



Kapitalmarknadsfrukost
31 augusti 2018

rikshem 



Agenda

- Verksamheten
Sophia Mattsson-Linnala, vd
- Resultat
Anders Lilja, CFO
- Finansiering
Jacob Bruzelius, finanschef



Verksamheten

Sophia Mattsson-Linnala, vd



Första halvåret 2018

- Ökat fokus på förvaltning och kund
- Förstärkt avdelningen för fastighetsutveckling
 - För att öka investeringstakten i befintligt bestånd
 - Flera antagna detaljplaner, exempelvis i Uppsala, Umeå, Östersund och Norrköping
- Avtal om förvärv av flera samhällsfastigheter
- Installation av öppna nät i våra fastigheter i Helsingborg och Malmö
- 2018 sommarjobbade över 150 ungdomar i Rikshems område



Det goda samhället

- Det trygga grannskapet
- Den hållbara fastigheten
- Den nöjda kunden i det goda rummet
- Det starka företaget



Rikshem

Våra 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.

Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.





Resultat

Anders Lilja, CFO



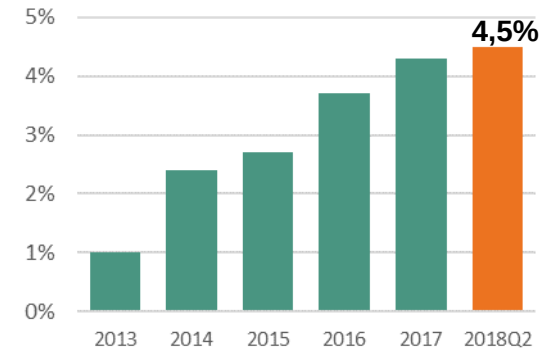
Perioden i korthet

- Hyresintäkterna i identiskt bestånd ökade med 4,5 procent
- Driftsöverskottet minskade, dels till följd av den stränga vintern som medförde ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning och dels pga förhöjda underhållskostnader.
- Räntekostnaderna ökade till följd av förlängd kapital- och räntebindning och finansnettot försämrades med 47 mkr.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter motsvarande en procentuell ökning av verkligt värde om 2,3 procent.
- Under perioden förvärvades fastigheter i Helsingborg, Västerås och Kalmar för sammanlagt 906 mkr. Förvärven tillförde 401 lägenheter och 27 323 kvm uthyrningsbar area.

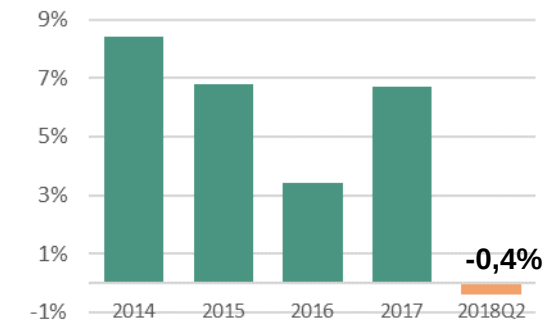
Resultaträkning

	jan-jun 2018	jan-jun 2017
Intäkter	1 374	1 335
Fastighetskostnader	-626	-577
Driftsöverskott	748	758
Central administration	-27	-27
Finansnetto	-235	-188
Resultat från andelar i JV	-6	103
Förvaltningsresultat	480	646
Värdeförändring fastigheter	933	977
Värdeförändring derivat	300	-39
Valutakursdifferenser	-476	144
Resultat före skatt	1 237	1 728
Skatt	-93	-264
Periodens resultat	1 144	1 464

Tillväxt hyresintäkter, identiskt bestånd



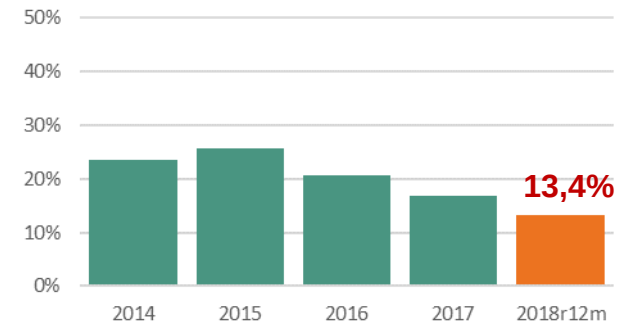
Tillväxt driftsöverskott, identiskt bestånd



