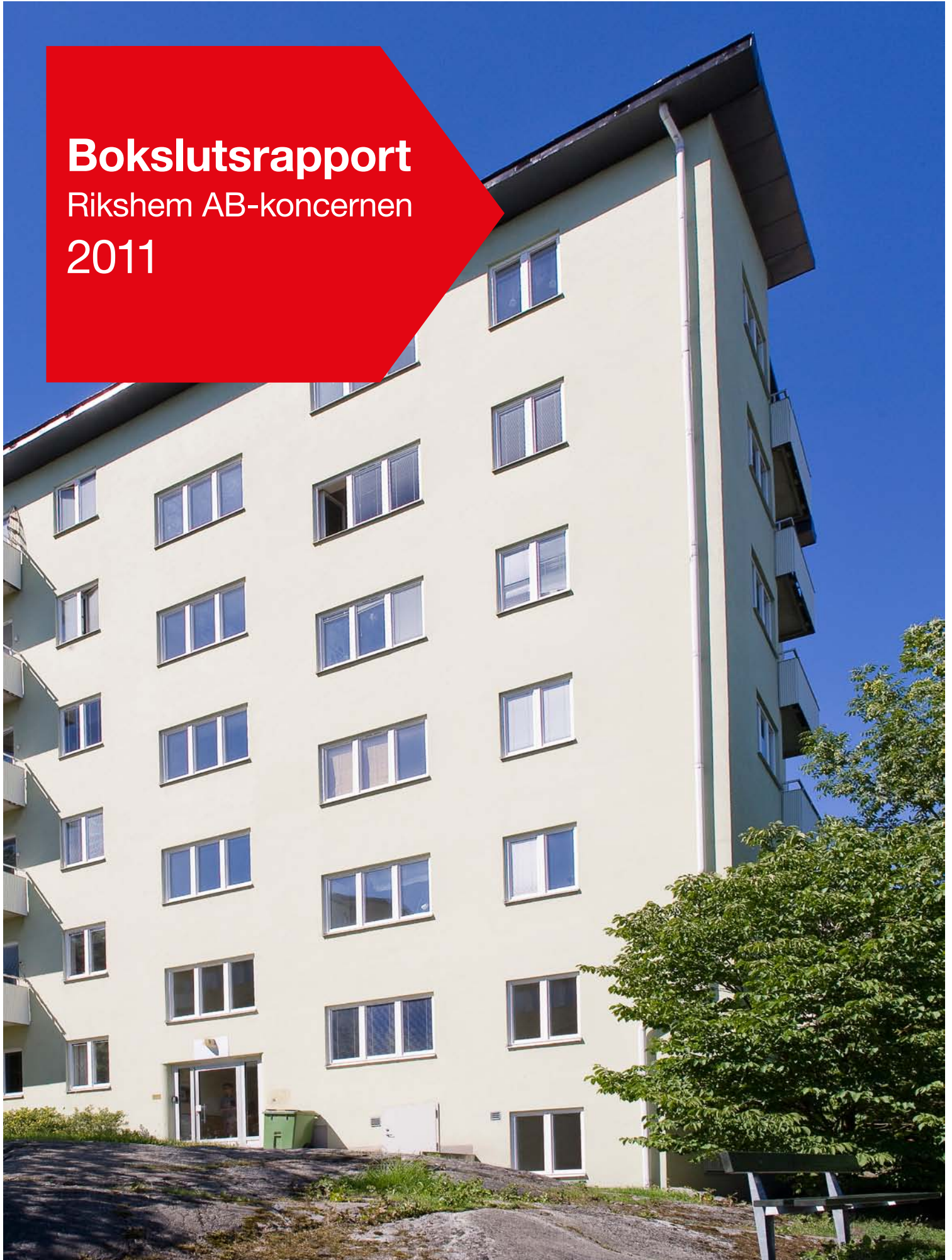


Bokslutsrapport

Rikshem AB-koncernen
2011



Bokslutsrapport 2011

- Årets resultat efter skatt blev 157 mkr.
- AMF Pensionsförsäkring AB blev ny delägare till Rikshem den 29 april 2011. Fjärde AP-fonden kvarstår som ägare till resterande 50 % av aktierna.
- Rikshem har under 2011 förvärvat fastigheter för 7,7 mdkr, dvs. 165 fastigheter, 8 000 lägenheter och 597 000 kvm.
- Genomsnittlig hyreskontraktslängd för samhällsfastigheter är 13,8 år.
- Vakanserna på bostäder är mycket låga, 0,6 %.
- Rikshems strategi är att förvaltningen i huvudsak sker med egen personal. Under året har organisationen växt med 35 personer.

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.

