



Halvårsrapport januari-juni 2022

Agenda

- Första halvåret 2022
Anette Frumerie, vd
- Ekonomiskt resultat
Anders Lilja, CFO
- Finansiering
Christina Fernström, finanschef
- Hållbarhet och energiprojekt
Elisabeth Schylander, hållbarhetschef
Daniel Östman, energi- och teknikansvarig
- Rikshem framåt
Anette Frumerie, vd
- Tid för frågor



Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag



22%

av beståndet

Storstockholm

Antal lägenheter: 4 502
Andel samhällsfastigheter: 48%
Antal kvm: 471 929



24%

av beståndet

Uppsala

Antal lägenheter: 6 529
Andel samhällsfastigheter: 35%
Antal kvm: 423 254



11%

av beståndet

Helsingborg

Antal lägenheter: 3 522
Andel samhällsfastigheter: 1%
Antal kvm: 253 511



10%

av beståndet

Norrköping

Antal lägenheter: 3 380
Andel samhällsfastigheter: 14%
Antal kvm: 237 769

Första halvåret 2022 i sammandrag

Hyresintäkter

1 571 mkr (1 522)

Driftsöverskott

867 mkr (867)

Resultat efter skatt

1 491 mkr (2 386)

Omvärld

- Turbulent omvärld
 - Rysslands invasion av Ukraina
 - Inflation och kraftigt stigande elpriser
 - Stigande räntor
 - Minskad aktivitet i transaktionsmarknaden
- Avveckling av investeringsstödet för hyresrätter

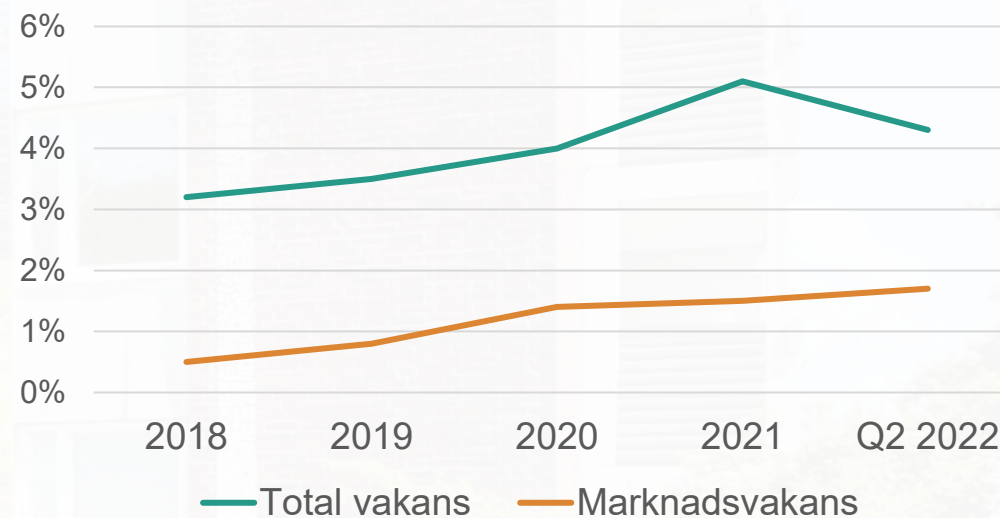
Rikshem

- Moody's bekräftar Rikshems kreditrating – A3 med stabila utsikter
- Fortsatt fokus på kundarbetet
- Fortsatt förädling av fastighetsportföljen
- Ökat fokus och resursförstärkning på samhällsfastigheter
- Minskad projektvakans
- Förvärv från JV-samarbeten

Segment bostäder

- Antal fastigheter 339 st
- Fastighetsvärde 42,9 mdr
- Årshyra 2,2 mdr
- Värde/kvm 26,2 tkr

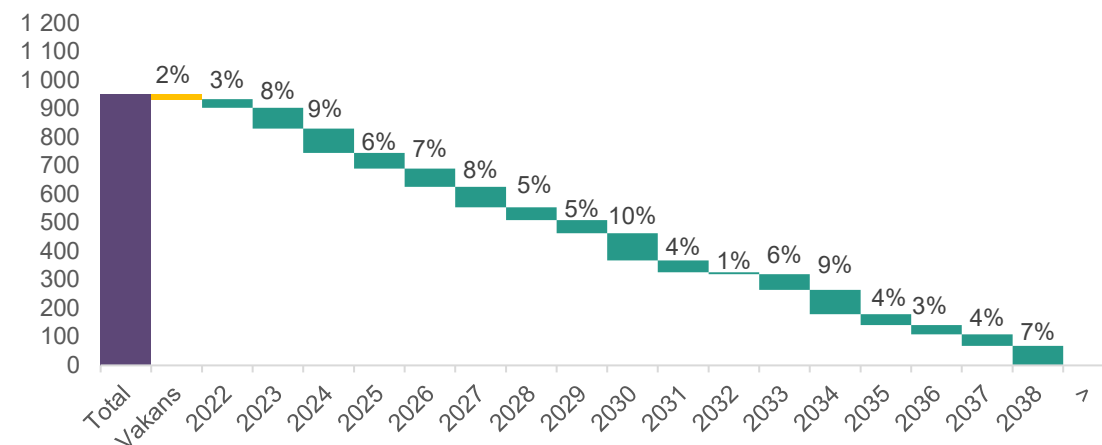
Enhetsvakans bostäder



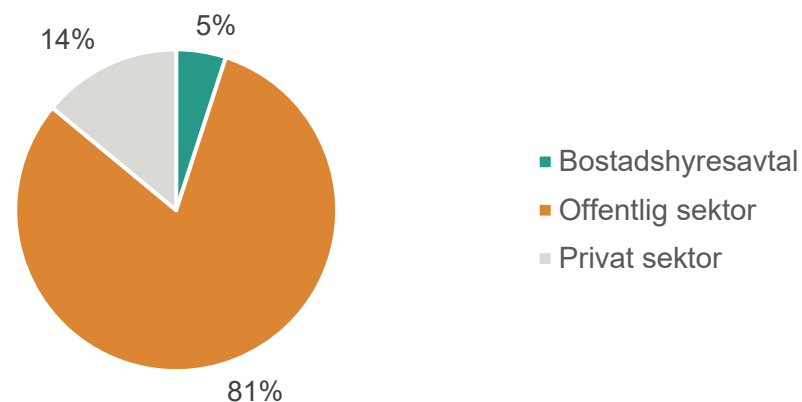
Segment samhällsfastigheter

- Antal fastigheter 181 st
- Fastighetsvärde 17,8 mdr
 - Vårdboenden 81%
 - Skolor 17%
 - Kommersiellt 2%
- Årshyra 0,9 mdr
- Värde/kvm 29,7 tkr
- Genomsnitt hyreslängd 8 år

