



Delårsrapport

januari – mars 2019



Delårsrapport januari-mars 2019

Händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 38 mkr eller 5,6 procent till 718 mkr (680).
- Driftsöverskottet minskade till 339 mkr (350), främst till följd av ökade drifts- och underhållskostnader.
- Förvaltningsresultatet minskade med 7 mkr till 212 mkr (219). Finansnettot minskade med 2 mkr till följd av lägre medelränta i låneportföljen, trots ökad bruttoskuld och förlängd kapitalbindning. I förvaltningsresultatet ingår även resultat från andelar i joint ventures om 8 mkr (-1).
- Periodens resultat minskade till 292 mkr (329).
- Under perioden har fyra fastigheter förvärvats för 361 mkr (803). De värdemässigt största förvärven var en nyproducerad samhällsfastighet i Staffanstorps och en projektfastighet för bostäder i Kalmar.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 173 mkr (269), en procentuell ökning av genomsnittligt verkligt värde om 0,4 procent (0,6).



Rikshem i sammandrag

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	apr 2018- mar 2019	2018 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	718	680	2 830	2 792
Driftsöverskott, mkr	339	350	1 513	1 524
Förvaltningsresultat, mkr	212	219	1 001	1 008
Resultat, mkr	292	329	2 452	2 489
Verkligt värde fastigheter, mkr	46 461	42 199	46 461	45 687
Antal lägenheter	28 943	28 196	28 943	28 840
Uthyrningsbar area, tkvm	2 280	2 241	2 280	2 274
Vakans bostäder, procent*	0,6	0,3	0,6	0,5
Genomsnittlig hyreslängd, år**	9,3	9,5	9,3	9,4
Belåningsgrad, procent	57	59	57	58
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,2	3,3	3,2	3,2
Eget kapital, mkr	18 491	16 039	18 491	18 199
Totalavkastning, procent***	8,0	7,9	8,0	8,4
Avkastning på eget kapital, procent***	14,2	16,0	14,2	14,7

* Avser marknadsvakans för bostäder. ** Avser samhällsfastigheter. ***Avser rullande 12 månader

Ord från vd

Att skapa nya bostäder och samhällsfastigheter är något av det viktigaste Rikshem kan bidra med till samhället. Genom innovativa projekt inom nybyggnation och renovering skapar vi många nya bostäder på effektivt sätt. Vi välkomnar också den proposition om bytesrätt och olaglig andrahandsuthyrning som lagts innehållande förslag som kan öka tryggheten i bostadsområden.

Under året ska vi öka våra investeringar och med vår stabila soliditet har vi också kraft att göra det. Vi behåller vårt starka kreditbetyg på A- med stabil outlook från S&P Global vilket möjliggör finansiering på bra nivåer. Vi har under perioden beslutat om två större renoveringsprojekt i Norrköping där vi utöver att renovera också tillskapar nya lägenheter. Dels genom att hitta möjligheter till nya lägenheter i de befintliga byggnaderna genom förändrade planlösningar och ytor som används på nya sätt och dels genom att bygga på 27 lägenheter på befintlig huskropp samt bygga 99 nya lägenheter i en ny byggnad på området. Att skapa nya bostäder är en av de viktigaste saker som Rikshem kan bidra med då möjligheten att få en bostad innebär en chans att skapa ett bra liv där utbildning, jobb och familj finns. På samma sätt kan vi bidra till att behovet av samhällsfastigheter, som skolor och vårdboenden, möter behoven från medborgare och näringsliv och bidrar till en god samhällsutveckling.

Rätt förvaltningsfokus

Hyreshöjningarna för året har börjat komma in även om vi inte ser effekten fullt ut än och intäkterna för första kvartalet ökar med 5,6 procent. Värdeökningen på fastigheterna är positiv och intresset för att investera i bostäder och samhällsfastigheter är fortsatt stort vilket gör att vi ser med tillförsikt på värdeutvecklingen framöver. Även kost-

naderna ökar på grund av mer proaktivt underhåll i linje med vår långsiktiga plan om ökat förvaltningsfokus. Kostnaderna beror också på ett underhållsbehov vi har kvar att åtgärda och som leder till bland annat vattenskador. Därmed är kostnadsnivån högre än den ska vara på sikt men samtidigt ett bevis för att vi har rätt fokus mot en högre förvaltningsnivå.

Välkommen proposition

Regeringen har nyligen lagt en proposition om bytesrätt och olaglig andrahandsuthyrning som man föreslår ska träda i kraft i oktober i år. På samma gång som det är viktigt att vi inte får fler regleringar på bostadsmarknaden ser vi att förslagen har potential att bidra till bland annat ökad trygghet i bostadsområden och därför välkomnar vi den. Vi vill ha en nära relation med våra hyresgäster men många gånger är hyresgästen som bor i lägenheten inte vår hyresgäst utan någon annans. Genom det nya förslaget får vi bättre möjligheter att agera vid olovlig andrahandsuthyrning. Samtidigt kvarstår bevisfrågan där vi som hyresvärd tvingas lägga mycket tid på att kunna bevisa att det är fråga om olaglig andrahandsuthyrning. En minskad olovlig andrahandsuthyrning bidrar till att det frigörs lägenheter som kan gå till de som behöver bostad utan att höga andrahandshyror utkrävs. Det förekommer också att olovlig andrahandsut-

hyrning är kopplad till annan, grövre, kriminalitet. Därför är regeringens förslag ett steg på vägen mot tryggare bostadsområden.

Pilotprojekt för områdesutveckling Rikshems pilotprojekt för områdesutveckling har startat under första kvartalet. De fyra områden som ingår ligger i Helsingborg, Luleå, Södertälje och Uppsala. Genom pilotprojekten, där bland annat trygghetsanalyser ingår, skapar vi oss en nulägesbild som ligger till grund för en områdesutvecklingsplan och en gemensam modell för hur Rikshem ska arbeta med områdesutveckling i bolaget framöver i syfte att skapa nöjdare kunder, tryggare områden och högre fastighetsvärden.



Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Rikshem i korthet

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart.

Genom kloka investeringar på tillväxtorter och nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fortsätter bolaget att växa. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang ska Rikshem bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ur såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv.



Ett av Sveriges största
privata fastighetsbolag



30 000

Rikshem förser Sverige med
29 955 bostäder över hela landet (inkl Rikshems
andel av bostäder i joint ventures).



49 mdr kr

Fastigheternas verkliga värde
uppgick till 48 608 mkr (inkl Rikshems
andel av fastighetsvärdet i joint ventures)



Långsiktiga ägare

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



Kreditbetyg

Rikshems kreditbetyg från S&P Global
är A- med stabil utsikt.

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 38 mkr till 718 mkr (680). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 18 mkr eller 2,8 procent (4,0). Ökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar och effekter av hyreshöjande investeringar i fastigheterna.

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 49 mkr till 379 mkr (330). I jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 42 mkr eller 12,8 procent, vilket främst består av ökade drifts- och underhållskostnader. Satsningen på förbättrad fastighetsförvaltning som inleddes 2018 har fortsatt främst med fokus på underhåll. Kvartalet har även belastats med kostnader för akut underhåll p.g.a. brand- och vattenskador. Organisationen inom fastighetsadministration stärktes upp under 2018 och kostnaderna för fastighetsadministration har därmed ökat till 48 mkr (39).

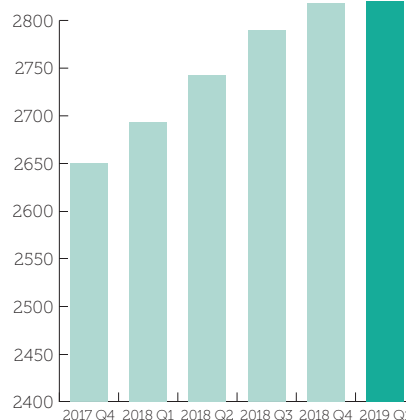
Förändringar i fastighetsbeståndet ökade hyresintäkterna med 20 mkr netto och fastighetskostnaderna reducerades med 7 mkr jämfört med första kvartalet föregående år.

Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet 11 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 339 mkr (350). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 6,8 procent jämfört med föregående år.

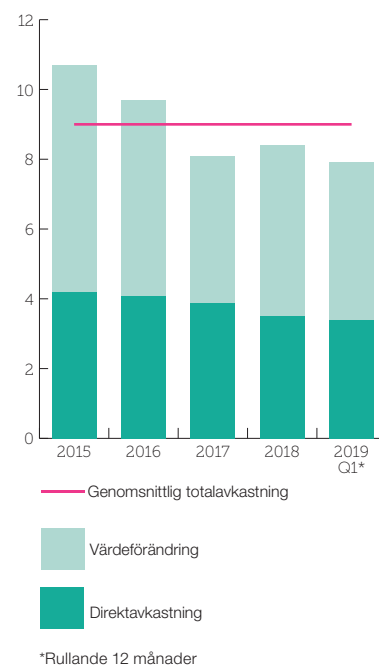
Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 47 procent (51).

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 2,8 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,6 procent (0,3). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,3 år (9,5). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,9 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 97,0 procent.

Årshyra per bokslutsdag (mkr)



Totalavkastning (procent)



Resultaträkning mkr

	2019 jan-mars	2018 jan-mars
Hyresintäkter	718	680
Kostnader	-379	-330
Driftsöverskott	339	350
Central administration	-21	-14
Finansnetto	-114	-116
Resultat från JV-andelar	8	-1
Förvaltningsresultat	212	219
Värdeförändring fastigheter	173	269
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	0	-62
Resultat före skatt	385	426
Skatt	-93	-97
Periodens resultat	292	329

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till -21 mkr (-14). Kostnadsökningen beror främst på organisationsförstärkningar under 2018.

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till -114 mkr (-116). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Trots att räntebärande skulder ökat och kapitalbindningen förlängts så har externa räntekostnader minskat jämfört med motsvarande period föregående år. Detta beror på att medelräntan på skulderna har sjunkit. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,6

procent, jämfört med en medelränta på 1,9 procent den 31 mars 2018. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Resultat andelar i joint ventures

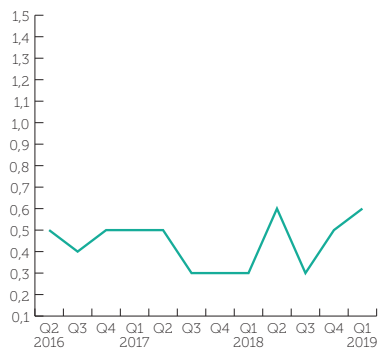
Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 8 mkr (-1) under perioden.

Värdeförändring derivatinstrument

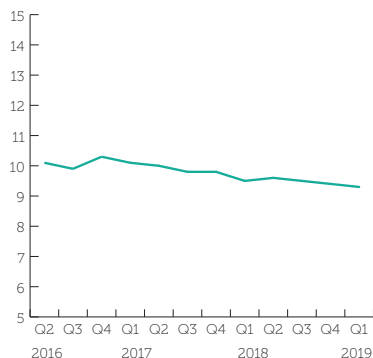
Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindningstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar

och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Värdeförändringen på räntederivatinstrument har påverkats av fallande långa räntor, och uppgick under perioden till -225 mkr (-20). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till 517 mkr (267). Valutakursförändringen för lån i EUR och NOK uppgick till -292 mkr (-309) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under perioden.

