Delårsrapport Q1

januari – mars 2021

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna minskade under perioden med 1 mkr eller 0,1 procent till 760 mkr (761). Fastighetsförsäljningar under 2020 är den främsta orsaken till minskningen.
- Driftsöverskottet minskade med 13 mkr eller 3,1 procent till 400 mkr (413), främst till följd av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet minskade med 7 mkr eller 2,5 procent till 275 mkr (282).
- Värdeförändringen för förvaltnings-fastigheter uppgick till 95 mkr (129).
- Periodens resultat före skatt ökade med 45 mkr eller 11,6 procent till 433 mkr (388). Resultatet efter skatt ökade med 20 mkr eller 6,3 procent till 336 mkr (316).
- Tre exploateringsfastigheter i Västerås har förvärvats för 19 mkr (0).
- Periodens investeringar uppgick till 304 (300).

Händelser efter periodens utgång

- Vid extra bolagsstämma den 20 april 2021 valdes ordinarie styrelseledamoten Per Uhlén till ny styrelseordförande efter att Bo Magnusson meddelat att han önskar frånträda sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

Hyresintäkter

760 mkr

Driftsöverskott

400 mkr

Resultat efter skatt

336 mkr

Rikshem i sammandrag

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	apr 2020-mar 2021	2020 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	760	761	3 031	3 032
Driftsöverskott, mkr	400	413	1 747	1 760
Förvaltningsresultat, mkr	275	282	1 272	1 279
Resultat, mkr	336	316	2 501	2 481
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 167	49 718	52 167	51 750
Antal lägenheter	28 996	29 401	28 996	28 730
Uthyrningsbar area, tkvm	2 247	2 301	2 247	2 232
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,0	96,4	96,0	96,4
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,8	9,0	8,8	8,8
Belåningsgrad, procent	53	54	53	51
Räntetäckningsgrad, ggr**	3,7	3,7	3,6	3,7
Eget kapital, mkr	23 257	20 757	23 257	22 921
Totalavkastning exkl joint ventures, procent**	7,1	6,7	7,1	7,2
Totalavkastning inkl joint ventures, procent**	6,9	7,0	6,9	7,0
Avkastning på eget kapital, procent**	11,4	11,6	11,5	11,4

* Avser samhällsfastigheter. **Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 21

Stabila intäkter och starka marknadssegment

Anette Frumerie, vd

> *Det går bra för Rikshem. Vi fortsätter att successivt utveckla bolaget genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. På så sätt kommer vi att nå våra långsiktiga mål.*

Coronapandemin fortsätter att prägla samhället. För att stimulera ekonomin har stora stödpaket lanserats vilket gynnar tillgångar som fastigheter och intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt stort. I det nya normala fortsätter vi arbetet för att leverera fler projektstarter, ta fram lönsamma detaljplaner i vårt eget bestånd, implementera vår nya uthyrningsstrategi och skapa en färdplan för klimatneutral förvaltning 2030.

Fastighetsvärde över 55 mdkr

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade något under första kvartalet. Kostnaderna ökar vilket framför allt beror på en kallare vinter som gett högre kostnader för till exempel uppvärmning och ökad snöröjning. Sett till hela beståndet minskade intäkterna med 0,1 procent. Under tredje kvartalet förra året avyttrade vi en större portfölj i Östersund vilket gett en mindre intäktsmassa detta år. Investeringarna ökar något under perioden och inklusive våra joint ventures når vi nu över 55 miljarder kronor i fastighetsvärde.

Fastigheter inom stabila segment

I MSCI:s fastighetsindex för 2020 bekräftas att vi verkar inom stabila segment. Vår totalavkastning enligt MSCI ligger på 7,2 procent (7,2), att jämföra med index totalt för hela fastighetsmarknaden som sjunkit från 10,5 procent till 5,7 procent. Minskningen härrör främst från segmenten handel och hotell som tappat till följd av coronapandemin. Bostäder och samhällsfastigheter har haft betydligt stabilare utveckling och ligger kvar på i stort sett oförändrad nivå. Att vi klättrar i den övergripande rankingen visar på styrkan i segmenten vi är aktiva inom.

Corona - ett år in i pandemin

Mycket händer i bolaget och medarbetarnas engagemang är stort samtidigt som ett helt år med coronapandemin börjar ta ut sin rätt. Medan vissa ser fördelar med hemarbete vill andra tillbaka till arbetsplatsen. Medarbetarna som arbetar ute i våra fastigheter har en annan utmaning i att arbeta smittsäkert när många hyresgäster är hemma större del av dygnet. Vi ser fortsatt liten ekonomisk påverkan på intäkterna. Få lokalhyresgäster har efterfrågat hyresrabatt inom ramen för det hyresstöd som staten delvis finansierar. De långa kontrakten för samhällsfastigheterna har inte påverkats och marknaden är fortsatt stabil. Vi ser heller ingen förändring gällande hyresinbetalningar på bostadssidan, men noterar att antalet intresseanmälningar för lediga lägenheter minskat. Det kan vara ett tecken på noggrannare övervägande om man ska förändra sin boendesituation under coronapandemin när man kanske är mer osäker på sin inkomst framåt. På projektsidan tar det i vissa fall längre tid att komma igång med nyproduktion pga längre handläggningstider hos kommunerna. Även uppstart av renoveringar tar längre tid för att kunna säkra genomförandena.

Initiativ för nyuthyrning

Vi ser att ökningen av marknadsvakanser fortsätter. Ökningen är hänförlig till beståndet i södra Sverige och till största del kopplad till Norrköping och Kalmar där vi har flertalet nyproduktioner och renoveringar. Parallellt bygger andra aktörer mycket nytt vilket gör att det tar längre tid än tidigare att få ut bostäderna på marknaden. Vi har ordentligt fokus på frågan och jag ser positivt på hur vi hanterar nyuthyrningen med bland annat nya arbetssätt och stor initiativkraft.