Balansräkning

	30 jun 2018	30 jun 2017	31 Dec 2017
Fastigheter	43 239	39 556	41 039
JV-andelar	1 339	1 367	1 356
Övriga tillgångar	1 026	947	720
Kassa	1 228	3 172	386
Tillgångar	46 832	45 042	43 501
 Eget kapital	15 710	13 281	13 281
Resultat	1 144	1 464	2 429
Eget kapital	16 854	14 745	15 710
 Uppskjuten skatt	2 459	2 150	2 365
Derivatinstrument	554	620	542
Räntebärande skulder	26 098	26 742	24 290
Övriga skulder	867	785	594
Eget kapital o skulder	46 832	45 042	43 501

Avkastning på eget kapital



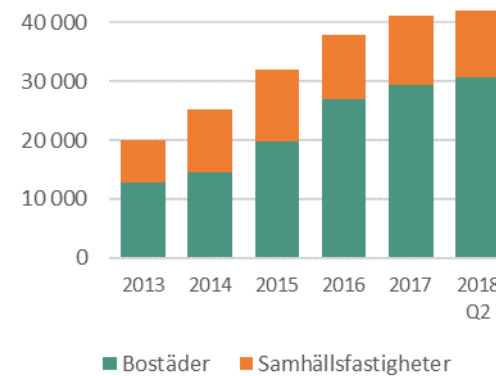
Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

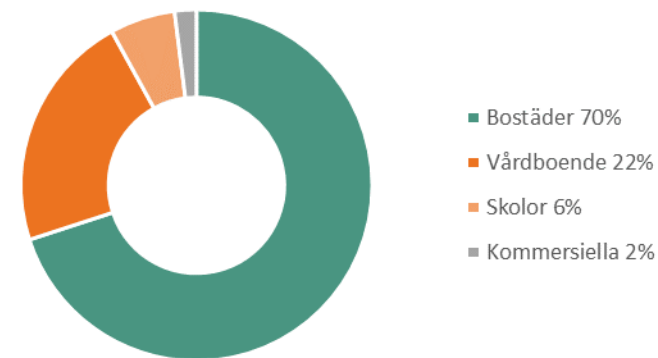
30 jun 2018

Antal fastigheter	550
Antal lägenheter	28 417
Uthyrningsbar area, tkvm	2 254
Vakans bostäder, %	0,6
Hyreslängd, år	9,9
Verkligt värde, mkr	43 239
Verkligt värde, kr/kvm	19 187

Verkligt värde



Verkligt värde per kategori



Förändring verkligt värde

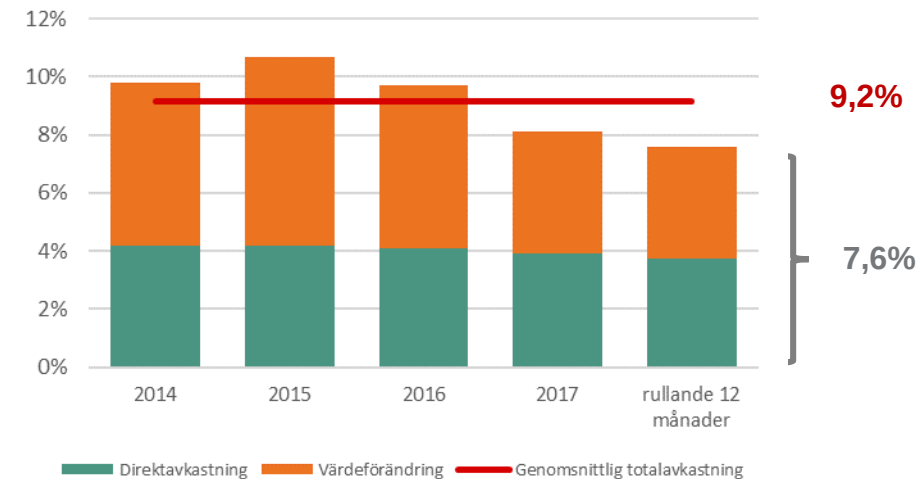
Verkligt värde fastigheter, mkr

	jan-jun
Ingående värde	41 039
Värdeförändring	933
Investering	614
Köpta	906
Sålda	-253
Utgående värde	43 239