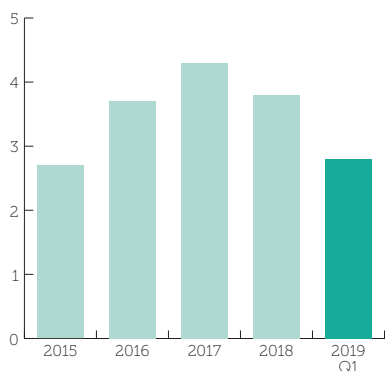
Marknadsvakans bostäder (procent)



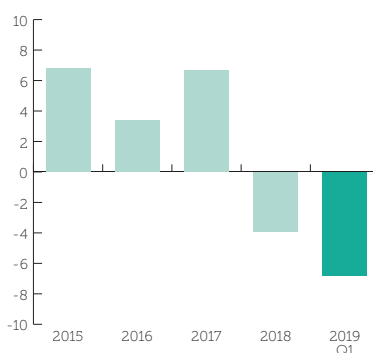
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)



Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)



Förändring driftöverskott i jämförbart bestånd (procent)



Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för årets första tre månader till 173 mkr (269), vilket motsvarar en avkastning om 0,4 procent (0,6). Avkastningen för bostäder uppgick till -13 mkr, -0,2 procent, och för samhällsfastigheter till 186 mkr, 5,6 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat till 4,21 procent (4,31) jämfört med motsvarande period föregående år men ökat med 0,01 jämfört med årsskiftet.

som till största del består av skatt på orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat samt förlustavdrag.

Bolagsskattesatsen sänks i två steg fr o m 2019. Bolagsskattesatsen för 2019 är sänkt till 21,4 procent (22,0 procent för 2018) och sänks ytterligare 2021 till 20,6 procent. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats på den lägre skattesatsen då Rikshem gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020.

Skatt

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om -93 mkr (-97)

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 292 mkr (329).

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	709	1 212	2 740	2,45%	3,90%	5,65%
Samhällsfastigheter:					4,91%	
Vårdboende	550	1 411	2 667	3,65%	4,78%	7,50%
Skolor	774	1 487	2 143	5,00%	5,42%	6,75%
Kommersiellt	735	1 186	4 195	3,85%	5,17%	7,50%
Medeltal		1 267			4,21%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2018	31 mar 2019	Förändring
Bostäder	32 305	3,89%	3,90%	0,01%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboende	10 705	4,78%	4,78%	0,00%
Skolor	2 681	5,42%	5,42%	0,00%
Kommersiellt	770	5,19%	5,17%	-0,02%
Totalt	46 461	4,20%	4,21%	0,01%

Transaktioner & investeringar

Rikshem fortsätter att växa genom såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Bolaget arbetar aktivt med fastighetsportföljen och avyttrar fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i det önskade beståndet.

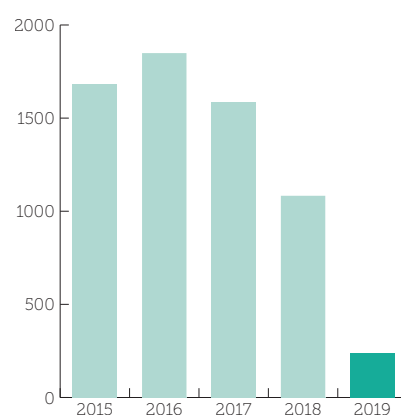
Under perioden har fastigheter förvärvats i Staffanstorps, Kalmar, Uppsala och Västerås för sammanlagt 361 mkr (803). Förvärven tillförde fastighetsportföljen tre projektfastigheter för bostäder och en nyproducerad samhällsfastighet med sammanlagt 72 lägenheter och ca 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Utöver detta har avtal tecknats om förvärv av en projektfastighet i Upplands Väsby där ca 70 hyresrätter och ca 350 kvm kontor ska uppföras.

Avtal om försäljning av en utvecklingsfastighet i Uppsala har tecknats under perioden. Fastigheten kommer att frånträdas under andra kvartalet.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 240 mkr (339), varav 75 mkr (189) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 113 mkr (79) avsåg nyproduktion av bostäder och 52 mkr (71) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Rikshem hade inte några bostadsrätter i produktion per bokslutsdagen (32). Rikshems joint ventures hade 80 bostadsrätter i produktion (80), varav 46 är sålda.

Investeringar (mkr)



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	45 687	41 039	41 039
Värdeförändring	173	269	2 107
Investering	240	339	1 083
Förvärv	361	803	1 786
Försäljning	-	-251	-328
Verkligt värde vid utgången av perioden	46 461	42 199	45 687
Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	48 608	44 315	47 848

Större pågående projekt under 2019

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal bostäder	Beräknat färdigställt
Repet	Södertälje	ROT-renovering	397	kv 4, 2020
Niten, etapp 3	Norrköping	ROT-renovering	160	kv 2, 2020
Dörren 16	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)	132	kv 4, 2019
Kvarngärdet 56:14	Uppsala	Nyproduktion (samhällsfastighet)	105	kv 3, 2019

Rikshem har tillträtt fastigheten Brågarp 6:879. En nyproducerad samhällsfastighet i Staffanstorp som förvärvats från Odalen fastigheter. Fastigheten har 72 lägenheter och ett 15-årigt hyresavtal är tecknat med Humana Omsorg.



På fastigheten Planen 4 i Norrköping ska befintlig byggnad renoveras och dagens 167 lägenheter blir genom förändrade planlösningar 200 lägenheter. Samtidigt byggs befintlig huskropp på med ytterligare 27 lägenheter. Det byggs också en ny byggnad med 99 lägenheter på fastigheten. Projektet beräknas vara färdigställt 2021.



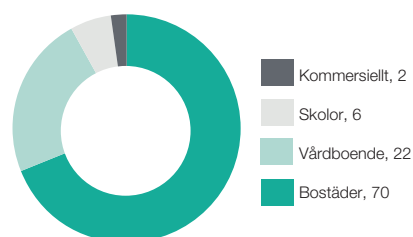
Kommentar balansräkning

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 559 fastigheter (555) med ett verkligt värde om 46 461 mkr (45 687). Av verkligt värde avser 32 305 mkr bostäder, 10 705 mkr vårdboende, 2 681 mkr skolor och 770 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 809 mkr.