Nyproduktion som förtätar

För närvarande har vi 655 lägenheter i nyproduktion och ska nu påbörja de första nyproduktionerna inom våra ramavtal. Vi ska förtäta våra befintliga områden i Blombacka i Södertälje samt på Mariehem i Umeå, två områden med god efterfrågan på bostäder. I Blombacka byggs cirka 130 lägenheter och projektet finansieras med gröna obligationer. Projektet i Umeå omfattar två hus med drygt 100 lägenheter. Det har tagit längre tid än förväntat att kunna starta projekt men det varit väl använd tid för att hitta strukturerna för samarbetet framåt. Vi har också tecknat avtal med Coop om en nybyggd matvarubutik på Kallkällan i Luleå. Ett sätt att skapa attraktivare boendemiljö för bland annat våra hyresgäster genom att erbjuda närservice som ger en enklare vardag.

Fortsatt bra för Rikshem

Det går bra för Rikshem. Vi fortsätter att successivt utveckla bolaget genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang. På så sätt kommer vi att nå våra långsiktiga mål.

Anette Frumerie, vd

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Marknadsvärde

55 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 55 007 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

Bostäder

29 000

Rikshem har 29 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

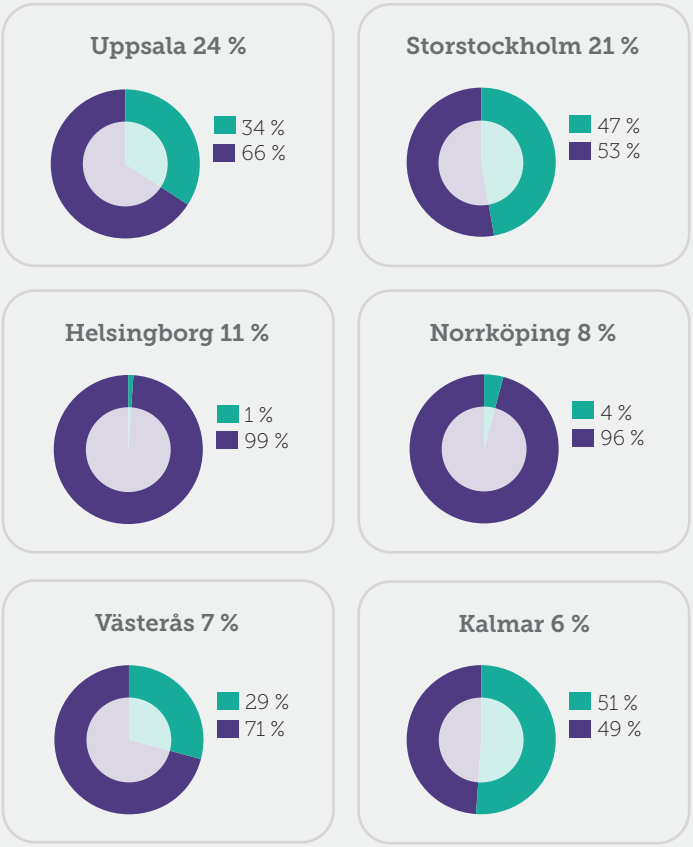
Samhällsfastigheter

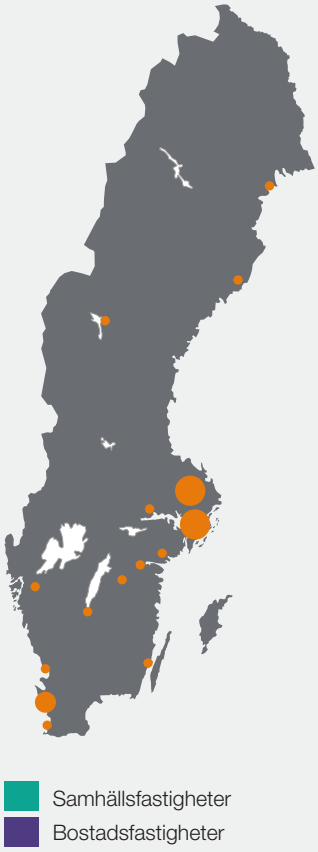
30%

30 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter med exempelvis vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor.

Våra största orter

Kartan visar spridningen av Rikshems fastighetsbestånd i Sverige. För våra sex största orter visas andel av fastighetsvärde i procent samt fördelningen mellan bostäder och samhällsfastigheter.





Rikshems mål

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.

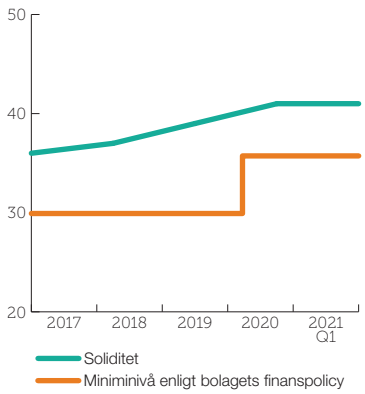
Målområde	**God totalavkastning**	**Nöjd kund**	**Nöjd medarbetare**	**Klimatneutral verksamhet**	**Trygga och attraktiva områden**
Långsiktigt mål	Att långsiktigt skapa en real årlig totalavkastning om minst **5 procent** på fastighetskapitalet.	Att 2022 nå **62** i Nöjd kund-index, NKI, för bostäder (index 100).	Att 2022 nå **82** i Nöjd medarbetar-index, NMI (index 100).	Energianvändning ska årligen minska med **2,5 procent** och koldioxidutsläpp minska med **2,0 kg/kvm** och år.	Att 2022 nå 85 i Upplevd trygghet (index 100) bland hyresgästerna.
Strategier	Egen förvaltningsorganisation • Varierat utbud av bostäder och samhällsfastigheter för hela livet Aktiv beståndsutveckling • Affärsmässighet och samhällsengagemang i kombination • Långsiktig områdesutveckling Energioptimering- och effektivisering • Inkluderande och utvecklande medarbetarskap				