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra msek
Lokaler i segment Samhällsfastigheter



Årshyra per typ av hyresgäst



Fortsatt hög investeringstakt

Vid halvårsskiftet:

- Ca 1 500 lägenheter i nyproduktion varav 500 byggstartade lägenheter under perioden.
- Ombyggnation och renoveringar ökar
 - ROT- och renoveringsprojekt pågår i 14 fastigheter, omfattande ca 2 000 lägenheter.
- Energiinvesteringar



3 projekt i Halmstad

Tre nyproduktionsprojekt pågår
Ca 350 nya bostäder
Inflyttning mellan 2022-2023



Gottsunda i Uppsala

Renovering av 297 bostäder
Start kvartal 3, 2021
Stam- och badrumsrenovering



Kronan i Luleå

Ca 400 nya bostäder
Certifiering Miljöbyggnad Silver
Stadsutvecklingsprojekt



Västerbro i Lund

Joint Venture med Huseriet
Ca 200 nya bostäder
Byggstart första etappen 2022



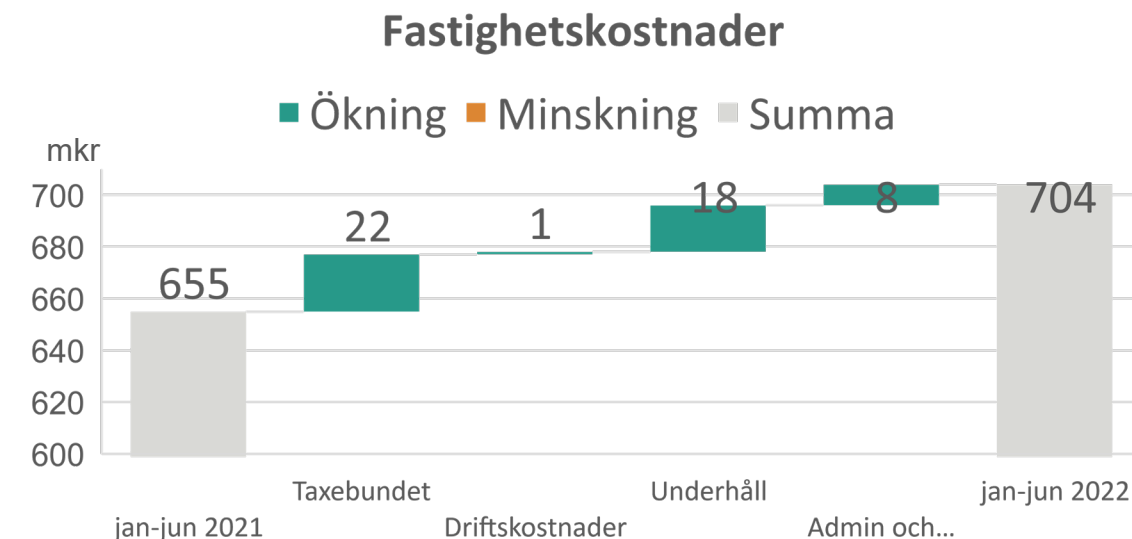
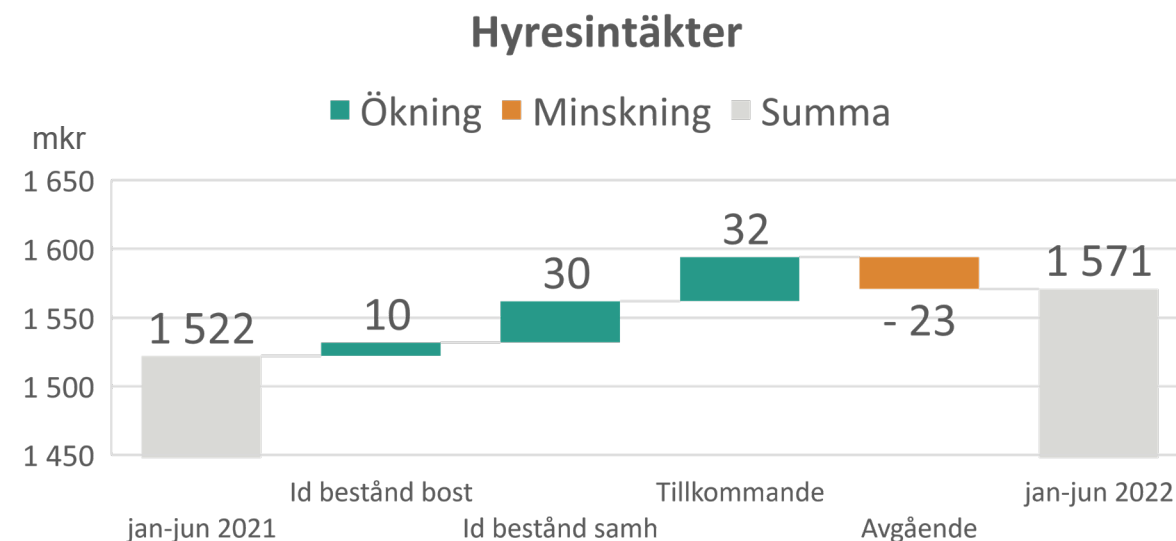
Ekonomiskt resultat

Anders Lilja
CFO



Resultaträkning

(mkr)	2022 jan-jun	2021 jan-jun	För- ändring
Intäkter	1 571	1 522	3%
Fastighetskostnader	-704	-655	7%
Driftsöverskott	867	867	0%
Central administration	-64	-42	52%
Finansnetto	-195	-214	-9%
Resultat från andelar i JV	123	185	-33%
Förvaltningsresultat	731	796	-8%
Värdeförändring fastigheter	176	2 030	-91%
Värdeförändring derivat/lån	963	121	696%
Resultat före skatt	1 870	2 947	-36%
Skatt	-379	-561	-32%
Årets resultat	1 491	2 386	-37%