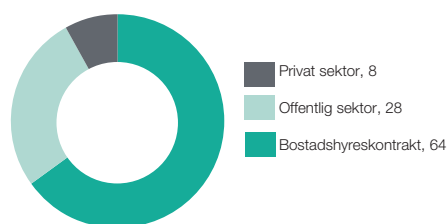
Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 943 lägenheter (28 840) och 2 280 000 kvadratmeter (2 274 000) uthyrningsbar area.



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



Fördelning hyresintäkter (procent)

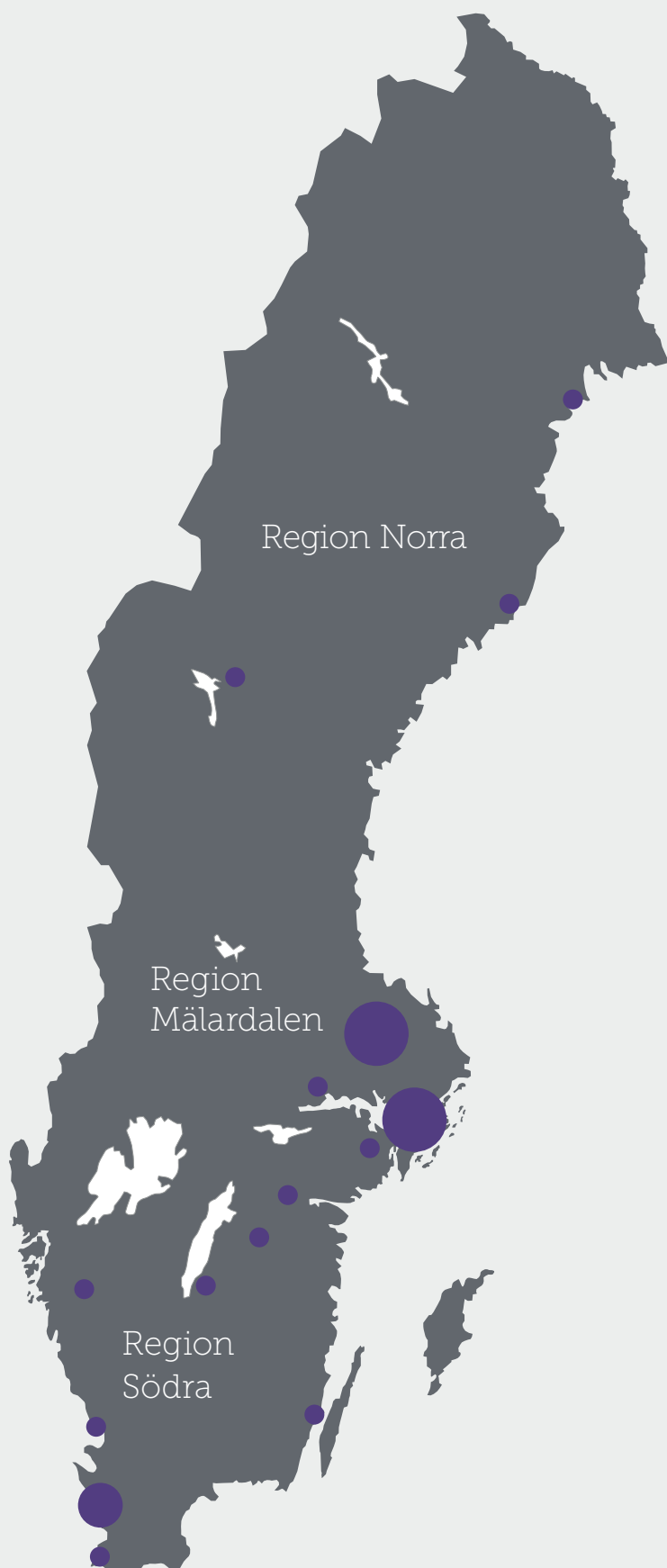


Rikshems fastighetsbestånd 2019-03-31

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	32 305	69	1 650	19 574					
- Kommersiellt*	425	1	13	33 598					
Bostäder	32 730	70	1 663	19 680	2 006	89	3	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	10 705	23	451	23 744					
- Skolor	2 681	6	127	21 052					
- Kommersiellt*	345	1	39	8 849					
Samhällsfastigheter	13 731	30	617	22 248	845	6	86	8	100
Totalt	46 461	100	2 280	20 375	2 851	65	27	8	100

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

Våra största orter



Uppsala 26%
Stockholm 21%
Helsingborg 11%
Norrköping 7%
Västerås 6%

Vi finns även i:

Östersund 5%

Umeå 5%

Kalmar 5%

Luleå 4%

Halmstad 3%

Malmö 3%

Åre 1%

Nyköping 1%

Jönköping <1%

Linköping <1%

Andel av fastighetsvärde



Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Hysesintäkter	507	488	211	192	718	680
Fastighetskostnader	-290	-258	-89	-72	-379	-330
Driftsöverskott	217	230	122	120	339	350
Värdeförändring fastigheter	-13	84	186	185	173	269
Totalavkastning	204	314	308	305	512	619
Totalavkastning, procent r12mån	7,4	8,0	9,2	7,9	8,0	7,9
Verkligt värde fastigheter	32 730	30 391	13 731	11 808	46 461	42 199
Andel, procent	70	72	30	28	100	100
Area, tkvm	1 663	1 668	617	573	2 280	2 241
Verkligt värde, kr per kvm	19 680	18 225	22 248	20 595	20 375	18 832
Investeringar	188	268	52	71	240	339

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 391 mkr (1 353). Värde på Rikshems andel av fastighetsinnehavet uppgår till ca 2,1 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 924 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 369 mkr avser Farsta Stadsutveckling, som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad. Farsta Stadsutveckling äger fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Här pågår utveckling av den nya stadsdelen Telestaden med 3 000 bostäder och lokaler för kontor och närservice. Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 98 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 206 mkr (276) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 280 mkr (245), varav 120 mkr (97) avser förbetalda kostnader och

upplupna intäkter och 0 mkr (17) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 20 mkr (18).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 680 mkr (1 015). Av dessa är 511 mkr hänförliga till säkerheter ställda av banker kopplade till CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som räntesäkrade 17,8 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 andra valutor. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 486 mkr (153) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -352 mkr (-311). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -134 mkr (-158).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 613 mkr

(26 550). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 318 mkr (4 535) skulder till kreditinstitut, 2 015 mkr (2 060) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 20 230 mkr (19 898) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 50 mkr (57) i räntebärande skulder till närstående bolag. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 9 procent (10) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 5,1 miljarder kronor emitterade i NOK. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,3 respektive 5,2 miljarder kronor.