Utfall	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
	6,7%	**5,5%**	**5,8%**	**58,7 %**	**56,6 %**	**54,0 %**	**71**	**70**	**71**	**–8,0 %** **–0,7 kg/kvm och år**	**+0,7%** **–1,7 kg/kvm och år**	**–3,5%** **+0,9 kg/kvm och år**	**76,8**	**77,2**	**75,6**

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

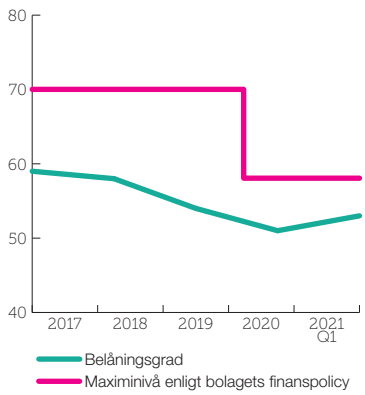
Soliditet (procent)

41%



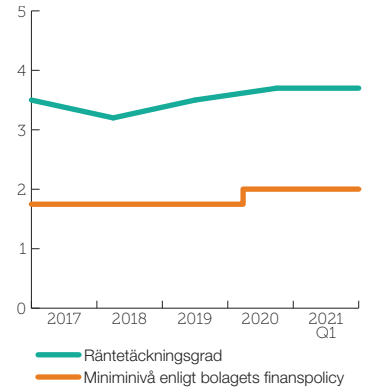
Belåningsgrad (procent)

53%



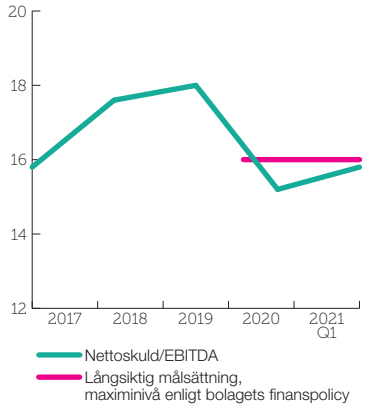
Räntetäckningsgrad (ggr)

3,7



Nettoskuld/EBITDA (ggr)

15,8



Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

760 mkr (761)

Koncernens hyresintäkter för perioden minskade med 1 mkr eller 0,1 procent till 760 mkr (761). Avyttringar under 2020 är den främsta orsaken till minskningen. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 7 mkr eller 0,9 procent.

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 12 mkr eller 3,4 procent till 360 mkr (348). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 21 mkr eller 6,3 procent. Driftskostnaderna ökade med 24 mkr vilket främst orsakats av att kostnader för uppvärmning och snöröjning varit högre än föregående år. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit 13 mkr lägre än under jämförelseperioden.

Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet med 13 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 400 mkr (413). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 14 mkr eller 3,5 procent jämfört med föregående år.

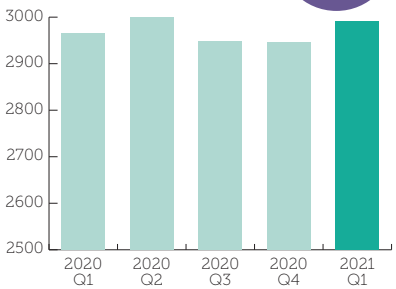
Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 53 procent (54).

Vid utgången av året uppgick vakansgraden för bostäder till 4,6 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts för renovering uppgick marknadsvakansen till 2,0 procent (1,0). Ökningen är framför allt hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder i Norrköping och Kalmar där uthyrning pågår. I syfte att minska vakanser har bland annat organisationsförändringar genomförts och en ny uthyrningspolicy antagits. Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,9 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,0 procent. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 8,8 år (9,0).

Resultaträkning mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Hyresintäkter	760	761
Fastighetskostnader	-360	-348
Driftsöverskott	**400**	**413**
Central administration	-18	-22
Finansnetto	-109	-112
Resultat från andelar i joint ventures	2	3
Förvaltningsresultat	**275**	**282**
Värdeförändring fastigheter	95	129
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	63	-23
Resultat före skatt	**433**	**388**
Skatt	-97	-72
Periodens resultat	**336**	**316**

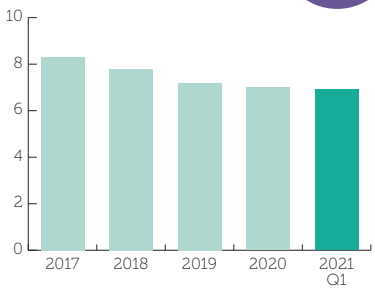
Årshyra per bokslutsdag (mkr)

2 991mkr



Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

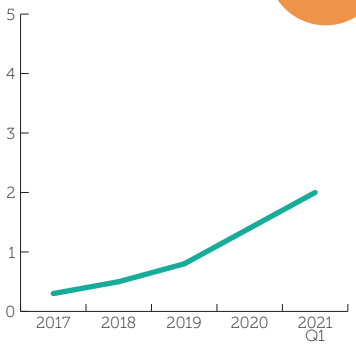
6,9%



Diagrammet visar totalavkastning utan justering för inflation

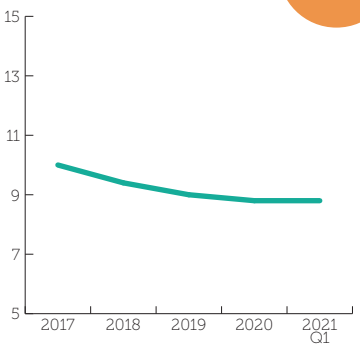
Marknadsvakans bostäder (procent)

2,0%



Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

8,8 år



Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte. Beloppen i delårsrapporten är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Central administration

-18 mkr (-22)

Kostnader för central administration uppgick till -18 mkr (-22). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Det är främst kostnader för resor och central projektverksamhet som är lägre än under jämförelseperioden.

Finansnetto

-109 mkr (-112)

Finansnettot uppgick totalt till -109 mkr (-112). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Medelräntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,6 procent (1,6).