Verkligt värde fastigheter

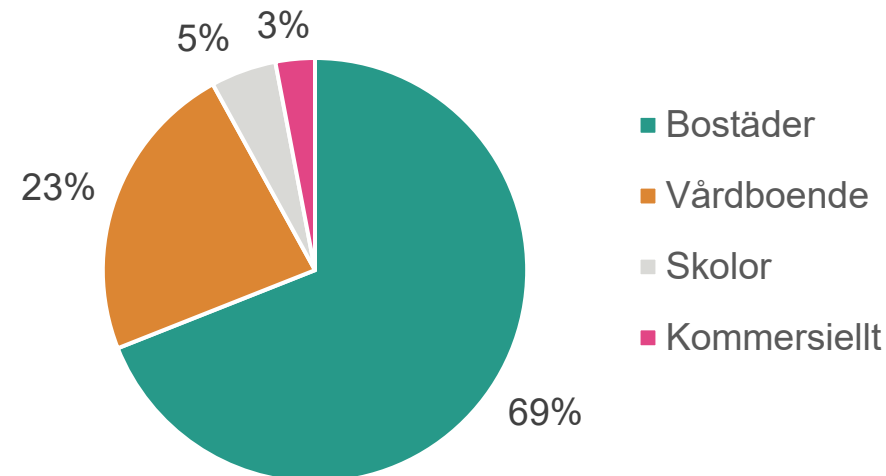
(mkr)	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Ingående bestånd	58 780	51 750	51 750
Värdeförändring	176	2 030	5 509
Investering	1 249	774	1 851
Förvärv	500	35	532
Avyttringar	-	-218	-862
Utgående bestånd	60 705	54 370	58 780
Inkl Rikshems andel av JVn	64 119	57 433	62 112



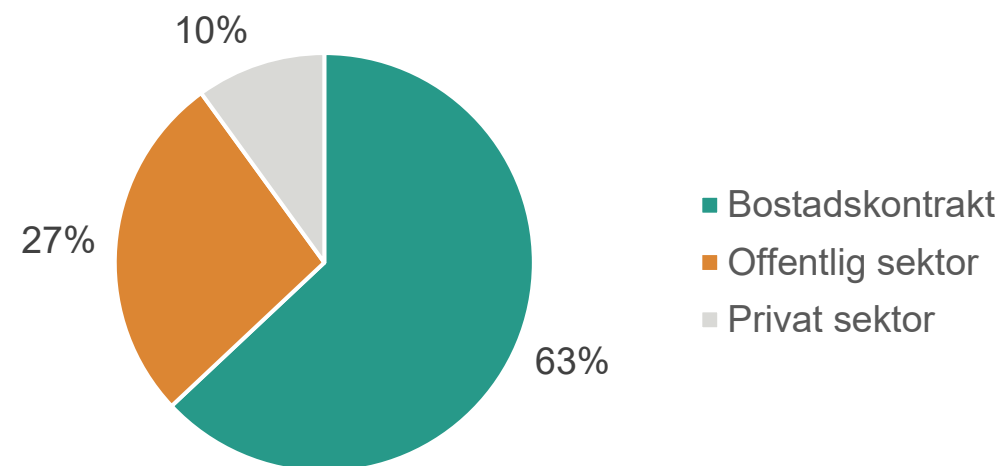
Fastighetsportfölj

10 största hyresgästerna	Del av total hyresintäkt
Uppsala kommun	4,8%
Nacka kommun	4,0%
Sigtuna kommun	2,8%
Kalmar kommun	2,6%
Halmstad kommun	2,1%
Ale kommun	2,1%
Västerås stad	1,7%
Telge Fastigheter AB	1,4%
Luleå kommun	1,4%
Attendo Sverige AB	1,2%
TOTALT	24,1%

Fördelning fastighetsvärde



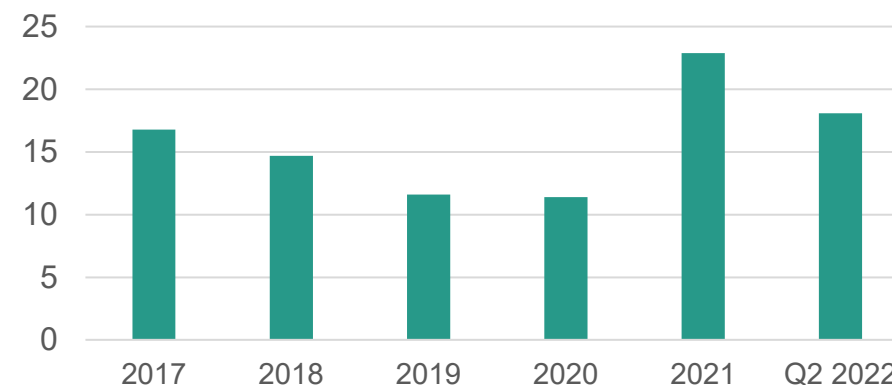
Fördelning hyresintäkter



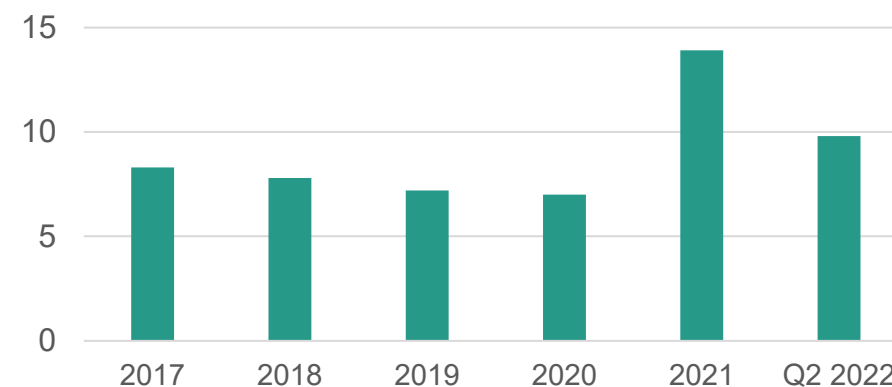
Balansräkning

(mkr)	2022 30 jun	2021 30 jun	För- ändring
Verkligt värde fastigheter	60 705	54 370	12%
Andelar i joint ventures	2 302	1 954	18%
Derivatinstrument	1 787	329	443%
Övriga tillgångar	630	731	-14%
Likvida medel	1 284	342	275%
Totala tillgångar	66 708	57 726	16%
Eget kapital	30 346	25 307	20%
Uppskjuten skatt	5 506	4 354	26%
Derivatinstrument	554	621	-11%
Räntebärande skulder	29 212	26 445	10%
Övriga skulder	1 090	999	9%
Total eget kapital o skulder	66 708	57 726	16%