Genom emission av obligationer på lång löptid har genomsnittlig kapitalbindning förlängts från 4,1 till 4,2 år. Den genomsnittliga räntebindningen har minskat från 5,1 till 4,9 år.

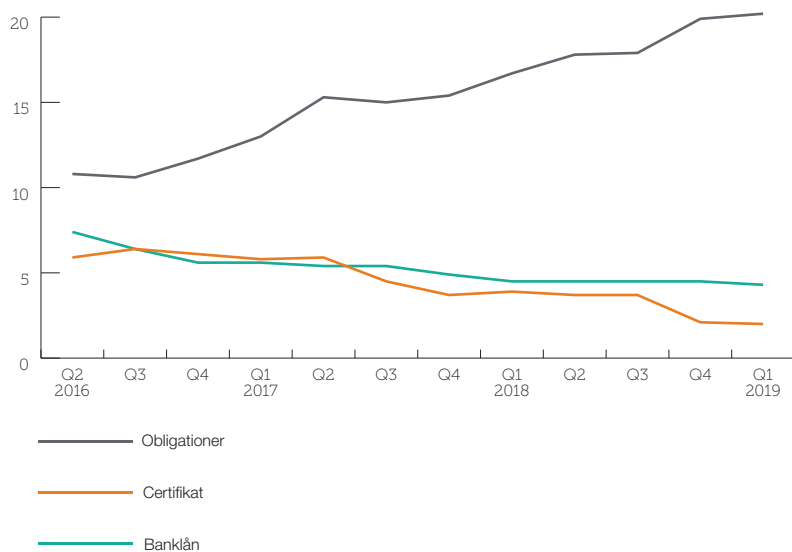
Räntederivat portfölj

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr	Snittränta (årets utgång)
2019	17,8	0,7%
2020	17,8	0,8%
2021	16,5	0,8%
2022	14,0	0,8%
2023	10,0	1,0%
2024	9,5	1,0%
2025	6,5	1,0%
2026	3,5	1,1%
2027	1,0	1,1%

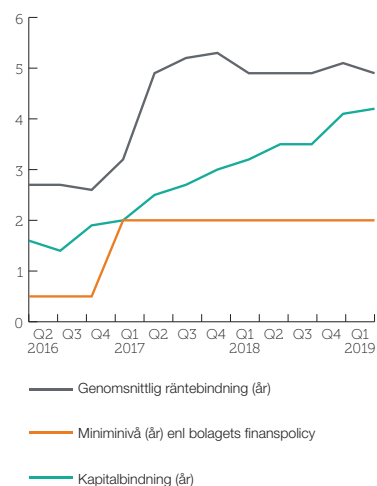
Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2019	1 561	5,9%	3 773	14,2%
2020	1 878	7,1%	4 963	18,7%
2021	2 154	8,1%	4 463	16,8%
2022	3 475	13,1%	2 662	10,0%
2023	4 000	15,0%	1 819	6,9%
2024	3 995	15,0%	3 550	13,4%
2025	3 000	11,3%	-	-
2026	3 000	11,3%	721	2,7%
2027	2 500	9,4%	537	2,0%
2028-	1 000	3,8%	4 075	15,3%
Summa	26 563	100%	26 563	100%

Finansieringskällor (mdr kr)



Genomsnittlig räntebindning (år) Genomsnittlig kapitalbindning (år)



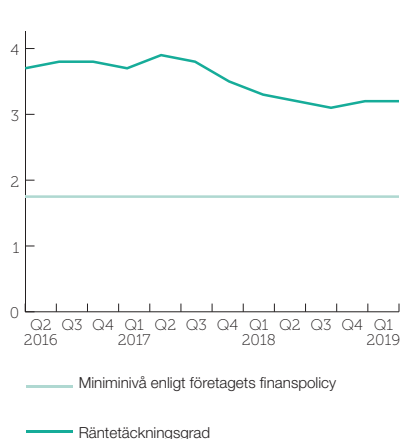
26,6 mdr kr

Rikshems externa lån uppgick på balansdagen till 26 563 mkr fördelade på obligationer, företagscertifikat och banklån.

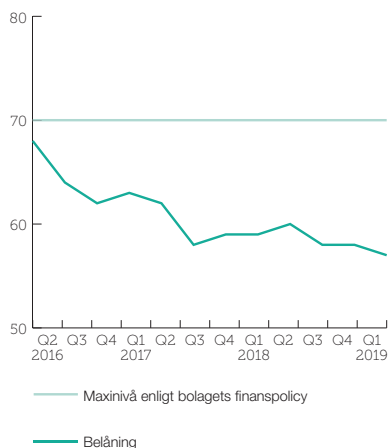
Finansiella nyckeltal

Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering uppgår till 3,2 ggr. Belåningsgraden minskade till 57 procent (58) och soliditeten var oförändrad på 37 procent (37).