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 2 mkr (3). Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

Värdeförändring fastigheter

95 mkr (129)

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 95 mkr (129), vilket motsvarar en värdeökning om 0,2 procent (0,3). Mer info om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

Värdeförändring derivatinstrument

304 mkr (-214)

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Långa SEK-räntor har stigit under perioden vilket påverkar värdeförändringen på räntederivatinstrumenten positivt. Värdeförändringen uppgick under perioden till 302 mkr (-214). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 252 mkr (-29). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -491 mkr (220) och beror på att den svenska kronan under perioden försvagats mot NOK och AUD.

Skatt

-97 mkr (-72)

Redovisad skatt för perioden uppgick till -97 mkr (-72) varav aktuell skatt utgjorde -24 mkr (-65) och uppskjuten skatt utgjorde -73 mkr (-7). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 22,3 procent (18,8). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras framförallt av ej avdragsgill ränta som en effekt av gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Periodens resultat

336 mkr (316)

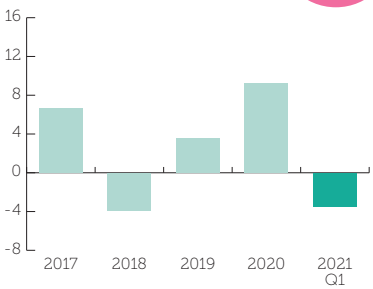
Periodens resultat uppgick till 336 mkr (316).

Effekter av coronapandemin

Med en fastighetsportfölj huvudsakligen beståendes av hyres- och samhällsfastigheter är exponeringen mot de branscher som varit mest utsatta av pandemin väldigt låg. Rikshems reslutat har endast marginellt påverkats av pandemins effekter.

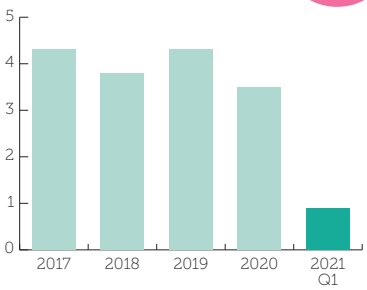
Förändring drifts-överskott i jämförbart bestånd (procent)

-3,5%



Förändring hyres-intäkter i jämförbart bestånd (procent)

0,9%



Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 545 fastigheter (540) med ett verkligt värde om 52 167 mkr (51 750). Av verkligt värde avser 36 061 mkr bostäder, 12 564 mkr vårdboende, 2 671 mkr skolor och 871 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 602 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

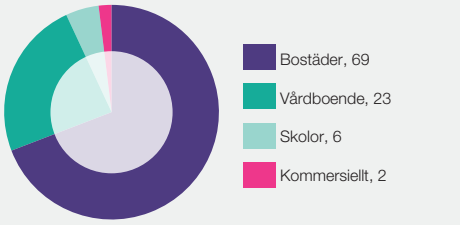
Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 996 lägenheter (28 730) och cirka 2 247 000 kvadratmeter (2 232 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2021-03-31

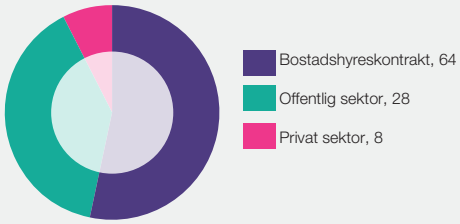
Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)			
						Bostads-hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt
Segment bostäder									
- Bostäder	36 061	69	1 606	22 457					
- Kommersiellt*	546	1	13	43 186					
Bostäder	**36 607**	**70**	**1 618**	**22 619**	**2 098**	**89**	**4**	**7**	**100**
Segment samhälls-fastigheter									
- Vårdboende	12 564	24	475	26 456					
- Skolor	2 671	5	117	22 922					
- Kommersiellt*	325	1	37	8 859					
Samhällsfastigheter	**15 561**	**30**	**628**	**24 773**	**893**	**5**	**82**	**13**	**100**
Totalt	**52 167**	**100**	**2 247**	**23 221**	**2 991**	**64**	**27**	**9**	**100**

Bergviken 5:40, Luleå

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)



*Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter.

Fastighetsvärdering och segmentsrapport

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. I samband med andra kvartalet utförs en avstämning av direktavkastningskrav och kalkylräntor med externa värderare. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	729	1 301	2 534	2,39%	3,78%	5,50%
Samhällsfastigheter:					4,51%	
Vårdboende	582	1 478	2 826	3,19%	4,45%	7,50%
Skolor	639	1 507	2 356	4,74%	4,79%	6,55%
Kommersiellt	752	1 326	5 838	3,67%	4,94%	7,45%
Medeltal		**1 349**			**4,01%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**31-dec-20**	**31-mar-21**	**Förändring**
Bostäder	36 061	3,77%	3,78%	0,01%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	12 564	4,45%	4,45%	0,00%
Skolor	2 671	4,79%	4,79%	0,00%
Kommersiellt	871	4,91%	4,94%	0,03%
Totalt	**52 167**	**4,00%**	**4,01%**	**0,01%**

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	**2021 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2020 jan-dec**
Verkligt värde vid ingången av perioden	**51 750**	**49 307**	**49 307**
Värdeförändring	95	129	1 825
Investering	304	300	1 592
Förvärv	19	-	285
Försäljning	-	-18	-1 259
Verkligt värde vid utgången av perioden	52 167	49 718	51 750
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	**55 007**	**52 317**	**54 485**

Segmentsrapport

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
Belopp i mkr	**2021 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2020 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2020 jan-mar**
Hyresintäkter	533	527	227	234	760	761
Fastighetskostnader	-274	-265	-86	-83	-360	-348
Driftsöverskott	**259**	**262**	**141**	**151**	**400**	**413**
Värdeförändring fastigheter	75	23	21	105	95	129
Totalavkastning	**333**	**286**	**162**	**256**	**495**	**541**
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	7,2	5,7	6,8	8,8	7,1	6,7
Verkligt värde fastigheter	36 607	34 612	15 561	15 106	52 167	49 718
Andel, procent	70%	70%	30%	30%	100	100
Area, tkvm	1 618	1 667	628	634	2 247	2 301
Verkligt värde, kr per kvm	22 619	20 756	24 773	23 840	23 221	21 605
Investeringar	273	234	31	66	304	300