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE (Mkr)

Befintligt bestånd 2011-01-01	6 019
Värdet förändring befintligt bestånd	183
Förvärv under 2011	7 695
Värdet förändring förvärvat bestånd	60
Försäljningar under 2011 *)	-1 202
Marknadsvärde per 2011-12-31	12 755

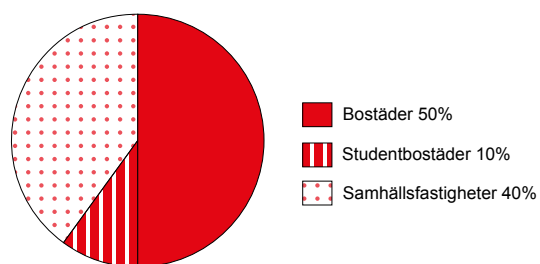
*) 51 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB

Verksamheten

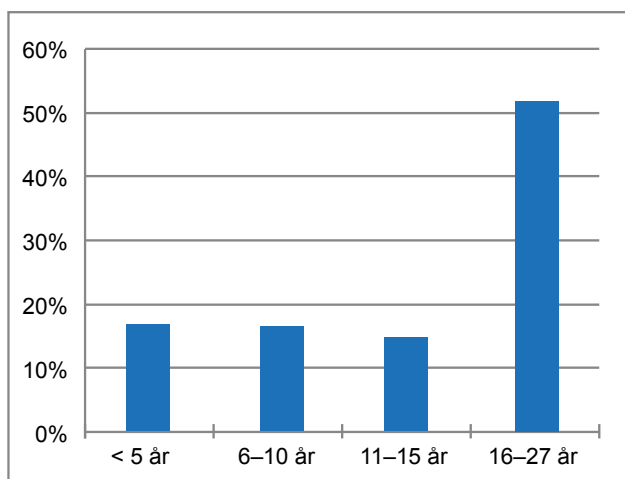
Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Sundsvall, Halmstad, Solna, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2011-12-31 233 fastigheter (79) med ca 14 000 lägenheter (8 300) och med en sammanlagd area om ca 996 000 kvm (500 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 11 590 Mkr (5 634). Marknadsvärdet uppgick per 2011-12-31 till 12 755 Mkr (6 019), vilket visar ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 165 Mkr (385). Bostäder motsvarade 60 % och samhällsfastigheter 40 % av marknadsvärdet.

Rikshem har under 2011 förvärvat fastigheter till ett värde om 7,7 mdkr. Förvärven har genomförts i Västerås, Uppsala, Halmstad, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Trelleborg, Sigtuna och Knivsta. Genom förvärven har Rikshem utökat sin fastighetsportfölj med 165 fastigheter, ca 8 000 lägenheter och ca 597 000 kvm. Under året såldes 51 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB som nu ägs gemensamt med Uppsalahem AB. Förvaltningen av det bolaget sköts av Rikshem.

Marknadsvärde fördelat per fastighetstyp



Löptider samhällsfastigheter 2011-12-31



Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,8 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. Den 29 april fick Rikshem Intressenter AB en ny delägare genom att AMF Pensionsförsäkring AB förvärvade 50 % av aktierna. Fjärde AP-fonden kvarstår som ägare till resterande 50 % av aktierna. Under hösten 2011 bytte bolaget namn från Dombrom till Rikshem.

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 643 Mkr (412). Driftnettet uppgick till 333 Mkr (164). Resultat vid försäljning av fastigheter som avser försäljning av 51 % av andelarna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB uppgick till 168 Mkr (0). Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -266 Mkr (-138), av vilka -28 Mkr (-50) utgjorde pantbrevskostnader och -94 (-35) utgjorde ränta på ägarlån. I resultatet redovisas skatt uppgående till på 8 Mkr (-4). Årets resultat efter skatt uppgick till 157 Mkr (-44).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny-, om- och tillbyggnader uppgick till 27 Mkr (16).

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var vid utgången av räkenskapsåret 9 994 Mkr (4 691) varav 7 438 Mkr

(3 691) avsåg skulder till kreditinstitut och 2 502 Mkr (1 000) avsåg skulder till aktieägarna och 50 Mkr (0) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 14 Mkr (37). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 45 Mkr (402). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 882 Mkr (496). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 29 % (18). Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 6 300 Mkr (0), vars marknadsvärde per 2011-12-31 var -301 Mkr (0).

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	2011-12-31	2010-12-31
Belåningsgrad, %	58	61
Genomsnittlig ränta, %	3,44	2,07
Räntebindningstid, mån	57	3
Soliditet inkl. ägarlån, %	29	18
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,1	2,5

* exkl. ränta på ägarlån

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Rikshems mål är 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 bostadsområden i Uppsala.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rikshem har efter räkenskapsårets utgång tillträtt en fastighetsportfölj i Sigtuna och en fastighetsportfölj i Öresundsområdet. Förvärvet i Sigtuna bestod av bostadsfastigheter, skolfastigheter och 49 % av aktierna i bolaget Nya Valsta Centrum AB. Fastigheterna hade ett underliggande fastighetsvärde som uppgick till 1,3 mdkr. Förvärvet tillförde koncernen 29 fastigheter, ca 1 100 lägenheter och ca 131 000 kvm. Fastighetsportföljen i Öresundsområdet omfattar 11 fastigheter i Helsingborg, Ängelholm och Höganäs med sammanlagt 1 000 lägenheter och ett underliggande fastighetsvärde om drygt 690 mkr.



