

Bokslutsrapport

Rikshem AB-koncernen

Kvartal 3

2012



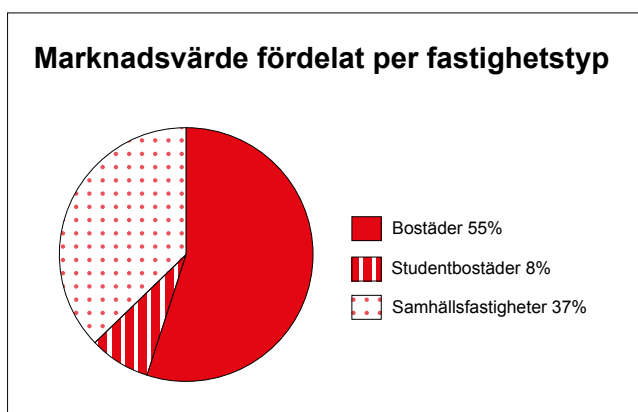
Bokslutsrapport Kvartal 3 2012

- Nettoomsättningen uppgick till 944 Mkr (426) och driftnettot uppgick till 523 Mkr (225) för perioden. Överskottsgraden har ökat med 4%.
- Periodens resultat efter skatt blev 26 Mkr (150).
- En överenskommelse har gjorts med Hyresgästföreningen avseende renovering av 1200 lägenheter i Gränby, Uppsala. Totalt kommer 1 mdkr att investeras i upprustningen av lägenheterna.
- Rikshem har per 2012-09-30 genomfört emissioner för 935 Mkr under sitt företagscertifikatprogram med en ram på 2 mdkr.
- Som ett led i Rikshems CSR-arbete erbjöds 35 ungdomar sommarjobb i Uppsala.

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.

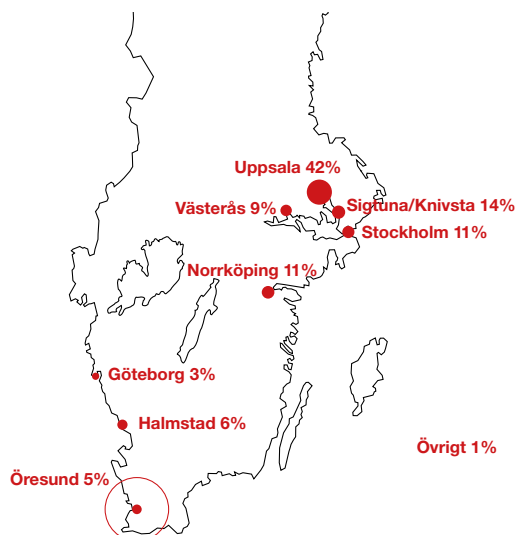
Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att inom fyra år ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att tillskapas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.



Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Solna, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2012-09-30 279 fastigheter (233) med 16 200 lägenheter (13 800) och med en sammanlagd yta om 1 206 000 kvm (996 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 13 397 Mkr (11 590). Marknadsvärdet exkl. värdeförändringen under perioden uppgick per 2012-09-30 till 14 525 Mkr (12 755), vilket visar på ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 128 Mkr (1 165). Bostäder motsvarade 63 % och samhällsfastigheter 37 % av marknadsvärdet.

Rikshem har under tredje kvartalet förvärvat fastigheter i Huddinge till ett värde om 80 Mkr. Det förvärvade fastighetsbeståndet består av samhällsfastigheter som utgör boenden för äldre. Genom förvärven har Rikshem utökat sin fastighetsportfölj med 2 fastigheter och 63 lägenheter.

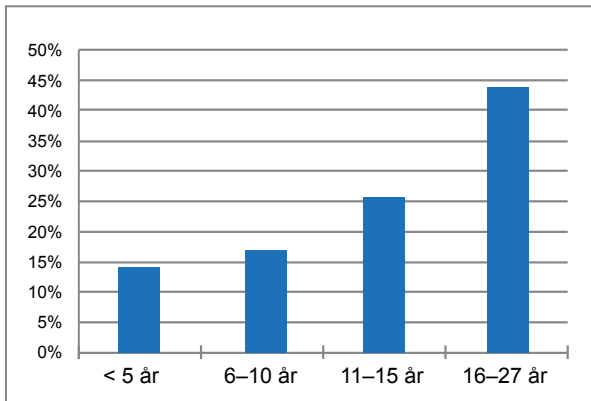


FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE * (Mkr)

Befintligt bestånd 2012-01-01	12 755
Förvärv under perioden	2 205
Försäljningar under perioden	-435
Marknadsvärde per 2012-09-30	14 525

* exkl. värdeförändring under perioden

Löptider samhällsfastigheter 2012-09-30



Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,6 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. Som regel är det kommuner som är hyresgäst för samhällsfastigheter. Vakanserna på bostäder är låga, ca 1 %, och det är stark efterfrågan på i princip alla bostäder i fastighetsportföljen. Tomställda lägenheter inför ombyggnationer har gjort att vakansgraden ökat något.

Rikshem har tagit fram en strategi avseende företagets ansvar för det hållbara samhället, en s.k. Corporate Social Responsibility-strategi (CSR). För Rikshem innebär strategin ansvarsfull förvaltning och utveckling av bostäder och samhällsfastigheter, omtanke om hyresgäster och miljön, ansvar för beslut och handlingar och att ha en dialog med intressenter. Som ett led i den strategin har ett samarbete inletts med Mentor Sverige. Mentor Sverige är en organisation som erbjuder stöd till ungdomar genom olika mentorprogram. Under sommaren erbjöds 35 ungdomar sommarjobb i Uppsala.