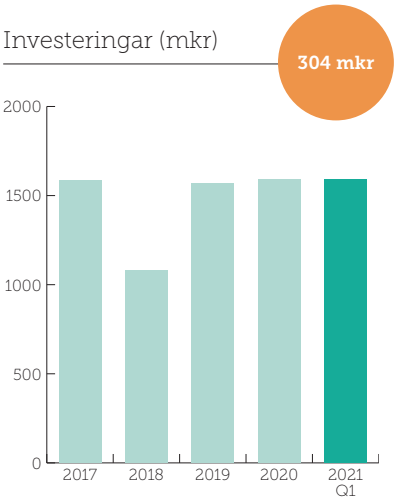
Investeringar och projekt

Rikshem har flera pågående projekt, både nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter men även ett flertal renoveringar.

Transaktioner och investeringar
Under perioden har Rikshem förvärvat tre exploateringsfastigheter i Dingtuna, Västerås för 19 mkr. Två av fastigheterna ska bebyggas med bostäder och en med en förskola. Inga avyttringar har gjorts under perioden.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 304 mkr (300), varav 205 mkr (168) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 66 mkr (66) avsåg nyproduktion av bostäder och 33 mkr (66) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion av 655 lägenheter är pågående med beräknad inflyttning mellan fjärde kvartalet 2020 och fjärde kvartalet 2022. ROT- och renoveringsprojekt pågår i sju fastigheter och omfattar 1 625 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 74 ROT-renoverade lägenheter, i 257 nyproducerade lägenheter samt i 49 successionsrenoverade lägenheter.



Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investerings-belopp, mkr	Beräknat färdigställt
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	317	kv 3, 2024
Kantorn	Uppsala	ROT-renovering	160	231	208	kv 2, 2022
Planen	Norrköping	ROT-renovering	167	227	181	kv 1, 2022
Flyttfågeln	Umeå	ROT-renovering	188	188	204	kv 4, 2022
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		178	355	kv 4, 2022
Enheten	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		137	143	kv 2, 2023
Orrspelet	Umeå	Nyproduktion (bostäder)		103	173	kv 4, 2022
Planen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		99	179	kv 1, 2021
Nåden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		92	116	kv 2, 2022

Illustration av nyproduktion på Repet 4 i Blombacka, Södertälje

Repet 4, Blombacka, Södertälje
Sommaren 2020 vann detaljplanen för Blombacka i Södertälje laga kraft. Nybyggnationen omfattar 30 000 kvm BTA och byggs i anslutning till Rikshems befintliga bestånd. I detta projekt byggs 130 lägenheter i prefabricerad betong, en lokal på cirka 300 kvm i markplan samt 14 markparkeringsplatser. Analys av området visar efterfrågan på större lägenheter vilket detta projekt möter. Byggnaderna kommer att ingå bland projekt för gröna obligationer. Inflyttning beräknas till tredje kvartalet 2022.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

1 771 mkr (1 768)

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 771 mkr (1 768). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 2,8 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 027 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 630 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 114 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr (f d Veidekke Eiendom), P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 94 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 8.

Resultatandelar i joint ventures

2 mkr (3)

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 2 mkr (3).

Rikshems joint ventures

- VärmdöBostäder AB
- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad Sverige AB
- Bergagårdshöjden JV AB
- JV Tidmätaren AB

Illustration Telestaden i Farsta

Finansiering

Rikshem har under kvartalet fortsatt den gröna finansieringsresan. Ytterligare gröna obligationer har emitterats för 700 mkr och 200 mkr har lånats av Europeiska Investeringsbanken för investeringar i energieffektivisering.

Räntemarknaden har under kvartalet präglats av en kraftig långränteuppgång i spåren av högre inflationsförväntningar och positiv anda kring vaccinering och därmed global återhämtning. Stigande långa räntor har haft marginell påverkan på Rikshems räntekostnader då räntebindningen sedan tidigare varit hanterad genom ränteswappar och obligationer med fast ränta. Ränteuppgången har dock haft stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument. Tillgången till kapital har varit god under kvartalet och marginalerna har varit fortsatt låga.

Under kvartalet har tre obligationsemissioner om totalt 1 200 mkr utförts och kortfristiga obligationer har återköpts. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har ökat med 216 mkr under kvartalet. Banklån om ca 480 mkr har amorterats och ytterligare 200 mkr har lyfts på kreditfaciliteten hos Europeiska Investeringsbanken (EIB).

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 072 mkr (830).

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 16,8 miljarder kronor där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 429 mkr (281) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -560 mkr (-968). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -131 mkr (-687).

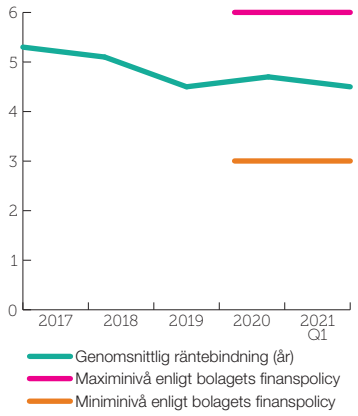
Räntebärande skulder

27 505 mkr (26 315)

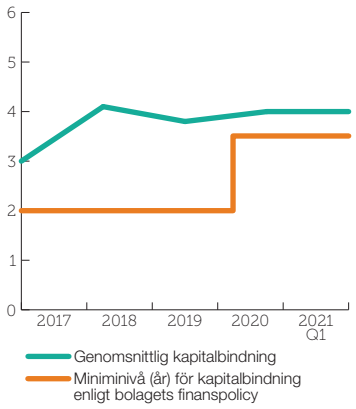
De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 27 505 mkr (26 315). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 333 mkr (4 814) säkerställda skulder till kreditinstitut, 399 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 355 mkr (2 139) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 20 243 mkr (18 988) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 8 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,9 miljarder kronor i NOK och 0,3 miljarder kronor i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,2 miljarder kronor för EUR, 5,8 miljarder kronor för NOK och 0,3 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,6 procent vilket

Genomsnittlig räntebindning (år) **4,5 år**



Genomsnittlig kapitalbindning (år) **4,0 år**



är lika med med motsvarande datum föregående år och en minskning med 0,1 procentenhet jämfört med föregående kvartal. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 4,0 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 4,5 år (4,7).

