (7,3) och verkligt värde uppgick till -367 mkr (-122).

Räntederivat

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medelränta procent	Verkligt värde mkr
2016-2017	2 000	3,3	-99
2018-2019	5 500	1,6	-124
2020-2021	1 300	2,6	-108
2022-2023	1 000	2,0	-36
Totalt	9 800	2,9	-367

Eget kapital

Koncernens egna kapital ökade under perioden och uppgick till 4 050 mkr (3 705), vilket motsvarar en soliditet om 18 procent (18). Justerat eget kapital, varmed avses eget kapital och ägarlån, ökade till 6 932 mkr (6 586), eller 31 procent (33).

Finansiella nyckeltal

	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Belåningsgrad, procent*	64	64	63
Medelränta, procent*	2,0	2,9	2,6
Räntebindning, år*	3,3	3,4	2,7
Räntetäckningsgrad*	2,8	2,1	2,2
Soliditet, procent	18	17	18
Justerad soliditet, procent**	31	33	33

* avser extern finansiering

** justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014 juli – sept	2013 juli – sept	2014 jan – sept	2013 jan – sept	2013 jan – dec
Hysesintäkter	421	371	1 243	1 036	1 433
Driftskostnader	-94	-81	-332	-294	-414
Reparationer och underhåll	-39	-33	-106	-107	-155
Fastighetsadministration	-22	-19	-69	-51	-72
Fastighetsskatt	-6	-5	-18	-16	-22
Summa fastighetskostnader	-161	-138	-525	-468	-663
Driftnetto	260	233	718	568	770
Central administration	-10	-8	-34	-29	-40
Räntenetto	-130	-141	-403	-414	-550
Resultat från andelar i joint venture	-	-	-	172	168
Förvaltningsresultat	120	84	281	297	348
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	206	149	385	432	1 165
Värdeförändring finansiella instrument	-54	26	-245	262	253
Resultat före skatt	272	259	421	991	1 766
Skatt	-74	-9	-76	-120	-311
Periodens resultat	198	250	345	871	1 455
Övrigt totalresultat					
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	1
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	1
Summa totalresultat för perioden	198	250	345	871	1 456

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014 30 sept	2013 30 sept	2013 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 987	17 977	19 982
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	27	32	28
Materiella anläggningstillgångar	7	8	8
Finansiella anläggningstillgångar	77	0	0
Summa anläggningstillgångar	22 098	18 017	20 018
Övriga kortfristiga tillgångar	71	108	49
Likvida medel	267	196	141
Summa omsättningstillgångar	338	304	190
SUMMA TILLGÅNGAR	22 436	18 321	20 208
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 050	3 118	3 705
Räntebärande skulder	6 129	5 482	5 179
Derivatinstrument	367	112	122
Uppskjuten skatt	576	312	499
Ej räntebärande skulder	4	7	4
Summa långfristiga skulder	7 076	5 913	5 804
Räntebärande skulder	10 948	8 964	10 306
Ej räntebärande skulder	362	326	393
Summa kortfristiga skulder	11 310	9 290	10 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 436	18 321	20 208

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Aktiekapital under registrering	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående kapital 2013-01-01	95	5	844	1 303	2 247
Totalresultat, jan–sep				871	871
Utgående kapital 2013-09-30	95	5	844	2 174	3 118
Totalresultat, okt–dec				585	585
Koncernbidrag netto				2	2
Nyemission	5	-5			
Utgående kapital 2013-12-31	100		844	2 761	3 705
Totalresultat, jan–sep				345	345
Utgående kapital 2014-09-30	100		844	3 106	4 050

