# Delårsrapport Q1

januari – mars 2020

rikshem.se

rikshem

# Delårsrapport Q1 2020

## Händelser under första kvartalet

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 43 mkr eller 6,0 procent till 761 mkr (718).
- Driftsöverskottet ökade med 74 mkr eller 21,8 procent till 413 mkr (339), främst till följd av att intäkterna ökade samtidigt som kostnaderna för drift samt reparationer och underhåll minskade.
- Förvaltningsresultatet ökade med 70 mkr eller 33,0 procent till 282 mkr (212).
- Fastigheter har under perioden avyttrats för totalt 18 mkr (0). Förvärv under perioden uppgick till 0 mkr (361).
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 129 mkr (173).
- Periodens resultat före skatt ökade med 3 mkr eller 1,0 procent till 388 mkr (385). Resultatet efter skatt ökade med 24 mkr eller 8,2 procent till 316 mkr (292).
- I februari uppdaterade Rikshems ägare sina ägardirektiv med stärkta finansiella mål och etablerade i tillägg till dessa även en utdelningspolicy, se sid 22.
- Kreditvärderingsinstitutet S&P Global meddelade i början av mars att de placerar Rikshem på Credit Watch Negative med anledning av Rikshems uppdaterade ägardirektiv.
- Rikshem har hittills varit relativt opåverkade av den pågående Corona-pandemin. Eftersom Rikshems huvudsakliga inriktning är bostads- och samhällsfastigheter är exponeringen mot branscher som initialt drabbats av krisen låg. På kapitalmarknaden har tillgången till kapital minskat samtidigt som kreditmarginalerna ökat. För Rikshem innebär detta att räntekostnaderna successivt kommer att öka, medan bolagets outnyttjade kreditfaciliteter säkerställer refinansieringen i drygt två år. Corona-pandemins effekter på lång sikt är idag svåra att överblicka.

## Rikshem i sammandrag

| | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | apr 2019-mar 2020 | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, mkr | 761 | 718 | 2 959 | 2 916 |
| Driftsöverskott, mkr | 413 | 339 | 1 660 | 1 586 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 282 | 212 | 1 356 | 1 286 |
| Resultat, mkr | 316 | 292 | 2 268 | 2 244 |
| Verkligt värde fastigheter, mkr | 49 718 | 46 461 | 49 718 | 49 307 |
| Antal lägenheter | 29 401 | 28 943 | 29 401 | 29 214 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 2 301 | 2 280 | 2 301 | 2 292 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent | 96,4 | 97,0 | 96,4 | 96,4 |
| Genomsnittlig hyreslängd, år* | 9,0 | 9,3 | 9,0 | 9,0 |
| Belåningsgrad, procent | 54 | 57 | 54 | 54 |
| Räntetäckningsgrad, ggr** | 3,7 | 3,2 | 3,7 | 3,5 |
| Eget kapital, mkr | 20 757 | 18 491 | 20 757 | 20 441 |
| Totalavkastning exkl joint ventures, procent** | 6,7 | 8,1 | 6,7 | 6,7 |
| Totalavkastning inkl joint ventures, procent** | 7,0 | 7,3 | 7,0 | 7,2 |
| Avkastning på eget kapital, procent** | 11,6 | 14,2 | 11,6 | 11,6 |

* Avser samhällsfastigheter. **Avser rullande 12 månader
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 27

Omslagsbild: Bakelsen 1/Lussekatten 1 i Östersund

# Ord från vd

Per Uhlén
tillförordnad vd

> *Det har gått väldigt mycket framåt under den här tiden och jag känner stor tillfredställelse över att Anette Frumerie nu kommer att ta över.*

Alla hade vi självklart planer för 2020. För Rikshems del fortsatt satsning på förvaltning och att i högre grad arbeta med att utveckla våra befintliga fastigheter och markinnehav än att göra stora fastighetsförvärv. Men på bara några veckor har hela världen förändrats. Coronaviruset har skapat en gigantisk osäkerhet i såväl det stora som det lilla och vi är alla, individer som företag, drabbade på olika sätt.
I denna osäkerhet är Rikshem dock hitills relativt lyckligt lottade genom att vi verkar inom segment med bostads- och samhällsfastigheter, har liten exponering mot andra lokaltyper och har stabila långsiktiga ägare i ryggen. Vår projektverksamhet är den del av bolaget där vi idagsläget framförallt ser risk för påverkan när renoverings- och nyproduktionsprojekt kan komma att försenas på grund av Corona-pandemin. När samhället stannar av klarar vi inte att hålla det tempo som vi förutsatt oss.

Vår viktigaste uppgift nu är att se till att våra bostäder och samhällsfastigheter fortsätter fungera. Hos vissa av våra hyresgäster finns självklart en oro över hur Corona påverkar den privata ekonomin eller den verksamhet man driver och vi för dialog med hyresgäster som på olika sätt drabbas. Vi har vidtagit flera åtgärder och klarar i dagsläget att upprätthålla fastighetsdriften och ge god service.

Den speciella situationen i samhället tvingar också fram nya arbetssätt snabbare och vi har bland annat ökat våra digitala signeringar när det gäller nya hyreskontrakt.

## Driftnettot ökar

Under första kvartalet ökar driftnettot starkt. 413 mkr (339) motsvarar en ökning på 22 procent. Genom bland annat fokuserat arbete på outhyrda objekt och vakanser, omvandling av lokalarea till boarea samt översyn av prissättning har intäkterna ökat. Även projekt och förvärv från förra året som nu är uthyrda bidrar till högre intäkter. Samtidigt påverkas driftnettot av lägre taxebundna kostnader och lägre driftskostnader genom bland annat en mild vinter i stora delar av landet.