Avkastning på eget kapital, %

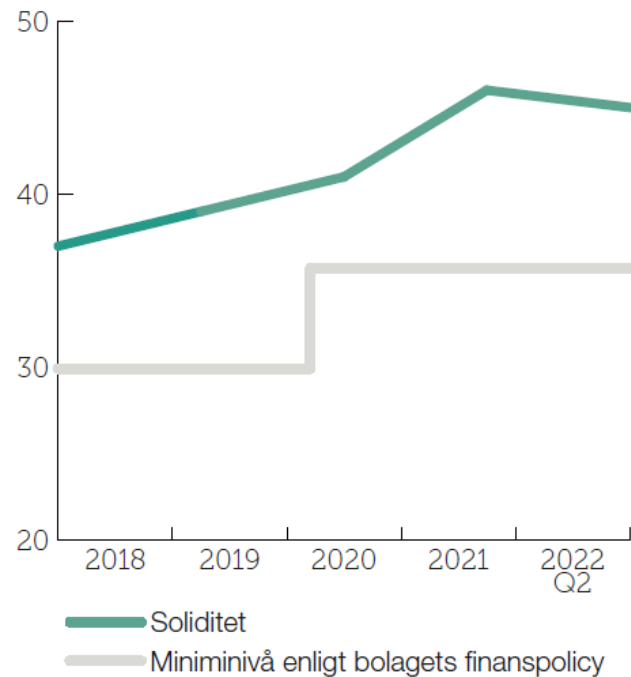


Totalavkastning inkl. JV, %



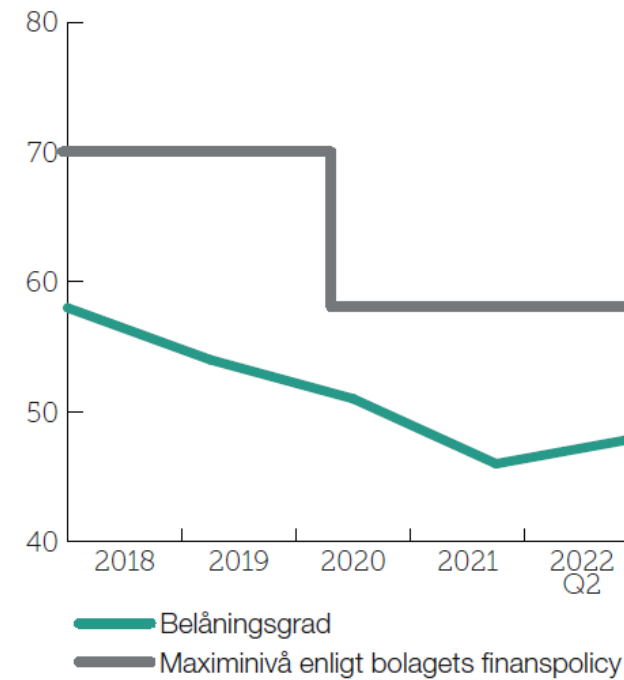
Starka nyckeltal

Soliditet (procent)



45%

Belåningsgrad (procent)

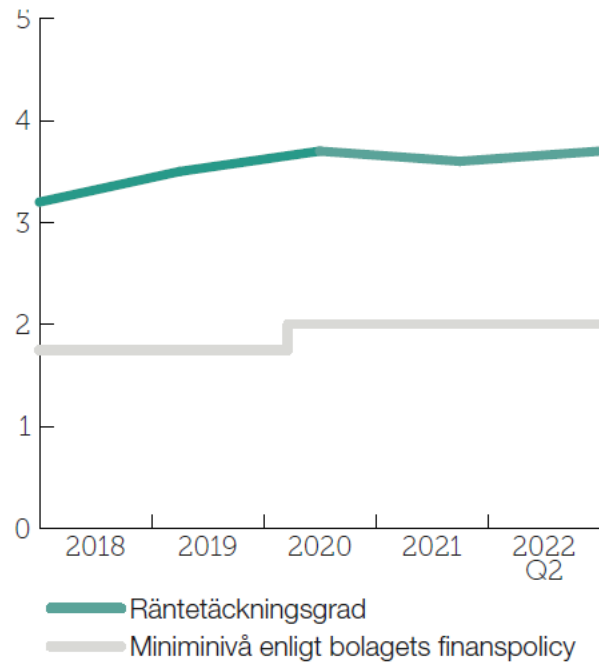


48%

Starka nyckeltal

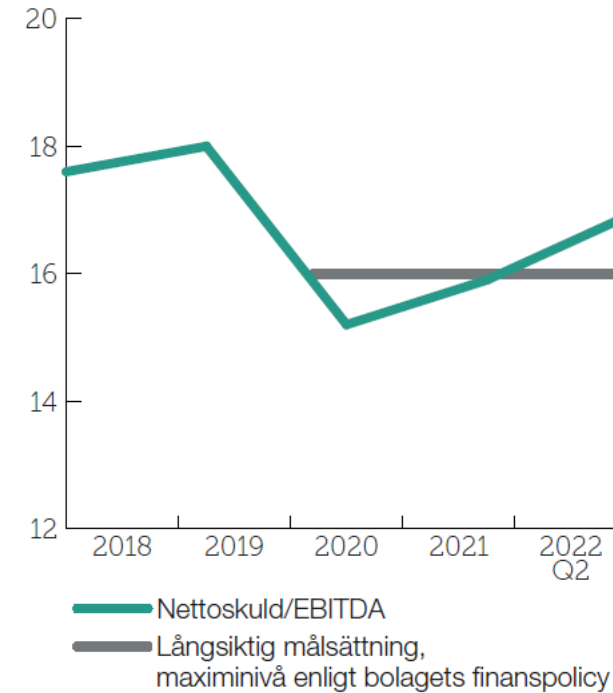
Räntetäckningsgrad (ggr)

3,7 ggr



Nettoskuld/EBITDA (ggr)