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2014 juli – sept	2013 juli – sept	2014 jan – sept	2013 jan – sept	2013 jan – dec
Resultat före värdeförändringar och skatt	120	84	281	297	348
Resultatandelar joint venture	-	-	-	-172	-168
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	3	-	3	-	1
Räntenetto	130	141	404	414	550
Betald ränta	-135	-153	-408	-427	-562
Erhållen ränta	-	1	-	1	2
Betald skatt	-	-	-	-	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	118	73	279	113	162
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	2	-57	6	-81	-20
Ökning(+)/minskning (-) av rörelseskulder	110	7	-53	-59	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230	23	232	-27	151
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 058	-1 256	-2 168	-3 288	-4 820
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	502	546	584	843
Investering i finansiell anläggningstillgångar	-	-	-75	-3	-3
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar	1	-1	-	1 368	1 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 057	-755	-1 697	-1 339	-2 612
Upptagna lån	2 771	-6 209	14 087	1 456	12 253
Amortering av lån	-2 472	6 520	-12 497	-	-9 756
Upptagna ägarlån	-	-	1	4	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	299	311	1 591	1 460	2 500
Periodens kassaflöde	-528	-421	126	94	39
Likvida medel vid periodens början	795	617	141	102	102
Likvida medel vid periodens slut	267	196	267	196	141

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014 juli – sept	2013 juli – sept	2014 jan – sept	2013 jan – sept	2013 jan – dec
Intäkter	25	20	76	57	80
Övriga rörelsekostnader	-14	-11	-43	-31	-45
Personalkostnader	-20	-16	-67	-49	-74
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2	-2
Rörelseresultat	-10	-8	-36	-25	-41
Resultat från andelar i koncernföretag	-	173	153	190	321
Resultat från andelar i joint venture	-	-1	-	393	393
Räntenetto	85	5	232	-45	-4
Resultat efter finansiella poster	75	169	349	513	669
Skatt	-23	-8	-58	-8	-15
Periodens resultat*	52	161	291	505	654

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2014 30 sept	2013 30 sept	2013 31 dec
Tillgångar			
Inventarier	6	7	8
Aktier och andelar i koncernföretag	1 815	1 965	2 052
Fordringar hos koncernföretag	15 499	10 577	12 299
Långfristiga fordringar	77	-	-
Summa anläggningstillgångar	17 397	12 549	14 359
Kortfristiga tillgångar	14	46	35
Likvida medel	264	193	97
Summa omsättningstillgångar	278	239	132
SUMMA TILLGÅNGAR	17 675	12 788	14 491
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 461	2 020	2 170
Uppskjuten skatt	108	43	50
Räntebärande skulder	15 047	10 655	12 201
Ej räntebärande skulder	59	70	70
Summa skulder	15 214	10 768	12 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 675	12 788	14 491

Risker

INTÄKTS- OCH TILLGÅNGSRISKER

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, graden av produktion av nya byggnader, förändringen i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också sjunka till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostads- och lokallägenheter. För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför

underlåter att erlægga hyra i tid. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme.

FINANSIELLA RISKER

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Övriga upplysningar

PERSONAL

Antalet anställda uppgick vid utgången av perioden till 118 (103).

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Rikshems relationer med närstående framgår av not 28 i Rikshems årsredovisning för 2013. Under perioden har ränta betalats för ägarlån och konvertibellån.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har Rikshem köpt 500 lägenheter i Helsingborg och sålt 290 lägenheter i Danderyd samt sålt byggrätter motsvarande 370 lägenheter i Uppsala.

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshem-koncernen har upprättats 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. Upplysningar kring poster värderade till verkligt värde lämnas enligt IFRS 13 där fastigheter värderas i enlighet med nivå 3 och finansiella derivat instrument i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. Ingen förändring har skett under perioden

avseende kategorisering av finansiella instrument.

I enlighet med den nya standarden IFRS 11 Samarbetsarrangemang redovisas joint ventures enligt kapitalandelsmetoden istället för den tidigare tillämpade klyvningsmetoden. Den ändrade redovisningsmetoden innebär att resultat från joint ventures redovisas på raden "Resultatandelar joint ventures" och att Rikshems andel av värdet på det egna kapitalet i joint ventures redovisas på raden "Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden". Bytet av redovisningsmetod påverkar inte eget kapital men däremot flertalet andra poster i resultat- och balansräkningen samt nyckeltal. Jämförelseåren är omräknade till den nya redovisningsmetoden.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 31 oktober 2014

Jan-Erik Højvall
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.



Rikshem AB (publ) | Vasagatan 52 111 20 Stockholm | Växel 010-7099200
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se