

Delårsrapport

Kvartal 3

2013

Delårsrapport Kvartal 3 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 1 087 Mkr (944) och driftnettot uppgick till 585 Mkr (523) för perioden. Resultatet för perioden var 700 Mkr (26).
- Rikshem genomförde en obligationsemission om 1 mdkr med en löptid på 24 månader under tredje kvartalet.
- Rikshem erbjöd ca 85 ungdomar jobb under sommaren som ett led i sitt engagemang i socialt ansvarstagande.
- Under tredje kvartalet genomfördes en bytesaffär där Rikshems fastigheter i Göteborg såldes och fastigheter i Helsingborg förvärvades från Wallenstam. Totalt uppgick värdet i affären till 1,4 mdkr.
- Rikshem förvärvade under tredje kvartalet 3 fastigheter i Norrköping. Totalt uppgick förvärvet till ca 300 Mkr.

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.

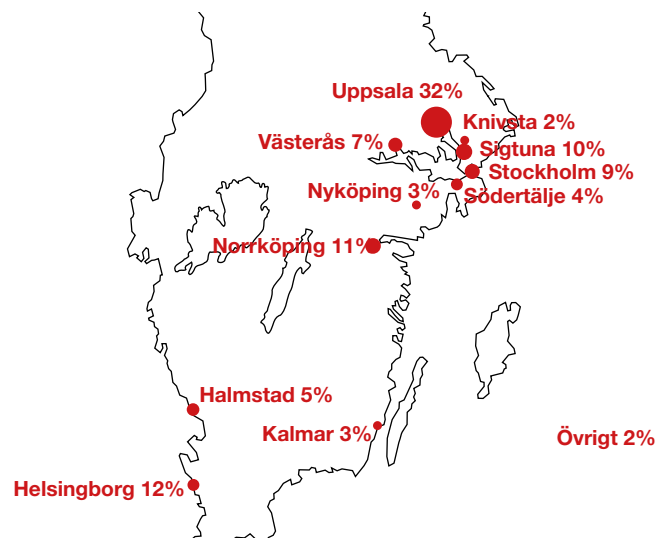
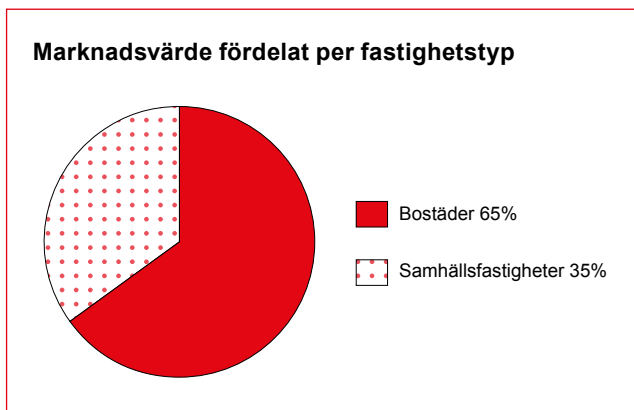
Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd 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, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2013-09-30 356 fastigheter (304) med 18 600 lägenheter (17 600) och med en sammanlagd yta om 1 430 000 kvm (1 340 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 16 841 Mkr (14 891). Marknadsvärdet uppgick per 2013-09-30 till 17 909 Mkr (16 153), vilket utvisar ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 068 Mkr (1 262). Bostäder motsvarade 65 % och samhällsfastigheter 35 % av marknadsvärdet.

En intern värdering av fastighetsbeståndet har genomförts per halvårsskiftet. Värderingen genererade en värdeförändring om 390 Mkr som speglar den förändring som har skett i fastigheternas kassaflöden från senaste värderingstillfället. Efter halvårsskiftet har ingen ny värdering genomförts.