Direktavkastningskrav

	Värde i mkr	Dec 2017	Jun 2018	Förändring
Bostäder	30 346	3,98%	3,96%	-0,02
Vårdboende	9 599	4,97%	4,90%	-0,07
Skolor	2 567	5,49%	5,38%	-0,11
Kommersiellt	727	5,38%	5,34%	-0,04
Totalt	43 239	4,31%	4,27%	-0,04

Totalavkastning

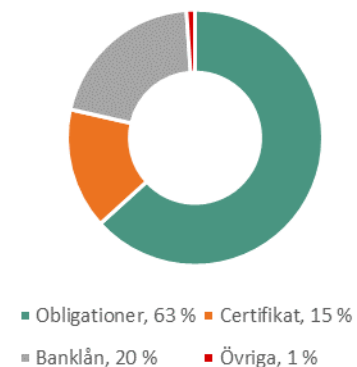


Finansiering

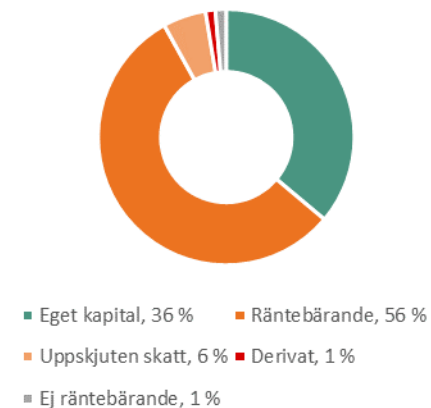
Finansiella nyckeltal

	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
Soliditet, %	36	33	36
Belåningsgrad, %	60	68	59
Belåningsgrad säkerställda lån, %	10	14	12
Räntetäckningsgrad	3,2	3,9	3,5
Räntebindning, år	4,9	4,9	5,3
Kapitalbindning, år	3,5	2,5	3,0
Medelränta, %	1,9	1,7	2,0

