

Bokslutsrapport

Rikshem
2012



Bokslutsrapport 2012

- Hyresintäkterna uppgick till 1 277 Mkr (643) och driftnettot uppgick till 672 Mkr (333) för perioden. Överskottsgraden ökade med 1 % jämfört med föregående år.
- Rörelseresultatet uppgick till 511 Mkr (415) och årets resultat efter skatt uppgick till -21 (157).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 119 Mkr (37).
- Under 2012 förvärvades fastigheter för 3,4 mdkr. Totalt marknadsvärde uppgick per 2012-12-31 till 16 mdkr. Värdeförändringen under året var 451 Mkr (243).
- Rikshem lanserade under 2012 ett eget företagscertifikatprogram. Per 2012-12-31 hade emissioner för 1 970 Mkr genomförts.
- Den första etappen av renoveringen av totalt 1 200 lägenheter i Gränby i Uppsala inleddes under 2012 efter att en överenskommelse kommit till stånd med Hyresgästföreningen avseende hyrorna.
- Rikshem tog under 2012 fram en s.k. Corporate Social Responsibility-strategi (CSR). Som ett led i strategin lades fokus på utveckling av förvaltningsorganisationen, ett samarbete har etablerats med Mentor Sverige och 35 ungdomar i Uppsala erbjöds sommarjobb.

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 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 har mycket låga vakanser och lyfts ofta fram som en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

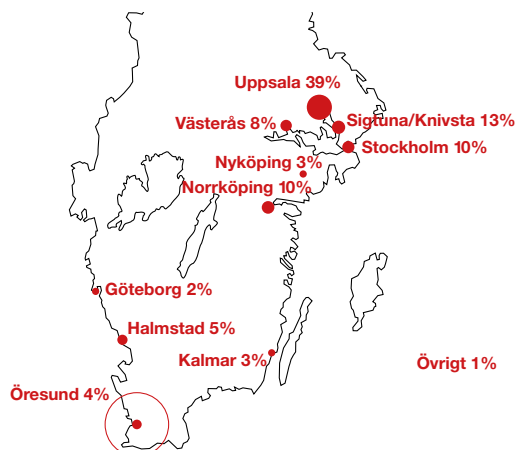
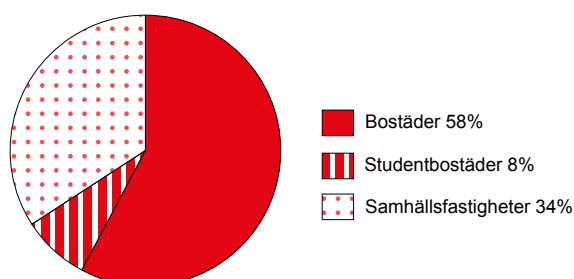
Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser

samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att utökas 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, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2012-12-31 304 fastigheter (233) med 17 600 lägenheter (14 100) och med en sammanlagd yta om 1 340 000 kvm (996 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 14 891 Mkr (11 590). Marknadsvärdet uppgick per 2012-12-31 till 16 153 Mkr (12 755), vilket utvisar ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 262 Mkr (1 165). Bostäder motsvarade 66 % och samhällsfastigheter 34 % av marknadsvärdet.

Marknadsvärde fördelat per fastighetstyp

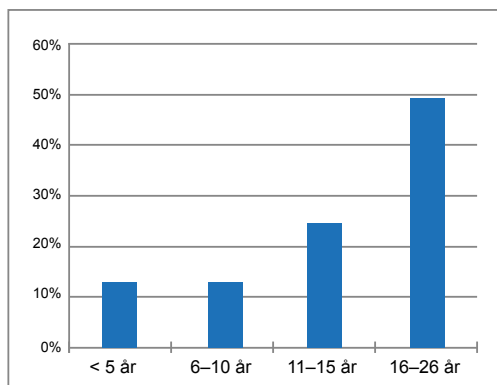


Rikshem förvärvade under 2012 fastigheter i Sigtuna, Helsingborg, Höganäs, Ängelholm, Västerås, Norrköping, Huddinge, Knivsta, Kalmar och Nyköping till ett värde om 3,4 mdkr. Det förvärvade fastighetsbeståndet består av såväl samhällsfastigheter som bostäder. Samhällsfastigheterna utgör främst boenden för äldre men även några skolor. Genom förvärven utökade Rikshem sin fastighetsportfölj med 77 fastigheter och 3 800 lägenheter. Under året såldes 4 fastigheter i Umeå och Trelleborg för en köpeskilling om ca 400 Mkr. Fastigheterna har 300 lägenheter. Per 2012-12-31 gjordes en uppskrivning avseende bokfört värde på fastigheter om 317 Mkr.

Förändring Marknadsvärde (Mkr)

Befintligt bestånd 2012-01-01	12 755
Förvärv under perioden	3 382
Försäljningar under perioden	-435
Värdeförändring	451
Marknadsvärde per 2012-12-31	16 153

Löptider samhällsfastigheter 2012-12-31



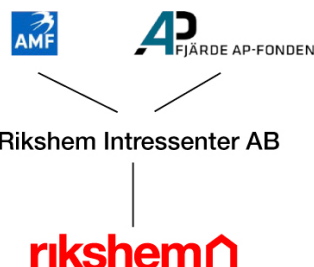
Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,3 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kontinuerligt kommer att förlängas på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst i samhällsfastigheterna. Vakanserna i bostäderna är låga, ca 1 %, och beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.

Rikshem har tagit fram en strategi avseende företagens 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. För att uppnå den strategin har fokus lagts på utveckling av förvaltningsorganisationen under 2012.

Som ett led i 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. Motsvarande satsning kommer att göras under 2013 men utökas till flera orter.