16,9 ggr





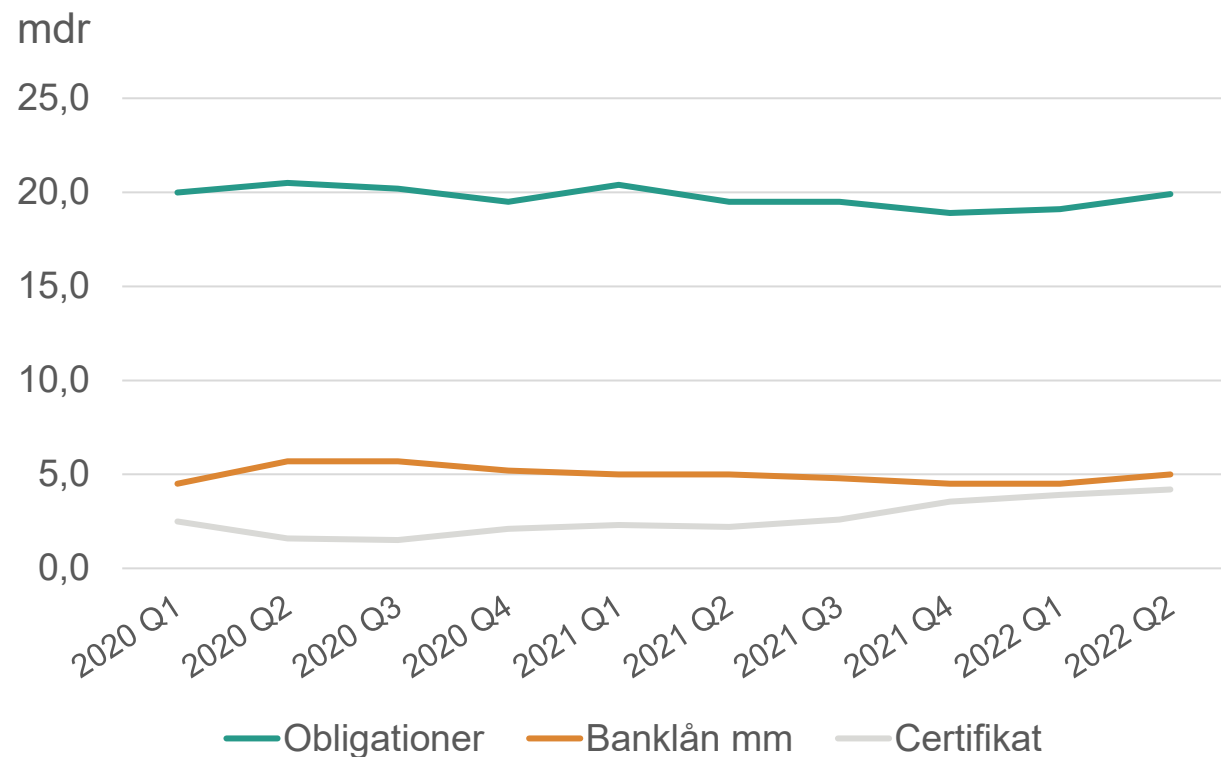
Finansiering

Christina Fernström
finanschef

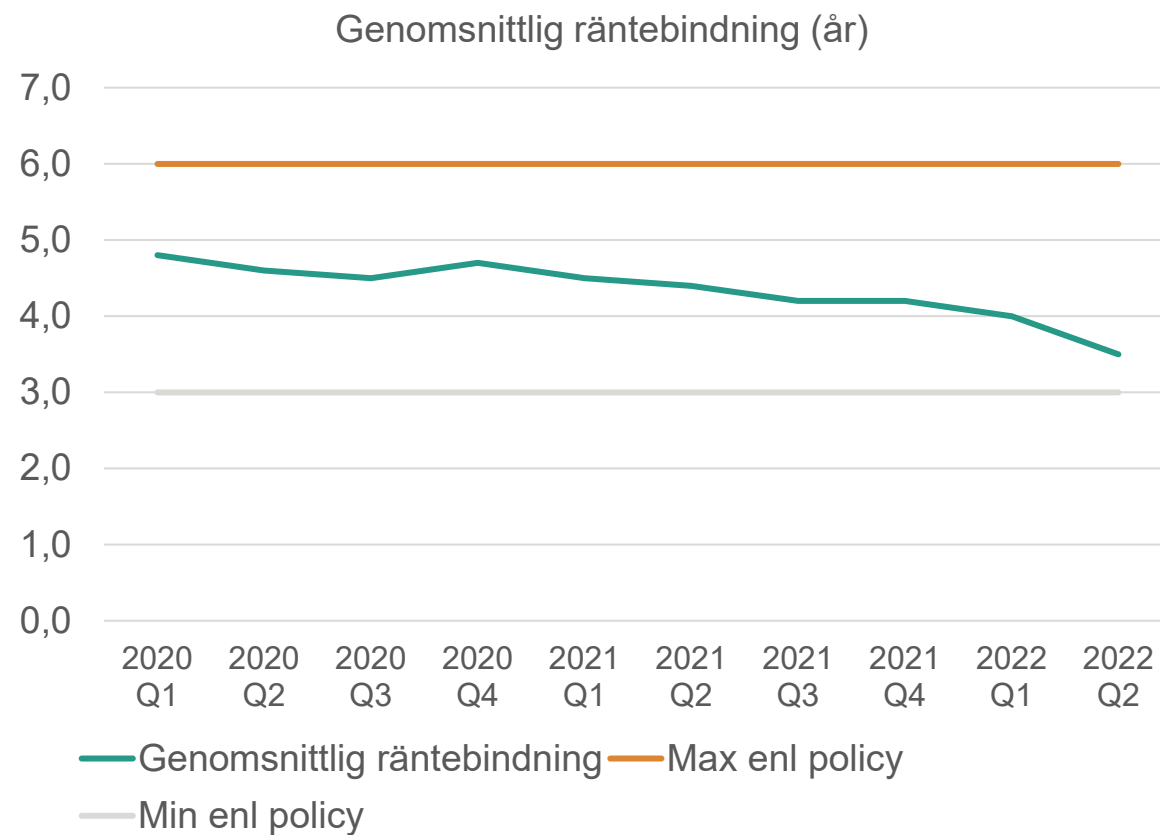
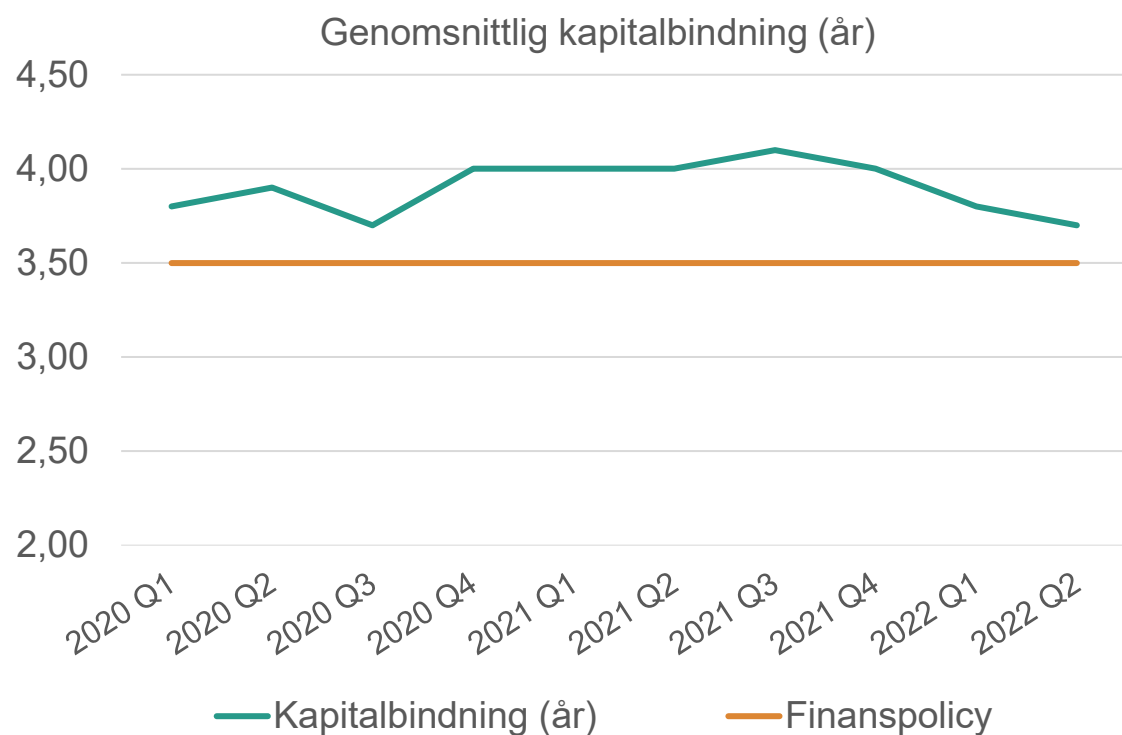