Finansiering



Kapitalstruktur





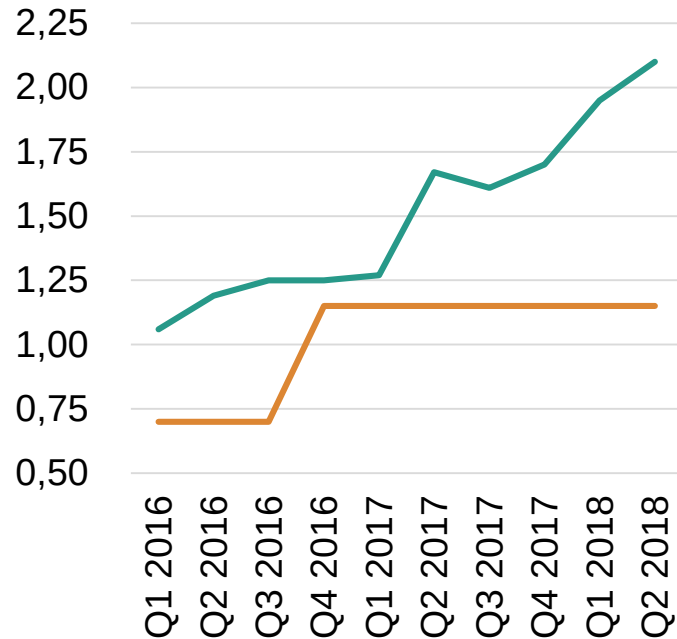
Finansiering

Jacob Bruzelius, finanschef

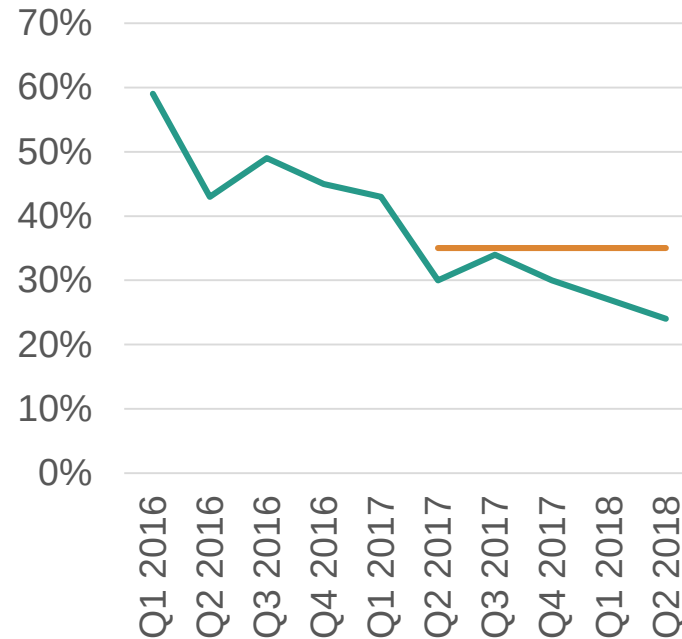


Utveckling finansiella nyckeltal

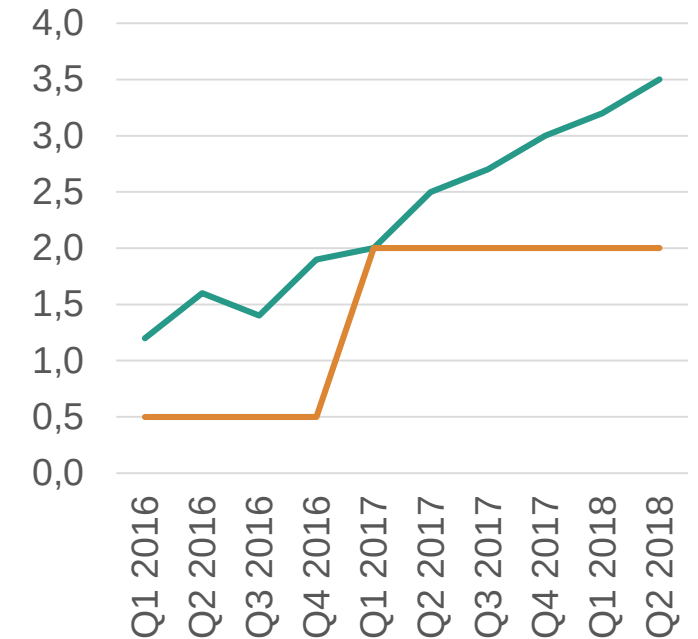
Likviditetsratio



Andel kortfristig skuld



Kapitalbindning

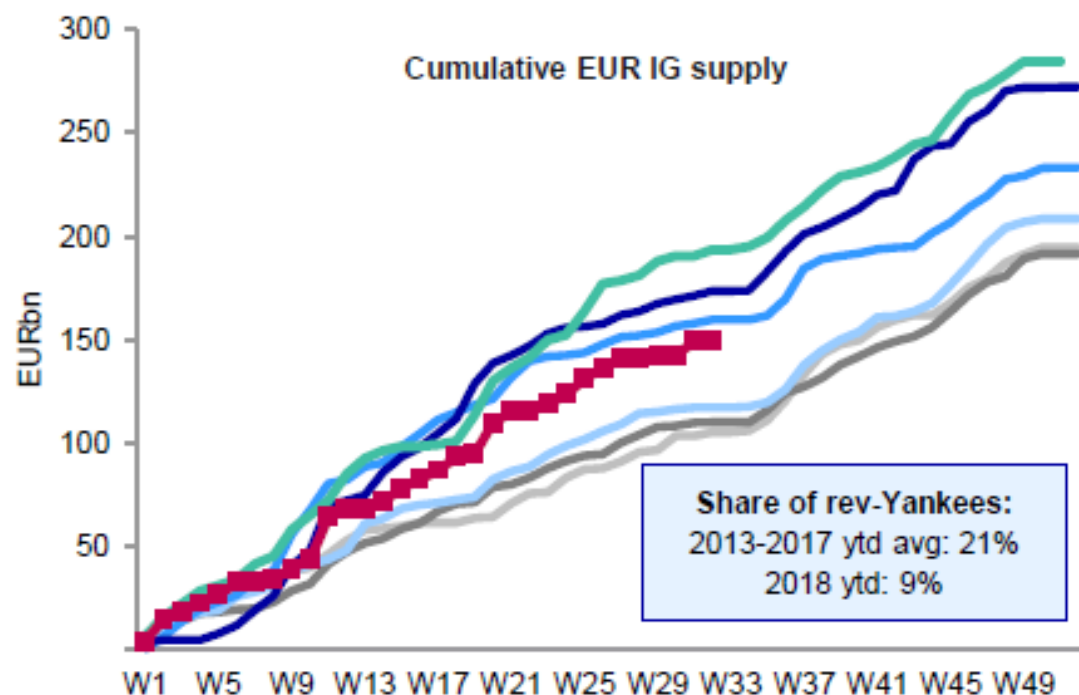


Obligationsemissioner 2018

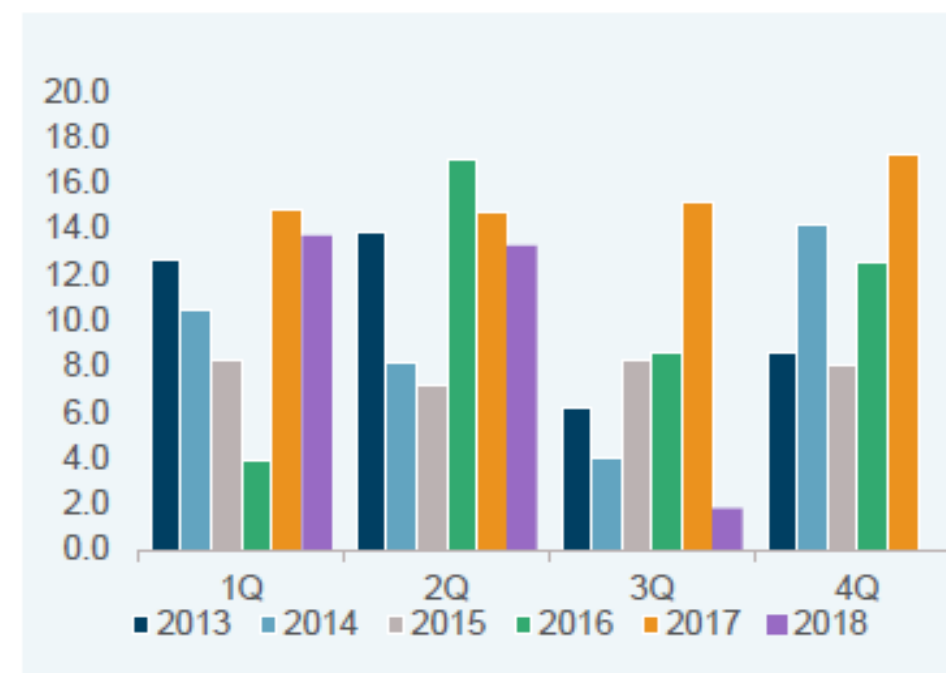
- Q1 – Euro-emissioner utgjorde ca 60% av volymen (15 års löptid)
- Q2 – NOK-emissioner utgjorde ca 70% av volymen (10 respektive 12 års löptid)
- Q3 – SEK-emissioner utgör 100% hitintills av volymen (3,5-5 års löptid)
- Q4 – Preferens för emissioner längre än 3,75 år (förfall maj 2022 eller senare)

Euro- och NOK-marknaderna

YTD EUR Gross corporate supply median of 2012-2018



Issuance activity by quarter (NOKbn)



Nya skatteregler kan leda till realiserade värdeförändringar derivat under 2018 (och lägre räntekostnader därefter)

- Nya begränsningar för avdrag för räntekostnader kan föranleda omstruktureringar av bolags räntesäkringsportföljer.
- Omstrukturering påverkar inte resultatet, men kassaflödet.
- OBS! Skattemässigt och redovisat Ebitda skiljer sig åt och beräkningen görs inte på koncernnivå.

<u>Uppskattade siffror för 2017</u> (mkr)	
Skattemässigt EBITDA	1 043
Ränteavdragsbegränsning (30%)	- 313
Nekat ränteavdrag	123
Ökad skattekostnad	25

Summering

- Tydlig satsning på förvaltningen
- Ökat kundfokus
- Fokus på projekt för att öka investeringar i befintligt bestånd
- Hållbarhetsarbetet genomsyrar fortsatt verksamheten
- Försiktighet vid BRF och nyproduktion



Frågor?



Tack!

Kontakt:

Jacob Bruzelius

Finanschef

Direkt +46 10 70 99 386

Mobil +46 733 90 09 80

Mail: jacob.bruzelius@rikshem.se