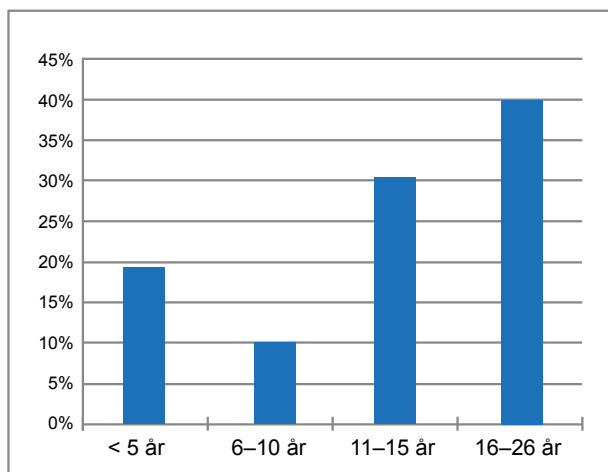


FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE (Mkr)

Befintligt bestånd 2013-01-01	16 153
Förvärv under perioden	3 141
Försäljningar under perioden	-1 775
Värdeförändring första halvåret	390
Marknadsvärde per 2013-09-30	17 909

Under tredje kvartalet genomfördes en bytesaffär där Rikshems fastigheter i Göteborg såldes och fastigheter i Helsingborg förvärvades från Wallenstam. Totalt såldes 9 fastigheter med 270 lägenheter och 24 fastigheter med 540 lägenheter förvärvades. Det sammanlagda värdet i transaktionen uppgick till 1,4 mdkr. Som ett led i affären kommer Rikshem och Wallenstam att inleda ett samarbete kring Rikshems projekt på Kvarngärdet och i Grånby i Uppsala. Utöver den transaktionen förvärvade Rikshem under tredje kvartalet 3 fastigheter med ca 480 lägenheter i Norrköping. Förvärvet i såväl Helsingborg som i Norrköping avser bostäder.

Löptider samhällsfastigheter 2013-09-30



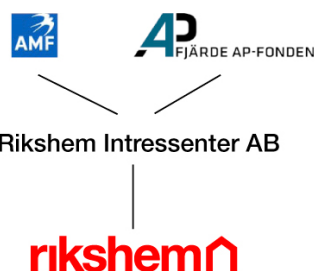
Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,2 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kontinuerligt kommer att förlängas på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst i samhällsfastigheterna. Vakanserna i form av outhyrda lägenheter i bostäderna är låga, ca 2 %, och de beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering. Totalt har 6 lägenheter varit vakanta längre än 3 mån.

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. 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. Rikshem erbjuder som ett led i sitt engagemang i socialt ansvarstagande tillsammans med lokala samarbetspartners för andra året i rad ungdomar som bor i Rikshems fastigheter arbete under sommaren. Totalt erbjöds ca 85 ungdomar arbete.

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 hyresintäkter uppgick till 1 087 Mkr (944). Driftnettot uppgick till 585 Mkr (523), vilket innebär en överskottsgrad på 54 % (55). Försämringen av driftnettot och överskottsgraden kan till största del förklaras av högre kostnader för snöröjning och ett kallare första kvartal jämfört med föregående år. Resultatet vid försäljning av fastigheter, uppgående till 665 mkr (9), avser försäljningen av fastigheter på Kungsholmen och i Göteborg samt 49 % av aktierna i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -414 Mkr (-385). I resultatet redovisas skatt uppgående till -7 Mkr (-4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 700 Mkr (26), och kassaflödet från den löpande verksamheten var 142 Mkr (111).

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 199 Mkr (37) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer och renoveringar. Det största enskilda ombyggnadsprojektet görs i Grånby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Totalt kommer 1 mdkr att investeras. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av 2012 och avslutas under hösten 2013. Under hösten 2013 påbörjas den andra etappen.

Rikshem kommer att inleda ett projekt som innebär att 51 bostadsrätter byggs i Knivsta. Det är första etappen om totalt 150 lägenheter, där såväl bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboende ska byggas. Byggstart planeras under hösten 2013 och första inflyttning sker i september 2014.

Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2013-09-30 14 451 Mkr (12 992) varav 6 735 Mkr (8 116) avsåg skulder till kreditinstitut mot säkerhet, 2 782 Mkr (1 946) avsåg företagscertifikat, 2 000 Mkr (0) avsåg obligationslån och 2 885 Mkr (2 881) avsåg ägarlån och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 198 Mkr (112). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 050 Mkr (3 050). Utöver dem fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr. Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 1 978 Mkr (1 276). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 28 % (28). Den justerade soliditeten uppgick till 32 % (33). Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (7 300), vars marknadsvärde per 2013-09-30 var -112 Mkr (-184).