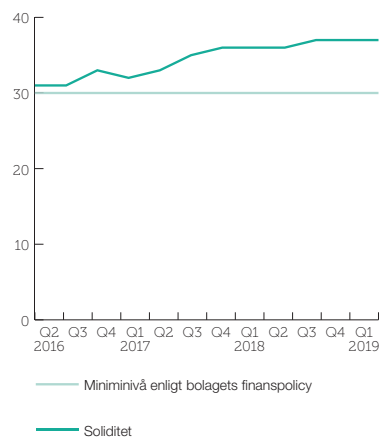
Räntetäckningsgrad (ggr)



Belåningsgrad (procent)



Soliditet (procent)



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	apr 2018- mar 2019	2018 jan-dec
Hysesintäkter	718	680	2 830	2 792
Driftskostnader	-239	-231	-748	-740
Reparationer och underhåll	-82	-51	-337	-306
Fastighetsadministration	-48	-39	-191	-182
Fastighetsskatt	-10	-9	-41	-40
Summa fastighetskostnader	-379	-330	-1 317	-1 268
Driftsöverskott	339	350	1 513	1 524
Central administration	-21	-14	-72	-65
Finansnetto	-114	-116	-456	-458
Resultat från andelar i joint ventures	8	-1	16	7
<i>varav förvaltningsresultat</i>	5	-3	15	7
<i>varav värdeförändring fastigheter</i>	0	2	0	2
<i>varav värdeförändring derivat</i>	0	-1	2	1
<i>varav skatt</i>	3	1	-1	-3
Förvaltningsresultat	212	219	1 001	1 008
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	173	269	2 011	2 107
Värdeförändring räntederivat	-225	-20	-350	-145
Värdeförändring valutaderivat	517	267	293	43
Valutakursförändring lån	-292	-309	-74	-91
Resultat före skatt	385	426	2 881	2 922
Skatt	-93	-97	-429	-433
Periodens/årets resultat	292	329	2 452	2 489
Övrigt totalresultat				
Pensioner, omvärdering	-	-	0	0
Skatt pensioner	-	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	0	0
Summa totalresultat för perioden/året	292	329	2 452	2 489

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	46 461	42 199	45 687
Andelar i joint ventures	1 391	1 354	1 353
Materiella anläggningstillgångar	5	6	5
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	123	-	-
Derivatinstrument	486	228	153
Långfristiga fordringar	206	253	276
Summa anläggningstillgångar	48 672	44 040	47 474
Kortfristiga fordringar	280	471	245
Likvida medel	680	536	1 015
Summa omsättningstillgångar	960	1 007	1 260
SUMMA TILLGÅNGAR	49 632	45 047	48 734
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 491	16 039	18 199
Uppskjuten skatt	2 891	2 463	2 797
Räntebärande skulder	22 040	17 878	21 467
Derivatinstrument	352	491	311
Långfristiga skulder finansiell leasing	110	-	-
Ej räntebärande skulder	3	3	3
Summa långfristiga skulder	25 396	20 835	24 578
Räntebärande skulder	4 573	7 456	5 083
Kortfristiga skulder finansiell leasing	12	-	-
Ej räntebärande skulder	1 160	717	874
Summa kortfristiga skulder	5 745	8 173	5 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 632	45 047	48 734

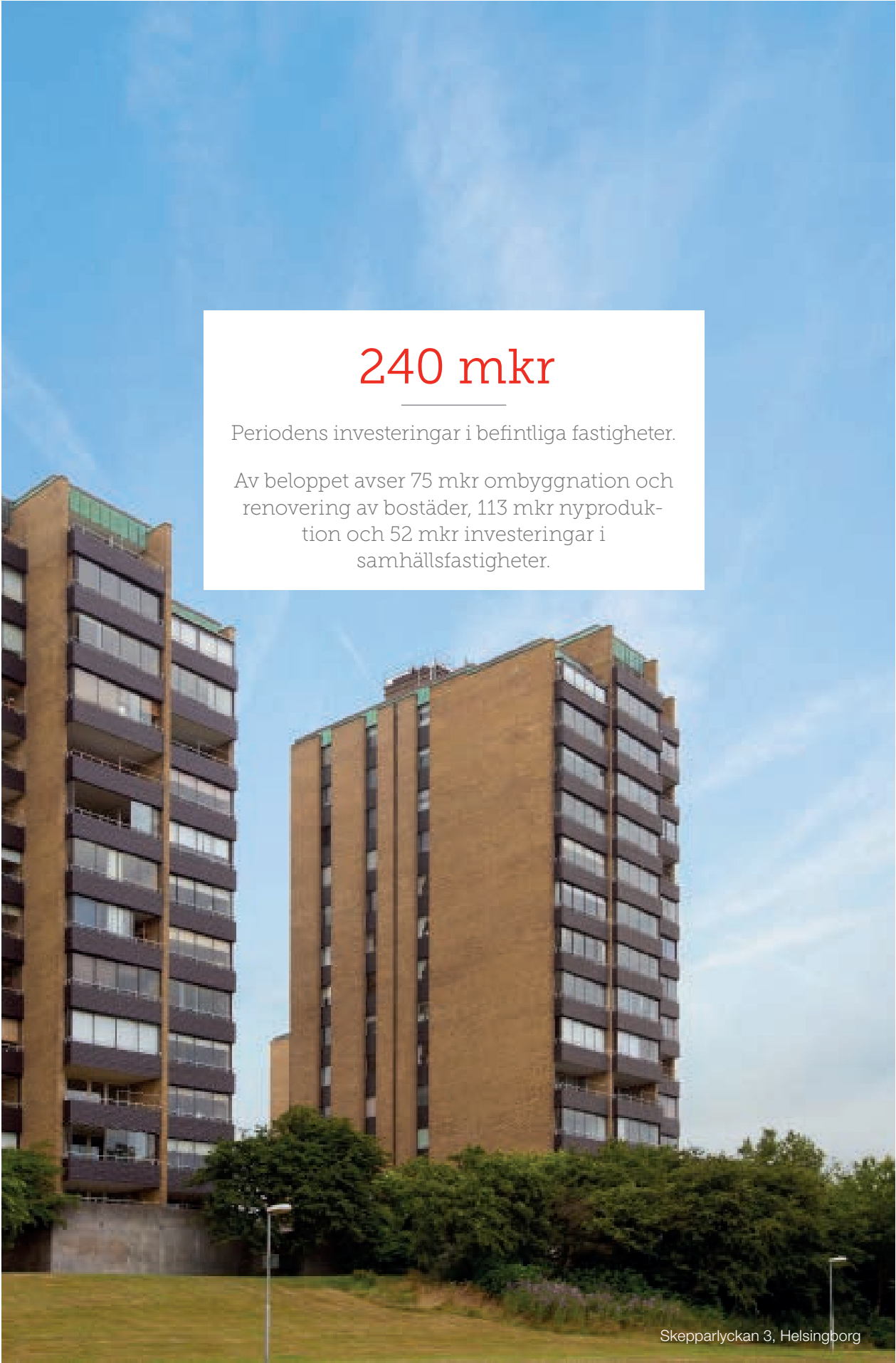
Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	100	4 874	10 736	15 710
Periodens resultat, jan-mar			329	329
Utgående eget kapital 2018-03-31	100	4 874	11 065	16 039
Periodens resultat, apr-dec			2 160	2 160
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	100	4 874	13 225	18 199
Ingående eget kapital 2019-01-01	100	4 874	13 225	18 199
Periodens resultat, jan-mar			292	292
Utgående eget kapital 2019-03-31	100	4 874	13 517	18 491