Ägarstruktur

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



Nettoomsättning och resultat

Koncernens omsättning uppgick till 944 Mkr (426). Driftnettot uppgick till 523 Mkr (225), vilket innebär en överskottsgrad på 55 % (53). Överskottsgraden har därmed ökat med 4 % jämfört med motsvarande period föregående år. Förklaringen till ökningen är förutom ett ökat fastighetsbestånd högre hyresintäkter i kombination med lägre driftskostnader. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -385 Mkr (-152), av vilka -9 Mkr (-6) utgjorde pantbrevskostnader eller liknande poster av engångskaraktär. I resultatet redovisas skatt uppgående till -4 Mkr (-39). Periodens resultat efter skatt uppgick till 26 Mkr (150).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 37 Mkr (19) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer. 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. En överenskommelse har gjorts med Hyresgästföreningen avseende renovering av 1 200 lägenheter i Gränby, Uppsala. Hyresöverenskommelsen innebär att befintliga hyresgäster kommer att ha valfrihet mellan två olika renoveringsnivåer. Totalt kommer 1 mdkr att investeras i upprustningen av lägenheterna.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2012-09-30 12 342 Mkr (9 994) varav 9 613 Mkr (7 438) avsåg skulder till kreditinstitut och 2 634 Mkr (2 502) avsåg skulder till aktieägarna, 45 Mkr (4 Mkr) avsåg skulder till koncernbolag och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 406 Mkr (14). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 1 775 Mkr (45). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 973 Mkr (882). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 26 % (29). Vid årsskiftet var den justerade soliditeten 36 %. Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 6 300 Mkr (6 300), vars marknadsvärde per 2012-09-30 var -365 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 låga finansiella risken förstärks av stabila intäktsflöden. 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.



Rördrommen 1, Sligtuna

Rikshem genomförde i slutet av juni en första emission under ett nyupprättat företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 2 mdkr.

Företagscertifikatprogrammet är ett kompliment till övrig finansiering. Mängden utestående företagscertifikat per 2012-09-30 var 935 Mkr.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2012-09-30	2011-12-31
Belåningsgrad, %	66	58
Genomsnittlig ränta, %	3,46	3,44
Räntebindningstid, mån	40	57
Soliditet inkl. ägarlån, %	26	29
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,1	2,1

* exkl. ränta på ägarlån

RIKSHEM I SAMMANDRAG	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Hysesintäkter, Mkr	944	426	643
Driftnetto, Mkr	523	225	333
Årets resultat, Mkr	26	150	157
Överskottsgrad, %	55	53	52
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	14 525	8 141	12 755
Vakansgrad (bostäder), %	1,1	0,6	0,6
Genomsnittlig hyreslängd (samhällsfastigheter), år	13,6	13,6	13,8
Antal fastigheter	279	144	233
Antal lägenheter	16 194	9 974	13 810
Antal anställda	89	53	71

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-01-01 -2012-09-30</i>	<i>2011-01-01 -2011-09-30</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Hysesintäkter	943 561	425 967	643 258
	943 561	425 967	643 258
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	-247 176	-135 720	-186 098
Underhåll	-103 729	-33 725	-72 888
Administration	-53 707	-22 180	-37 901
Fastighetsskatt	-16 362	-9 678	-13 487
	-420 974	-201 303	-310 374
Driftnetto	522 587	224 664	332 884
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-89 442	-36 331	-56 580
Bruttoresultat	433 145	188 333	276 304
Central administration	-27 284	-15 479	-29 627
Resultat vid fastighetsförsäljning	8 637	168 236	168 199
Rörelseresultat	414 498	341 090	414 876
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 041	178	1 652
Räntekostnader banklån	-239 733	-84 527	-143 177
Räntekostnader ägarlån	-136 527	-61 585	-95 247
Övriga finansiella kostnader	-9 492	-6 138	-29 300
Resultat efter finansiella poster	29 787	189 018	148 804
Skatt på årets resultat	-4 206	-39 378	7 763
Årets resultat	25 581	149 640	156 567



Balansräkning - koncernen



Topasen 1, Norrköping

Belopp i tkr

2012-09-30

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter	13 304 135	11 523 498
Inventarier, verktyg och installationer	7 943	4 774
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	92 893	66 813
Summa anläggningstillgångar	13 404 971	11 595 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	6 931	15 273
Övriga fordringar	67 993	53 399
Fordran på koncernföretag	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 848	27 429
	109 772	96 101

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	405 610	13 874
SUMMA TILLGÅNGAR	13 920 353	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	853 367	634 778
Årets resultat	25 581	156 567

Summa eget kapital	878 948	791 345
	973 254	882 015

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	287 199	255 561
	287 199	255 561

Långfristiga skulder

Ägarlån	2 633 747	2 501 947
Skulder till koncernföretag	44 968	3 879
Konvertibla lån	50 000	50 000
	2 728 715	2 555 826

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 613 316	7 438 475
Checkräkningskredit	–	4 625
Leverantörsskulder	38 571	26 327
Aktuella skatteskulder	13 443	35 542
Övriga skulder	64 366	256 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 489	249 848
	9 931 185	8 011 658

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 920 353	11 705 060
---------------------------------------	-------------------	-------------------