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

på årsbasis. Den del som inte belånas genom extern finansiering finansieras av aktieägarna med 20 % ägarlån och 10 % eget kapital. Ägarlånen är efterställda den externa finansieringen och utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 6,5 mdkr. Under tredje kvartalet genomfördes en obligationsemission om 1 mdkr med en löptid på 24 månader. Obligationslånet löper med en rörlig ränta och är icke säkerställt. Obligationsskivorna användes till att refinansiera existerande banklån och till förvärv av fastigheter. Detta var Rikshems andra obligationsemission. Den första gjordes i maj 2013 med en volym på 1 mdkr och en löptid på 18 månader.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem en K-1, vilket är högsta möjliga betyg. Kreditbetyget är ett led i Rikshems strategi att bredda finansieringsbasen för att stödja den fortsatta expansionen av bolaget och bekräftar bolagets kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser.

Finansiella nyckeltal	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Belåningsgrad, %	64	66	62
Genomsnittlig ränta, %	3,10	3,46	3,49
Räntebindningstid, mån	41	40	47
Soliditet inkl. ägarlån, %	28	26	28
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,1	2,1	2,0

* exkl. ränta på ägarlån

Rikshem i sammandrag	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Hysesintäkter, Mkr	1 087	944	1 277
Driftnetto, Mkr	585	523	672
Periodens resultat, Mkr	700	26	-21
Överskottsgrad, %	54	55	53
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	17 909	14 525	16 153
Vakansgrad (bostäder), %	2,0	1,1	1,1
Genomsnittlig hyreslängd (sammhällsfastigheter), år	13,2	13,6	13,3
Antal fastigheter	356	279	304
Antal lägenheter	18 608	16 194	17 617
Antal anställda	103	89	85

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-09-30</i>	<i>2012-01-01 -2012-09-30</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Hysesintäkter	1 086 719	943 561	1 277 395
	1 086 719	943 561	1 277 395
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-310 854	-247 176	-358 457
Underhåll	-119 297	-103 729	-148 307
Administration	-54 466	-53 707	-76 246
Fastighetsskatt	-16 772	-16 362	-22 756
	-501 389	-420 974	-605 766
Driftnetto	585 330	522 587	671 629
Avskrivningar/nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	-98 564	-89 442	-136 106
Bruttoresultat	486 766	433 145	535 523
Central administration	-28 961	-27 284	-32 925
Resultat vid fastighetsförsäljning	664 631	8 637	8 689
Rörelseresultat	1 122 436	414 498	511 287
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 140	1 041	3 756
Räntekostnader banklån	-262 712	-239 733	-327 224
Räntekostnader ägarlån	-149 857	-136 527	-183 384
Övriga finansiella kostnader	-3 068	-9 492	-12 927
Resultat efter finansiella poster	707 939	29 787	-8 492
Skatt på årets resultat	-7 487	-4 206	-12 806
Årets resultat	700 452	25 581	-21 298



Spärren 2, Norrköping

Balansräkning - koncernen



Tuna Backar 33:1, Uppsala

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-09-30</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	16 597 668	14 839 814
Inventarier, verktyg och installationer	7 874	8 213
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	243 047	51 244
Summa anläggningstillgångar	16 848 589	14 899 271
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	4 784	12 212
Övriga fordringar	64 134	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 333	12 269
	109 251	28 523
<i>Kassa och bank</i>	198 388	112 236
Summa omsättningstillgångar	307 639	140 759
SUMMA TILLGÅNGAR	17 156 228	15 040 030

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2013-09-30	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	99 728	99 728
Bundna reserver	190 333	246 982
	290 061	346 710
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	987 885	950 367
Årets resultat	700 452	-21 298
Summa eget kapital	1 688 337	929 069
	1 978 398	1 275 779
<i>Avsättningar</i>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	398 971	384 485
	398 971	384 485
<i>Långfristiga skulder</i>		
Ägarlån	2 884 542	2 880 603
Skulder till kreditinstitut	551 335	569 926
Obligationslån	2 000 000	–
Konvertibla lån	50 000	50 000
	5 485 877	3 500 529
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 183 542	7 545 842
Företagscertifikat	2 781 773	1 946 058
Leverantörsskulder	34 542	29 589
Aktuella skatteskulder	–	21 738
Övriga skulder	35 441	60 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 684	275 190
	9 292 982	9 879 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 156 228	15 040 030