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	apr 2018- mar 2019	2018 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	318	336	1 444	1 462
Betald ränta	-105	-115	-488	-498
Betald skatt	-24	-12	-35	-23
Förändring av rörelsekapital*	-42	26	28	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147	235	949	1 037
Investering i förvaltningsfastigheter	-240	-339	-985	-1 083
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-361	-803	-1 317	-1 759
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	251	77	328
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1	0	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-31	-25	-99	-93
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	88	-	10	204
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	-	-	292	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-545	-916	-2 024	-2 394
Upptagna lån	3 248	4 667	6 675	8 094
Amortering av lån	-3 475	-3 929	-5 454	-5 908
Förändring av säkerheter*	291	93	454	255
Lösen av finansiella instrument	-	-	-455	-455
Amortering av finansiell leasing	-1	-	-1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63	831	1 219	1 986
Periodens/årets kassaflöde	-335	150	144	629
Likvida medel vid periodens/årets början	1 015	386	536	386
Likvida medel vid periodens/årets slut	680	536	680	1 015

* Från och med Q3 2018 omklassificeras medel som ställts som säkerhet för valutaderivat enl s k Credit Support Annex (CSA) från förändring av rörelsekapital till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffror har räknats om.



240 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter.

Av beloppet avser 75 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 113 mkr nyproduktion och 52 mkr investeringar i samhällsfastigheter.

Skepparlyckan 3, Helsingborg

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	apr 2018- mar 2019	2018 jan-dec
Intäkter	55	44	216	205
Övriga rörelsekostnader	-27	-20	-113	-106
Personalkostnader	-49	-38	-182	-171
Avskrivningar	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	-22	-15	-81	-74
Resultat från andelar i koncernföretag	15	22	482	489
Räntenetto	4	7	52	55
Värdeförändring räntederivat	-225	-20	-350	-145
Värdeförändring valutaderivat	517	267	293	43
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-292	-309	-73	-90
Resultat efter finansiella poster	-3	-48	323	278
Bokslutsdispositioner	-	-	24	24
Skatt	-32	11	-97	-54
Periodens/årets resultat	-35	-37	250	248

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. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 55 mkr (44) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -77 mkr (-59). Finansiella poster uppgick till 19 mkr (-33). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 15 mkr (22) samt orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande 0 mkr (-62).

Periodens totalresultat ökade till -35 mkr (-37).

Moderbolagets tillgångar uppgick per 31 mars 2019 till 33 089 mkr (32 676) och består till största delen av aktier och andelar i och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 677 mkr (1 015). Skulderna uppgår till 26 141 mkr (25 693) och består till största delen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 6 948 mkr (6 983).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	5	5	4
Aktier och andelar i koncernföretag	1 967	1 967	1 967
Fordringar hos koncernföretag	29 845	28 505	29 418
Derivatinstrument	486	228	153
Långfristiga fordringar	32	54	58
Summa anläggningstillgångar	32 335	30 759	31 600
Kortfristiga tillgångar	77	254	61
Likvida medel	677	533	1 015
Summa omsättningstillgångar	754	787	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR	33 089	31 546	32 676
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 948	6 698	6 983
Obeskattade reserver	-	24	-
Uppskjuten skatt	210	112	178
Derivatinstrument	352	491	311
Räntebärande skulder	24 303	22 811	24 233
Skulder till koncernföretag	644	1 207	623
Ej räntebärande skulder	632	203	348
Summa skulder	26 141	24 848	25 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 089	31 546	32 676

Övriga upplysningar

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Styrelse och organisation

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har förändrats under perioden då Andreas Jensen på årsstämman valdes till ordinarie styrelseledamot. Det innebär att Rikshems styrelse utökats med en styrelseledamot och nu består av sju ordinarie ledamöter.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 258 (241), varav 113 var kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. Inga väsentliga förändringar bedöms ha skett av Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer vilka beskrivs på sidan 61 i årsredovisningen för 2018.

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 redo-

visnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya standarder och principer

IFRS 16 Leasing tillämpas från och med 1 januari 2019 och ersätter IAS 17.

Standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp.