Finansiering 2022-06-30

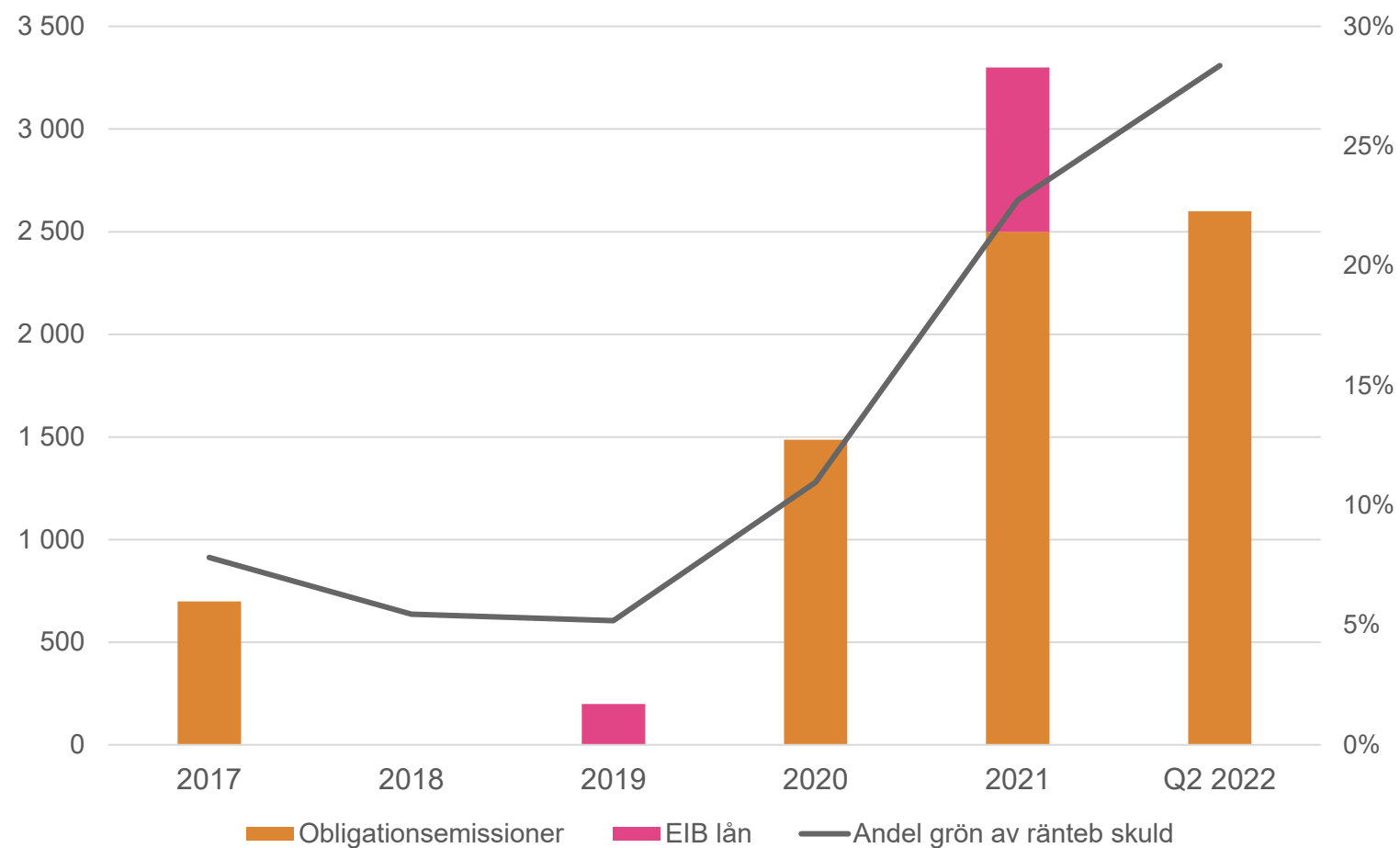
- Räntebärande skuld 29,2 mdr
- Kassa 1,3 mdr
- Bekräftade outnyttjade kreditfaciliteter 13,0 mdr
- Snittränta 1,5%
- Andel räntebindning > 1 år: 76%
- Andel säkerställd finansiering: 6% av fastighetsvärdet