Grön finansiering

Totalt har 700 mkr emitterats i gröna obligationer under perioden. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till 3,4 miljarder kronor. Lån hos Europeiska Investeringsbanken för investeringar i energieffektivisering uppgår till 399 mkr.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 miljarder kronor) och från svenska banker (3 miljarder kronor). Utöver detta finns en outnyttjad del av kreditfacilitet hos Europeiska Investeringsbanken på 600 mkr samt en checkräkningskredit på 500 mkr. Kreditfaciliteten hos Europeiska Investeringsbanken kan enbart utnyttjas för finansiering av investeringar i energieffektivisering.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's.

Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2021	4 318	15,7%	5 382	19,6%
2022	1 726	6,3%	4 101	14,9%
2023	1 500	5,4%	3 293	12,0%
2024	3 976	14,5%	4 225	15,3%
2025	3 885	14,1%	2 459	8,9%
2026	3 300	12,0%	1 925	7,0%
2027	2 000	7,3%	511	1,9%
2028	2 500	9,1%	1 018	3,7%
2029	2 400	8,7%	873	3,2%
2030-	1 900	6,9%	3 718	13,5%
Summa	**27 505**	**100%**	**27 505**	**100%**

Räntederivatportfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdkr	Medelränta (årets utgång)
2021	16,8	0,8%
2022	16,3	0,8%
2023	14,8	0,8%
2024	14,3	0,8%
2025	11,8	0,8%
2026	8,8	0,8%
2027	6,8	0,8%
2028	4,3	0,7%
2029	1,9	0,9%
2030	**0**	

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	apr 2020-mar 2021	2020 jan-dec
Hyresintäkter	760	761	3 031	3 032
Driftskostnader	-245	-221	-760	-736
Reparationer och underhåll	-51	-64	-265	-278
Fastighetsadministration	-54	-52	-218	-216
Fastighetsskatt	-10	-11	-41	-42
Summa fastighetskostnader	**-360**	**-348**	**-1 284**	**-1 272**
Driftsöverskott	**400**	**413**	**1 747**	**1 760**
Central administration	-18	-22	-74	-78
Finansnetto	-109	-112	-460	-463
Resultat från andelar i joint ventures	2	3	59	60
varav förvaltningsresultat	*3*	*3*	*27*	*26*
varav värdeförändring fastigheter	*1*	*0*	*53*	*52*
varav värdeförändring derivat	*0*	*-*	*-1*	*-1*
varav skatt	*-2*	*0*	*-19*	*-17*
Förvaltningsresultat	**275**	**282**	**1 272**	**1 279**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95	129	1 791	1 825
Värdeförändring räntederivat	302	-214	284	-232
Värdeförändring valutaderivat	252	-29	-254	-535
Valutakursförändring lån	-491	220	-41	670
Resultat före skatt	**433**	**388**	**3 052**	**3 007**
Skatt	-97	-72	-551	-526
Periodens/årets resultat	**336**	**316**	**2 501**	**2 481**
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	–	–	-1	-1
Skatt pensioner	–	–	–	–
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-**	**-**	**-1**	**-1**
Summa totalresultat för perioden/året	**336**	**316**	**2 500**	**2 480**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	–	7
Förvaltningsfastigheter	52 167	49 718	51 750
Andelar i joint ventures	1 771	1 662	1 768
Materiella anläggningstillgångar	3	5	3
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	135	135	137
Derivatinstrument	429	689	281
Långfristiga fordringar	311	179	281
Summa anläggningstillgångar	**54 825**	**52 388**	**54 227**
Kortfristiga fordringar	297	308	214
Likvida medel	1 072	858	830
Summa omsättningstillgångar	**1 369**	**1 166**	**1 044**
SUMMA TILLGÅNGAR	**56 194**	**53 554**	**55 271**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**23 257**	**20 757**	**22 921**
Uppskjuten skatt	3 924	3 399	3 852
Räntebärande skulder	20 536	20 603	20 061
Derivatinstrument	560	851	968
Långfristiga skulder leasing	118	121	121
Ej räntebärande skulder	9	6	9
Summa långfristiga skulder	**25 147**	**24 980**	**25 011**
Räntebärande skulder	6 969	6 360	6 254
Kortfristiga skulder leasing	15	13	14
Ej räntebärande skulder	806	1 444	1 071
Summa kortfristiga skulder	**7 790**	**7 817**	**7 339**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**56 194**	**53 554**	**55 271**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	4 874	15 467	20 441
Periodens resultat, jan-mar			316	316
Övrigt totalresultat, jan-mar			-	-
Utgående eget kapital 2020-03-31	**100**	**4 874**	**15 783**	**20 757**
Periodens resultat, apr-dec			2 165	2 165
Övrigt totalresultat, apr-dec			-1	-1
Utgående eget kapital 2020-12-31	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**4 874**	**17 947**	**22 921**
Periodens resultat, jan-mar			336	336
Övrigt totalresultat, jan-mar			–	–
Utgående eget kapital 2021-03-31	**100**	**4 874**	**18 283**	**23 257**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	apr 2020-mar 2021	2020 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	382	391	1 678	1 686
Betald ränta	-124	-105	-477	-458
Betald skatt	-5	-1	-6	-2
Förändring av rörelsekapital	-126	-165	10	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**127**	**120**	**1 205**	**1 198**
Investering i förvaltningsfastigheter	-304	-300	-1 595	-1 592
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-19	–	-263	-243
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	18	1 209	1 227
Förändring i imateriella och materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-8	-8
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-30	–	-200	-170
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	–	50	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-354**	**-283**	**-807**	**-736**
Upptagna lån	3 355	3 451	13 622	13 718
Amortering av lån	-2 657	-3 133	-13 120	-13 597
Förändring av säkerheter	-226	140	-682	-316
Lösen av finansiella instrument	-3	-4	-3	-4
Amortering av finansiell leasing	0	-1	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**469**	**453**	**-183**	**-200**
Periodens/årets kassaflöde	242	290	215	262
Likvida medel vid periodens/årets början	830	568	857	568
Likvida medel vid periodens/årets slut	**1 072**	**858**	**1 072**	**830**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	apr 2020-mar-2021	2020 jan-dec
Intäkter	**61**	**59**	**245**	**243**
Övriga rörelsekostnader	-25	-29	-124	-128
Personalkostnader	-58	-51	-211	-204
Avskrivningar	0	0	-2	-2
Rörelseresultat	**-22**	**-21**	**-91**	**-91**
Resultat från andelar i koncernföretag	19	22	105	108
Räntenetto	70	74	264	268
Värdeförändring räntederivat	302	-214	283	-232
Värdeförändring valutaderivat	252	-29	-254	-535
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-491	220	-41	670
Resultat efter finansiella poster	**130**	**52**	**266**	**188**
Skatt	-29	28	-28	29
Periodens/årets resultat	**101**	**80**	**238**	**217**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	–	7
Inventarier	3	4	3
Aktier och andelar i koncernföretag	2 117	1 945	2 117
Fordringar hos koncernföretag	31 394	31 115	30 963
Derivatinstrument	429	689	281
Långfristiga fordringar	109	29	79
Summa anläggningstillgångar	**34 060**	**33 782**	**33 450**
Kortfristiga tillgångar	150	67	100
Likvida medel	1 057	855	826
Summa omsättningstillgångar	**1 207**	**922**	**926**
SUMMA TILLGÅNGAR	**35 267**	**34 704**	**34 376**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**7 763**	**7 525**	**7 662**
Avsättningar	2	–	2
Uppskjuten skatt	192	189	175
Derivatinstrument	560	851	968
Räntebärande skulder	25 054	24 705	23 384
Skulder till koncernföretag	1 527	658	1 821
Ej räntebärande skulder	169	776	364
Summa skulder	**27 504**	**27 179**	**26 714**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**35 267**	**34 704**	**34 376**