Rikshem tillämpar inte standarden retroaktivt utan har valt att tillämpa lätttnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 januari 2019 som leasingskuld. Rikshem har valt att använda samma princip för samtliga leasingtillgångar



29 955

Rikshem förser Sverige med 29 955 bostäder över hela landet (inkl bostäder i joint ventures)

Ylemattan, Östersund

och redovisar tillgångar till skuldernas värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir inte heller något påverkan på koncernens eget kapital. Per den 1 januari uppgår leasade tillgångar och skulder till 109 mkr, varav tomträtter uppgår till 97 mkr. I balansräkningen per 31 mars redovisas leasingtillgångar som "Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar" och på skuldsidan redovisas en lång- och en kortfristig skuld. Tomträtter amorteras inte utan värdet på tillgång och skuld är oförändrat fram till respektive tomträttsavgäld omförhandlas. Per 31 mars uppgår leasade tillgångar till 123 mkr, varav tomträtter uppgår till 98 mkr. I resultaträkningen redovisas leasingavgifter för övriga leasingtillgångar som avskrivning och räntekostnad medan tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som räntekostnad. Räntekostnad och tomträttsavgäld har omklassificerats från fastighetskostnad till finansnetto

vilket påverkar driftsnettot positivt med cirka 1 mkr. Förvaltningsresultatet påverkas inte.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft
Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB som ännu ej trätt i kraft bedöms ha någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas och beskrivs not 1 i Rikshems årsredovisning för 2018.

Närstående transaktioner
Rikshems relationer med närstående framgår av not 28 i Rikshems årsredovisning för 2018. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

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.

Stockholm den 3 maj 2019

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2019 kv 1	2018 kv 4	2018 kv 3	2018 kv 2	2018 kv 1	2017 kv 4
Resultaträkning						
Hysesintäkter	718	721	697	694	680	669
Fastighetskostnader	-379	-380	-262	-296	-330	-324
Driftsöverskott	339	341	435	398	350	345
Central administration	-21	-21	-18	-13	-14	-28
Finansnetto	-114	-111	-112	-119	-116	-125
Resultat från andelar i joint ventures	8	12	1	-5	-1	-23
Förvaltningsresultat	212	221	306	261	219	169
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	173	981	193	664	269	124
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	0	-153	137	-114	-62	-12
Resultat före skatt	385	1 049	636	811	426	281
Skatt och övrigt totalresultat	-93	-210	-130	4	-97	-96
Periodens totalresultat	292	839	506	815	329	185
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	46 461	45 687	44 282	43 239	42 199	41 039
Andelar i joint ventures	1 391	1 353	1 341	1 339	1 354	1 356
Övriga tillgångar	1 100	679	851	1 026	958	720
Likvida medel	680	1 015	795	1 228	536	386
Summa tillgångar	49 632	48 734	47 269	46 832	45 047	43 501
Eget kapital	18 491	18 199	17 360	16 854	16 039	15 710
Uppskjuten skatt	2 891	2 797	2 588	2 459	2 463	2 365
Räntebärande skulder	26 613	26 550	25 854	26 098	25 334	24 290
Övriga skulder	1 637	1 188	1 467	1 421	1 211	1 136
Summa eget kapital och skulder	49 632	48 734	47 269	46 832	45 047	43 501
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	57	58	58	60	59	59
Soliditet, procent	37	37	37	36	36	36
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,2	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5
Avkastning eget kapital, procent*	14,2	14,7	11,2	13,4	16,0	16,8
Direktavkastning, procent*	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9
Totalavkastning, procent*	8,0	8,4	6,6	7,6	7,9	8,1
Överskottsgrad, procent	47	47	62	57	51	52

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2019 kv 1	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Resultaträkning						
Hysesintäkter	718	2 792	2 665	2 484	2 040	1 691
Driftsöverskott	339	1 524	1 555	1 420	1 192	954
Förvaltningsresultat	212	1 008	1 150	1 208	579	380
Värdeförändring fastigheter, mkr	173	2 107	1 647	1 962	1 856	1 262
Periodens resultat	292	2 489	2 430	2 433	1 964	1 010
Balansräkning						
Eget kapital	18 491	18 199	15 710	13 281	10 360	4 850
Extern skuld	26 563	26 493	24 022	23 422	21 074	16 248
Verkligt värde fastigheter	46 461	45 687	41 039	37 878	32 009	25 160
Balansomslutning	49 632	48 734	43 501	40 114	34 053	26 036
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	37	37	36	33	30	19
Belåningsgrad, procent	57	58	59	62	66	65
Räntetäckningsgrad	3,2	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	10	12	15	21	23
Medelränta, procent	1,6	1,7	2,0	1,5	1,6	1,8
Räntebindning, år	4,9	5,1	5,3	2,6	2,4	3,4
Kapitalbindning, år	4,2	4,1	3,0	1,9	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, procent*	14,2	14,7	16,8	20,6	25,8	23,6
Direktavkastning, procent*	3,4	3,5	3,9	4,1	4,2	4,2
Totalavkastning, procent*	8,0	8,4	8,1	9,7	10,7	9,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	559	555	586	574	533	496
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 280	2 274	2 219	2 182	1 975	1 708
Antal lägenheter	28 943	28 840	27 924	27 224	24 203	20 844
Andel samhällsfastigheter, procent	30	29	29	29	38	42
Vakansgrad bostäder	2,8	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8
Marknadsvakans bostäder, procent	0,6	0,5	0,3	0,5	0,4	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	9,3	9,4	9,8	10,3	10,5	11,4
Verkligt värde, kr/kvm	20 375	20 090	18 494	17 362	16 205	14 727
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	2,8	3,8	4,3	3,7	2,7	2,4
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-6,8	-3,9	6,7	3,4	6,8	8,4
Överskottsgrad, procent	47	55	58	57	58	56
*Rullande 12 månader						
Medarbetare						
Antal anställda	258	241	206	192	173	134



Havsörnen 2, Sigtuna

Kalendarium

Delårsrapport jan-jun 2019
Delårsrapport jan-sept 2019

21 augusti 2019
6 november 2019

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Används för att visa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas 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. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter. Används för att belysa bolagets finansiella risk.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
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 tomrättsavgäld, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Kapitalbindning, år	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
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 inkl. kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Räntebindning, år	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
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. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter i segmentet bostäder.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Rikshems hemsida, rikshem.se

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.

Läs mer på rikshem.se

Kontakt

Växel: 010-70 99 200

Rikshem AB

Box 307, 101 26 Stockholm

rikshem.se