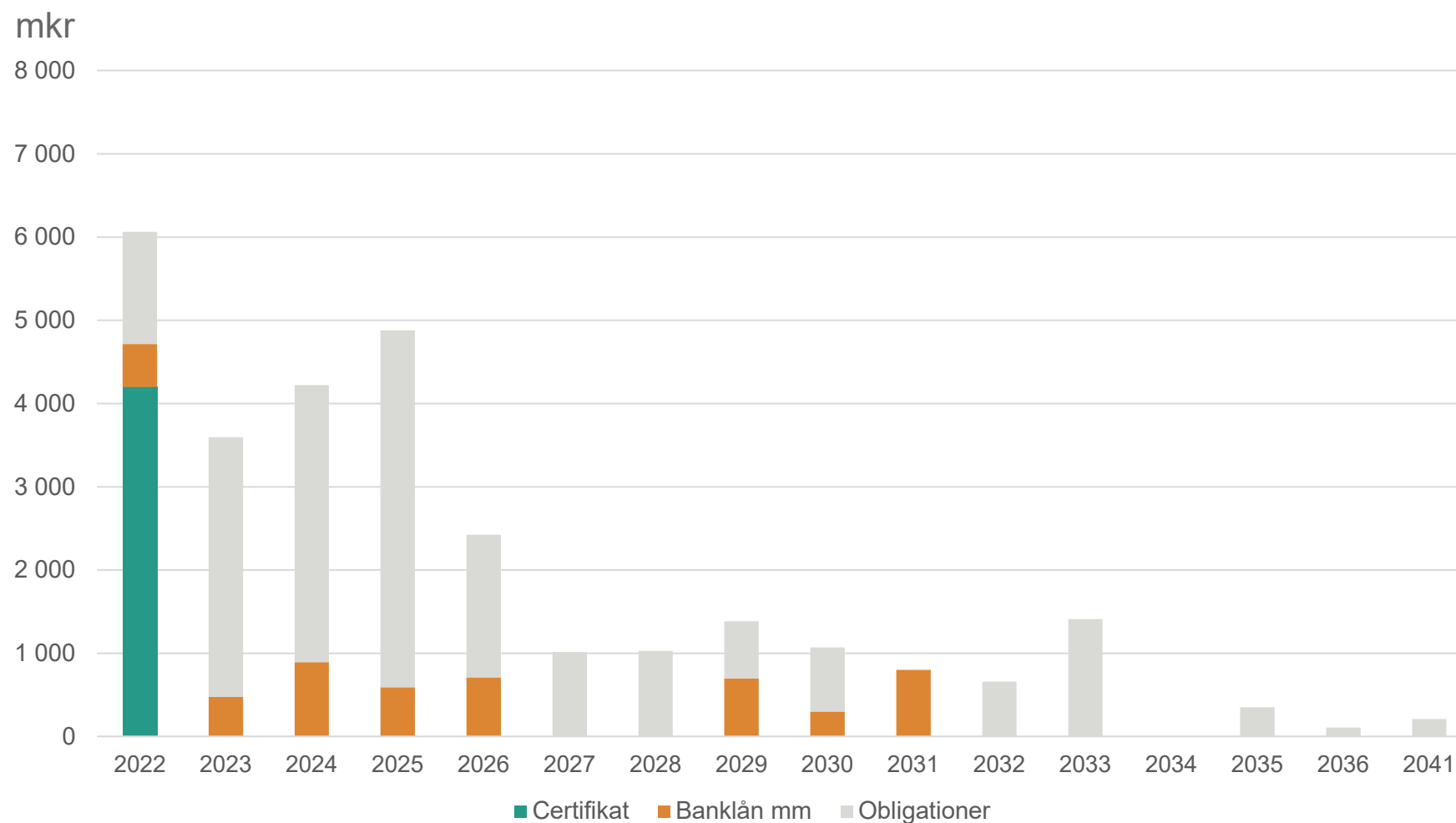
Kapital- och räntebindning



Grön finansiering



Förfalloprofil räntebärande skulder





Hållbarhet och energiprojekt

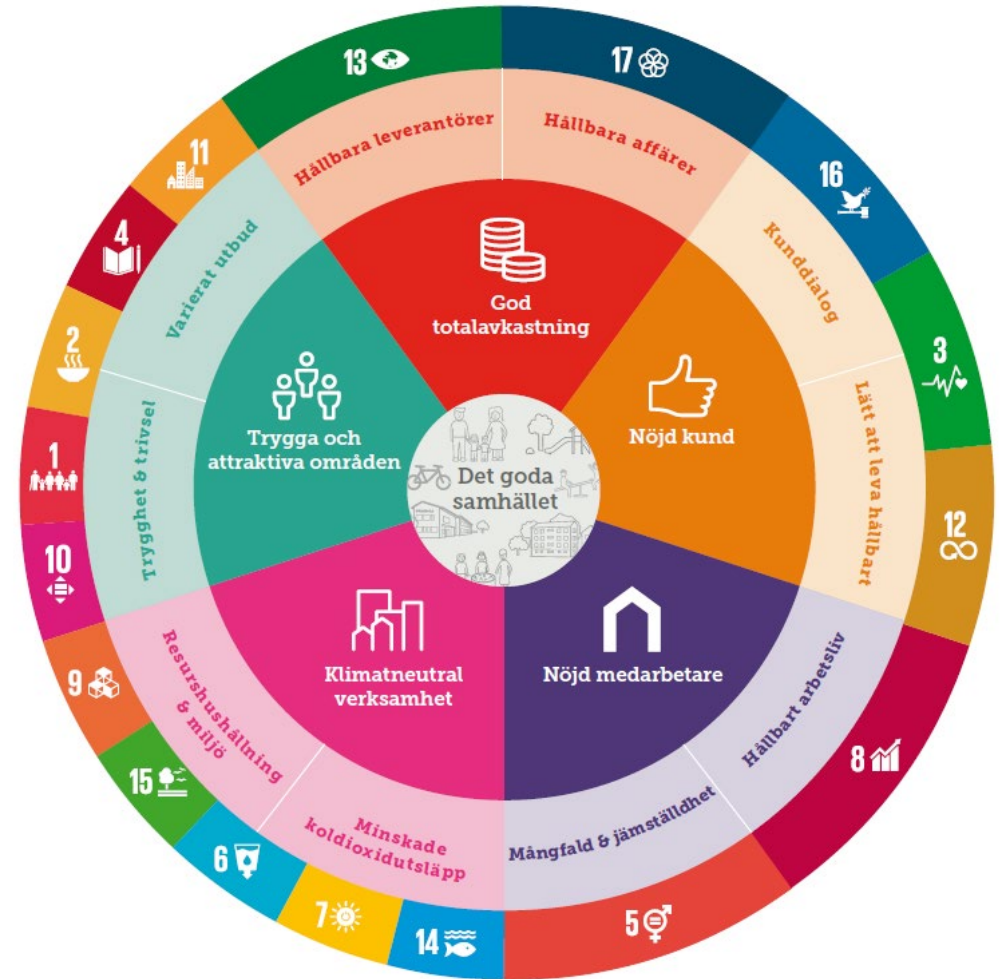
Elisabeth Schylander,
hållbarhetschef

Daniel Östman,
energi- & teknikansvarig

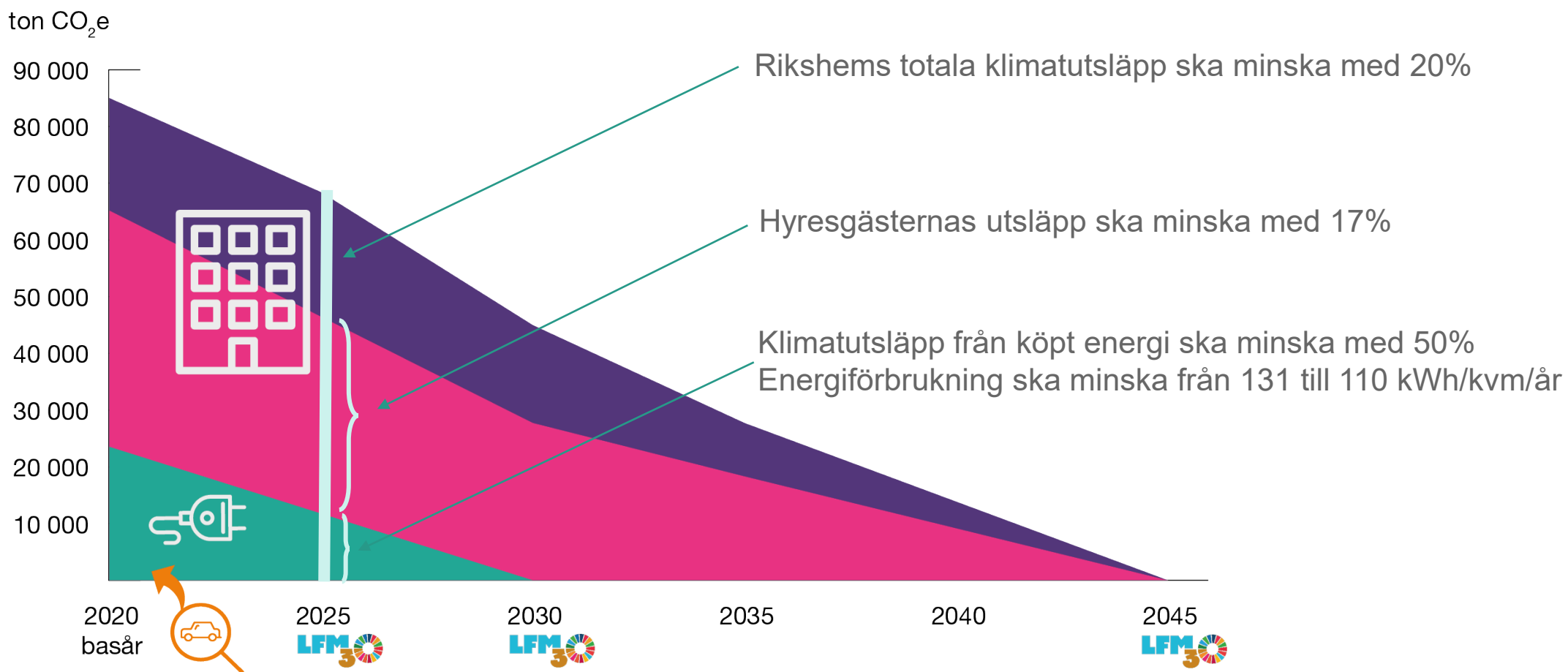


Hållbarhetskompassen visar vägen

Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor:



Klimatneutral verksamhet



■ Resor och drivmedel ■ Köpt energi och energianläggningar ■ Hyresgäster ■ Byggnation

Energiplaner

Rikshems fastighetsportfölj

Ortsnivå

Områdesnivå

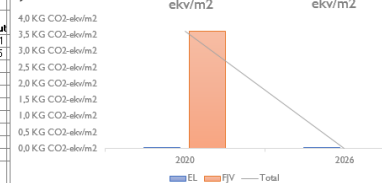
Fastighetsnivå

ENERGIÅTGÄRDER

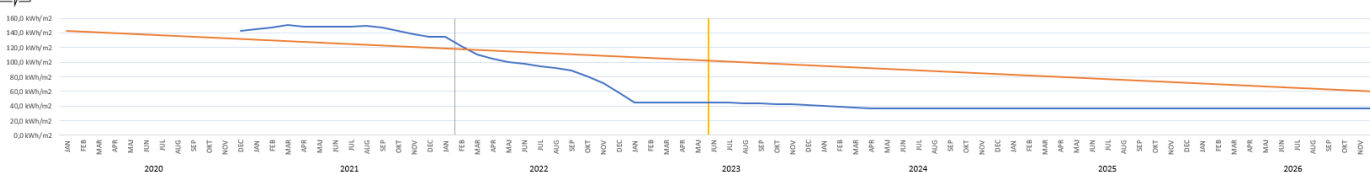
Åtgärder	Beräknad kostnad, exkl. moms	Datum start	Datum slut
Geo och FX lösning	13 420 000,00 kr	2019-10-01	2022-02-01
Solceller	3 000 000,00 kr	2023-01-15	2023-06-15

60,0 kWh/m²

MILJÖPÅVERKAN KOPPLAT TILL ENERGIÅTGÄRDER



PROGNOS TOTALENERGI KOPPLAT TILL PLANERADE ENERGIÅTGÄRDER