Hassellunden seniorlägenheter, Uppsala

RIKSHEM I SAMMANDRAG	2011-12-31	2010-12-31
Hysesintäkter	643	412
Driftnetto	333	164
Årets resultat	157	-44
Marknadsvärde fastigheter	12 756	6 019
Vakansgrad (bostäder), %	0,6	0,1
Genomsnittlig hyreslängd (samhällsfastigheter), år	13,8	–
Antal fastigheter	233	79
Antal lägenheter	13 810	8 324
Antal anställda	85	54

Resultaträkning - koncernen

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Hysesintäkter	643 258	412 397
	643 258	412 397
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-186 098	-177 797
Underhåll	-72 888	-36 152
Administration	-37 901	-25 159
Fastighetsskatt	-13 487	-9 333
	-310 374	-248 441
Driftnetto	332 884	163 956
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-56 580	-35 810
Bruttoresultat	276 304	128 146
Central administration	-29 627	-30 922
Resultat vid fastighetsförsäljning	168 199	–
Rörelseresultat	414 876	97 224
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 652	406
Räntekostnader och liknande resultatposter	-267 724	-137 931
Resultat efter finansiella poster	148 804	-40 301
Skatt på årets resultat	7 763	-3 728
Årets resultat	156 567	-44 029



Balansräkning - koncernen



Vetterstorp, Västerås

Belopp i tkr

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter	11 523 498	5 624 159
Inventarier, verktyg och installationer	4 774	3 907
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	66 813	9 653
Summa anläggningstillgångar	11 595 085	5 637 719

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	15 273	1 246
Övriga fordringar	55 399	5 478
Fordran på koncernföretag	—	32 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 429	5 518
	96 101	45 173

Kassa och bank

	13 874	36 635
Summa omsättningstillgångar	109 975	81 808
SUMMA TILLGÅNGAR	11 705 060	5 719 527

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	90 670	50 100
	90 670	50 100
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	634 778	-4
Årets resultat	156 567	-44 029
Summa eget kapital	791 345	-44 029
	882 015	6 067
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	255 561	875 341
	255 561	875 341
Långfristiga skulder		
Ägarlån	2 501 947	1 000 000
Skulder till koncernföretag	3 879	-
Konvertibla lån	50 000	-
	2 555 826	1 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 438 475	3 691 000
Checkräkningskredit	4 625	47 509
Leverantörsskulder	26 327	13 162
Aktuella skatteskulder	35 542	4 384
Övriga skulder	256 841	12 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 848	69 101
	8 011 658	3 838 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 705 060	5 719 527



Centrala Ängelholm

Resultaträkning - moderbolaget

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Rörelsens intäkter	41 675	49 273
	41 675	49 273
Rörelsens kostnader		
Övriga rörelsekostnader	-28 560	-31 723
Personalkostnader	-41 008	-43 243
Avskrivningar	-1 441	-942
Rörelseresultat	-29 334	-26 635
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	325 586	111 683
Ränteintäkter och liknande resultatposter	105 524	19 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	-312 021	-144 509
Resultat efter finansiella poster	89 755	-39 645
Skatt på årets resultat	36 234	17 857
Årets resultat	125 989	-21 788



Balansräkning - moderbolaget



Pettersberg, Västerås

Belopp i tkr

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	4 274	3 907
	4 274	3 907

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	1 912 432	3 294 534
Fordringar hos koncernföretag	3 555 101	–
Andelar i joint venture	677 286	–
Fordringar hos joint venture	146 377	–
Uppskjuten skattefordran	1 012	–
	6 292 208	3 294 534

Summa anläggningstillgångar	6 296 482	3 298 441
------------------------------------	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	1 321	–
Fordringar hos koncernföretag	353	269 852
Skattefordringar	–	846
Övriga fordringar	4 517	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 534	374
	7 725	271 301

Kassa och bank	–	36 545
-----------------------	----------	---------------

Summa omsättningstillgångar	7 725	307 846
------------------------------------	--------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	6 304 207	3 606 287
-------------------------	------------------	------------------

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	90 670	50 100
	90 670	50 100
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	718 881	58 265
Årets resultat	125 989	-21 788
Summa eget kapital	844 870	36 477
	935 540	86 577
<i>Avsättningar</i>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	–	35 052
	–	35 052
<i>Långfristiga skulder</i>		
Ägarlån	2 501 947	1 000 000
Skulder till koncernföretag	–	2 318 565
Konvertibla lån	50 000	–
	2 551 947	3 318 565
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 725 000	100 000
Checkräkningskredit	4 625	47 509
Leverantörsskulder	2 234	1 671
Aktuella skatteskulder	141	–
Övriga skulder	50 092	7 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 628	9 300
	2 816 720	166 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 304 207	3 606 287



Stadshagen, Kungsholmen, Stockholm