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De ökade personalkostnaderna är en följd av fler antal anställda än jämförelseperioden. Den positiva förändringen i resultat efter finansiella poster mot jämförelseperioden förklaras av lägre undervärden i derivatinstrument.

Styrelse

Sammansättningen i Rikshem AB (publ)s styrelse har förändrats efter periodens utgång. Per Uhlén har tillträtt som styrelseordförande och och Peter Strand tillträtt som ordinarie ledamot. Bo Magnusson har frånträtt sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 275 (259), 144 män och 131 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 54 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2020 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer. Spridningen av viruset Covid-19 och de åtgärder som tvingats vidtas har fått stor påverkan på samhället och världsekonomin. Rikshems bedömning är att bostäder och samhällsfastigheter påverkats i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas 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 och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2021 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 21 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2020. Rikshem AB har ett lån från moderbolaget Rikshem Intressenter AB som uppgår till 175 mkr. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Vid extra bolagsstämma den 20 april 2021 valdes ordinarie styrelseledamoten Per Uhlén till ny styrelseordförande efter att Bo Magnusson meddelat att han önskar frånträda sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande. Samtidigt valdes Peter Strand till ny ordinarie ledamot.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 7 maj 2021

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Ulrica Messing
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2021 kv 1	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4
Resultaträkning						
Hyresintäkter	760	756	755	760	761	729
Fastighetskostnader	-360	-342	-270	-312	-348	-364
Driftsöverskott	400	414	485	448	413	365
Central administration	-18	-20	-13	-23	-22	-39
Finansnetto	-109	-116	-119	-116	-112	-107
Resultat från andelar i joint ventures	2	59	6	-8	3	152
Förvaltningsresultat	275	337	359	301	282	371
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95	803	163	730	129	226
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	63	-105	-29	60	-23	310
Resultat före skatt	433	1 035	493	1 091	388	907
Skatt och övrigt totalresultat	-97	-150	-76	-228	-72	-229
Periodens totalresultat	336	855	417	863	316	678
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	52 167	51 750	50 761	50 989	49 718	49 307
Andelar i joint ventures	1 771	1 768	1 710	1 679	1 662	1 658
Övriga tillgångar	1 184	923	1 099	1 154	1 316	1 079
Likvida medel	1 072	830	1 532	1 554	858	568
Summa tillgångar	56 194	55 271	55 102	55 376	53 554	52 612
Eget kapital	23 257	22 921	22 037	21 620	20 757	20 441
Uppskjuten skatt	3 924	3 852	3 568	3 548	3 399	3 392
Räntebärande skulder	27 505	26 315	27 124	27 837	26 963	26 868
Övriga skulder	1 508	2 183	2 373	2 371	2 435	1 911
Summa eget kapital och skulder	56 194	55 271	55 102	55 376	53 554	52 612
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	53	51	53	55	54	54
Soliditet, procent	41	41	40	39	39	39
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,5
Avkastning eget kapital, procent*	11,4	11,4	10,9	11,2	11,5	11,6
Direktavkastning, procent*	3,4	3,5	3,5	3,5	3,5	3,3
Överskottsgrad, procent	53	58	64	59	54	50

* Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2021 kv 1	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning						
Hyresintäkter	760	3 032	2 916	2 792	2 665	2 484
Driftsöverskott	400	1 760	1 586	1 524	1 555	1 420
Förvaltningsresultat	275	1 279	1 286	1 008	1 150	1 208
Värdeförändring fastigheter, mkr	95	1 825	1 538	2 107	1 647	1 962
Periodens resultat	336	2 481	2 244	2 489	2 430	2 433
Balansräkning						
Eget kapital	23 257	22 921	20 441	18 199	15 710	13 281
Extern skuld	27 505	26 315	26 838	26 493	24 022	23 422
Verkligt värde fastigheter	52 167	51 750	49 307	45 687	41 039	37 878
Balansomslutning	56 194	55 271	52 612	48 734	43 501	40 114
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	41	41	39	37	36	33
Belåningsgrad, procent	53	51	54	58	59	62
Räntetäckningsgrad*	3,7	3,7	3,5	3,2	3,5	3,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	15,8	15,2	18,0	17,6	15,8	17,2
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	9	9	10	12	15
Medelränta, procent	1,6	1,7	1,6	1,7	2,0	1,5
Räntebindning, år	4,5	4,7	4,5	5,1	5,3	2,6
Kapitalbindning, år	4,0	4,0	3,8	4,1	3,0	1,9
Avkastning på eget kapital, procent*	11,4	11,4	11,6	14,7	16,8	20,6
Direktavkastning, procent*	3,4	3,5	3,3	3,5	3,9	4,1
Totalavkastning exkl joint ventures, procent*	7,1	7,2	6,7	8,6	8,3	10,0
Totalavkastning inkl joint ventures, procent*	6,9	7,0	7,2	7,8	8,3	10,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	545	540	560	555	586	574
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 247	2 232	2 292	2 274	2 219	2 182
Antal lägenheter	28 996	28 730	29 214	28 840	27 924	27 224
Andel samhällsfastigheter, procent	30	30	30	29	29	29
Vakansgrad bostäder, procent	4,6	4,0	3,5	3,2	2,7	3,6
Marknadsvakans bostäder, procent	2,0	1,4	0,8	0,5	0,3	0,5
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,8	8,8	9,0	9,4	9,8	10,3
Verkligt värde, kr/kvm	23 221	23 181	21 512	20 090	18 494	17 362
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	0,9	3,5	4,3	3,8	4,3	3,7
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-3,5	9,2	3,6	-3,9	6,7	3,4
Överskottsgrad, procent*	58	58	54	55	58	57
Medarbetare						
Antal anställda	275	271	259	242	206	192

* Rullande 12 månader

Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

	apr 2020-mar 2021	2020 jan-dec	apr 2019-mar 2020	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat	2 500	2 480	2 266	2 242
Genomsnittligt eget kapital	22 007	21 681	19 624	19 320
Avkastning på eget kapital	**11,4%**	**11,4%**	**11,5%**	**11,6%**
Driftsöverskott				
Hyresintäkter	3 031	3 032	2 959	2 916
Fastighetskostnader	-1 284	-1 272	-1 299	-1 330
Driftsöverskott	**1 747**	**1 760**	**1 660**	**1 586**
Överskottsgrad				
Driftsöverskott	1 747	1 760	1 660	1 586
Hyresintäkter	3 031	3 032	2 959	2 916
Överskottsgrad	**58%**	**58%**	**56%**	**54%**
Direktavkastning				
Driftsöverskott	1 747	1 760	1 660	1 586
Ingående fastighetsvärde	49 718	49 307	46 461	45 687
Utgående fastighetsvärde	52 167	51 750	49 718	49 307
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**50 943**	**50 529**	**48 090**	**47 497**
Direktavkastning	**3,4%**	**3,5%**	**3,5%**	**3,3%**
Totalavkastning				
Driftsöverskott	1 747	1 760	1 660	1 586
Värdeförändring fastigheter	1 791	1 825	1 494	1 538
Summa	**3 538**	**3 585**	**3 154**	**3 124**
Ingående fastighetsvärde	49 718	49 307	46 461	45 687
Utgående fastighetsvärde	52 167	51 750	49 718	49 307
Avgår orealiserade värdeförändringar	-1 791	-1 825	-1 494	-1 538
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**50 047**	**49 616**	**47 342**	**46 728**
Totalavkastning	**7,1%**	**7,2%**	**6,7%**	**6,7%**
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	3 052	3 007	2 847	2 844
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	*-1 791*	*-1 825*	*-1 494*	*-1 538*
Värdeförändring derivatinstrument och lån	*12*	*97*	*3*	*-20*
Resultat från andelar i joint ventures	*-59*	*-60*	*-239*	*-244*
Övriga finansiella kostnader	*29*	*29*	*29*	*29*
Räntekostnader	*437*	*439*	*418*	*421*
Rörelseresultat	**1 679**	**1 708**	**1 564**	**1 500**
Externa räntor	-458	-460	-429	-429
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,7**	**3,7**	**3,6**	**3,5**

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 31 mar	2019 31 dec
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	27 504	26 315	26 963	26 838
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	52 167	51 750	49 718	49 307
Belåningsgrad	**53%**	**51%**	**54%**	**54%**
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	4 333	4 814	4 317	4 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	52 167	51 750	49 718	49 307
Belåningsgrad, säkerställda lån	**8%**	**9%**	**9%**	**9%**
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	27 504	26 315	26 963	26 838
Likvida medel	-1 072	-830	-858	-568
Säkerheter avseende CSA avtal	-34	192	647	507
Nettoskuld	**26 398**	**25 677**	**26 752**	**26 777**
Driftsöverskott	1 747	1 760	1 660	1 586
Central administration	-74	-78	-101	-100
Avskrivningar	1	2	2	2
EBITDA	**1 674**	**1 684**	**1 561**	**1 488**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**15,8**	**15,2**	**17,1**	**18,0**

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader samt tomträttsavgälder.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering i relation till totalt antal lägenheter i segment bostäder med avdrag för outhyrda lägenheter till följd av renovering.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för orealiserade värdeförändringar. Definitionen har ändrats sedan föregående år och historiska nyckeltal har räknats om.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktat återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB.

Kontakt: Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ), Box 307, 101 26 Stockholm
Läs mer på rikshem.se

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport jan-juni	25 augusti 2021
Delårsrapport jan-sept	29 oktober 2021