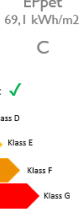
EPpet BBR29



EPpet



EPpet



Eriksberg i Uppsala



- Ombyggnad ventilationssystem
- Modernisering/ombyggnad av styrsystem
- Investering 0,6 mkr

Energiförbrukning (MWh)

835,9
MWh



■ Före åtgärd

562,7
MWh



■ Efter åtgärd

33%
besparing

Gränby i Uppsala



- Modernisering av ventilationssystem
- Modernisering/ombyggnad av styrsystem
- Modernisering av fjärrvärmecentral
- Vattenbesparande åtgärder
- Installation av VVC-Booster
- Investering 4,9 mkr

Energiförbrukning (MWh)

1019,2
MWh

576,8
MWh

■ Före åtgärd ■ Efter åtgärd

43%
besparing

Björknässkolan i Nacka



- Modernisering av ventilationssystem
- Modernisering/ombyggnad av styrsystem
- Installation av 900kW värmepumpar
- Installation av lokal varmvattenproduktion
- Installation av effektbegränsning
- Investering 20,6 mkr

Energiförbrukning (MWh)

2380,1
MWh



■ Före åtgärd

667,2
MWh



■ Efter åtgärd

72%
besparing



Rikshem framåt

Anette Frumerie
Vd





Rikshem står starkt



Tid för frågor