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.



Resultat och kassaflöde

Koncernens omsättning uppgick till 1 277 Mkr (643). Driftnettot uppgick till 672 Mkr (333), vilket innebär en överskottsgrad på 53 % (52). Överskottsgraden ökade därmed med 1 % jämfört med föregående år. Förklaringen till ökningen är förutom ett ökat fastighetsbestånd högre hyresintäkter i kombination med lägre driftskostnader. Posten avskrivningar och nedskrivningar består av avskrivningar om 123 Mkr och nedskrivningar om 13 Mkr. Nedskrivningen är hänförlig till en fastighet. Resultatet vid försäljning av fastigheter består, förutom av resultatet vid försäljningen av fastigheterna i Umeå och Trelleborg, av en justering av resultatet vid försäljning av 51 % av aktierna i Studentstaden som genomfördes under 2011. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -520 Mkr (-266). I resultatet redovisas skatt uppgående till -13 Mkr (8). Den negativa skatteeffekten kan till viss del förklaras av omvärderingen av befintliga underskottsavdrag till en lägre skattesats. Årets resultat efter skatt uppgick till -21 Mkr (157), vilket motsvarar ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 119 Mkr (37).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 74 Mkr (27) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer. Under 2012 kom Rikshem överens med Hyresgästföreningen om hyrorna avseende den första etappen av renoveringar i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av året. Det finns även potential att utveckla byggrätter inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2012-12-31 12 992 Mkr (9 994) varav 8 116 Mkr (7 438) avsåg skulder till kreditinstitut mot säkerhet, 1 946 Mkr avsåg företagscertifikat och 2 880 Mkr (2 506) avsåg skulder till aktieägarna och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 112 Mkr (14). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var



Sala backe 13:3, seniorboende, Uppsala

3 050 Mkr (45). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 1 276 Mkr (882). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 28 % (29). Den justerade soliditeten uppgick till 33 % (35). Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (6 300), vars marknadsvärde per 2012-12-31 var -374 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 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 belånings-

grad, soliditet och räntetäckningsgrad. Strategin är att finansiera även nya förvärv med 70 % extern finansiering, 20 % ägarlån och 10 % eget kapital.

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 2012-12-31 var 1 970 Mkr. Efter räkenskapsårets utgång har ramen för företagscertifikat höjts till 3 mdkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har avtal tecknats avseende försäljning av dotterbolaget Rikshem Kungsholmen KB som äger fastigheterna Vattenborgen 3 och 7 på Kungsholmen.

Finansiella nyckeltal	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Belåningsgrad, %	62	58	61
Genomsnittlig ränta, %	3,49	3,44	2,07
Räntebindningstid, mån	47	57	3
Soliditet inkl. ägarlån, %	28	29	18
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,0	2,1	2,5

* exkl. ränta på ägarlån

Rikshem i sammandrag	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Hyresintäkter, Mkr	1 277	643	412
Driftnetto, Mkr	672	333	164
Periodens resultat, Mkr	-21	157	-44
Överskottsgrad, %	53	52	40
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	16 153	12 755	6 019
Vakansgrad (bostäder), %	1,1	0,6	0,1
Genomsnittlig hyreslängd (sammanslagda fastigheter), år	13,3	13,8	-
Antal fastigheter	304	233	79
Antal lägenheter	17 617	14 090	8 324
Antal anställda	85	71	54

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Hyresintäkter	1 277 395	643 258
	1 277 395	643 258
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-358 457	-186 098
Underhåll	-148 307	-72 888
Administration	-76 246	-37 901
Fastighetsskatt	-22 756	-13 487
	-605 766	-310 374
Driftnetto	671 629	332 884
Avskrivningar och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	-136 106	-56 580
Bruttoresultat	535 523	276 304
Central administration	-32 925	-29 627
Resultat vid fastighetsförsäljning	8 689	168 199
Rörelseresultat	511 287	414 876
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 756	1 652
Räntekostnader banklån	-327 224	-143 177
Räntekostnader ägarlån	-183 384	-95 247
Övriga finansiella kostnader	-12 927	-29 300
Resultat efter finansiella poster	-8 492	148 804
Skatt på årets resultat	-12 806	7 763
Årets resultat	-21 298	156 567



Fiskgjusen 1, Sigtuna

Balansräkning - koncernen



Svärdsliljan 5, Västerås

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	14 839 814	11 523 498
Inventarier, verktyg och installationer	8 213	4 774
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	51 244	66 813
Summa anläggningstillgångar	14 899 271	11 595 085
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	12 212	15 273
Övriga fordringar	4 042	53 399
Fordran på koncernföretag	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 269	27 429
	28 523	96 101
<i>Kassa och bank</i>	112 236	13 874
Summa omsättningstillgångar	140 759	109 975
SUMMA TILLGÅNGAR	15 040 030	11 705 060

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	99 728	90 670
Bundna reserver	246 982	–
	346 710	90 670

Fritt eget kapital

Fria reserver	950 367	634 779
Årets resultat	-21 298	156 567
	929 069	791 346
Summa eget kapital	1 275 779	882 016

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	384 485	255 561
	384 485	255 561

Långfristiga skulder

Ägarlån	2 880 603	2 505 826
Skulder till kreditinstitut	569 926	–
Konvertibla lån	50 000	50 000
	3 500 529	2 555 826

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7 545 842	7 438 475
Företagscertifikat	1 946 058	–
Checkräkningskredit	–	4 625
Leverantörsskulder	29 589	26 327
Aktuella skatteskulder	21 738	35 542
Övriga skulder	60 820	256 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 190	249 848
	9 879 237	8 011 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 040 030	11 705 060



Planen 4, Norrköping