## Orolig finans- och kreditmarknad

På finansieringssidan blir Coronavirusets påverkan tydlig. Likviditeten i marknaden minskar och kostnaderna för att finansiera sig ökar när det blir oroligt på finans- och kreditmarknaden. Vår stabila affärsmodell, intäktsflöden och goda ägarstruktur gör dock att vi ändå är attraktiva och har lyckats finansiera oss till fortsatt goda villkor.

## Nya finansiella mål

I februari valde Rikshems ägare att förstärka bolagets finansiella mål. Målet för soliditet och räntetäckningsgrad har höjts och målet för belåningsgrad sänkts. Ett nytt mål avseende nettoskuld/EBITDA har införts för att begränsa skuldsättningen i förhållande till bolagets intjäning. Samtidigt etablerade ägarna en utdelningspolicy som innebär att om de stärkta finansiella målen uppfylls kan ägarna besluta om en årlig utdelning uppgående till maximalt 50 procent av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten i bolaget. Sett till Rikshems utveckling och hur de finansiella nyckeltalen under de senaste åren kontinuerligt stärkts känns det som en bekräftelse på vår goda utveckling. Vi kan dock konstatera att S&P Global efter detta meddelat att de placerat Rikshem på Credit Watch Negative och vi inväntar besked om eventuell förändring i den rating, A-, som vi haft sedan 2013, under en period där bolaget kontinuerligt stärkts finansiellt och interna processer och regelverk löpande förbättrats.

## Rikshem utvecklas vidare

I dessa oroliga tider avslutar jag nu mitt halvår som tf vd på Rikshem. Det har fungerat bra, framförallt tack vare företagets kompetenta och engagerade medarbetare till vilka jag vill rikta ett varmt tack och en stor eloge över hur man hanterat omställningen. Det har gått väldigt mycket framåt under den här tiden och jag känner stor tillfredställelse över att Anette Frumerie nu kommer att ta över. Hon kommer tillsammans med medarbetarna att kunna vidareutveckla företaget på ett mycket bra sätt.

Per Uhlén, tillförordnad vd

# Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

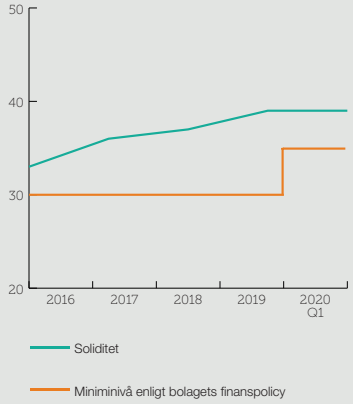
Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

| | |
|---|---|
| **Marknadsvärde 52 mdr kr** | Fastigheternas verkliga värde uppgick till 52 317 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures). |
| **30 000 bostäder** | 70 procent av beståndet är bostadsfastigheter med studentbostäder, ungdomslägenheter, hyresrätter och seniorboenden. |
| **30 % samhälls-fastigheter** | Rikshems bestånd består till 30 procent av samhälls-fastigheter med exempelvis vård- och omsorgsboenden samt förskolor och skolor. |

Ägarnas mål för Rikshems övergripande finansiella nyckeltal (uppdaterade i februari, läs mer på sid 22)

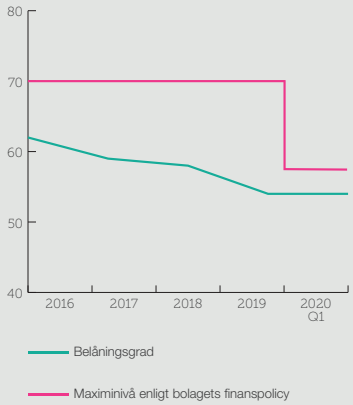
Soliditet (procent)

39 %



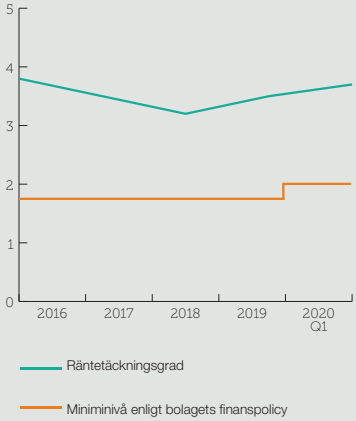

Belåningsgrad (procent)

54 %



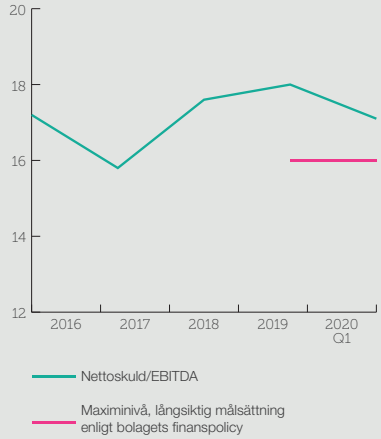

Räntetäckningsgrad (ggr)

3,7




Nettoskuld/EBITDA (ggr)

17,1



# Intäkter, kostnader & resultat

## Driftsöverskott

761 mkr (718)

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 43 mkr eller 6,0 procent till 761 mkr (718). Utöver effekter av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna, har nyproduktion och förvärv föregående år bidragit till de ökade hyresintäkterna. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 32 mkr eller 4,5 procent (2,8).

Fastighetskostnaderna för perioden minskade med 31 mkr eller 8,2 procent till 348 mkr (379). För jämförbara fastigheter minskade kostnaderna med 30 mkr eller 8,1 procent. Driftskostnaderna minskade bl a med anledning av den milda vintern. Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit lägre under första kvartalet i år jämfört med motsvarande period föregående år.

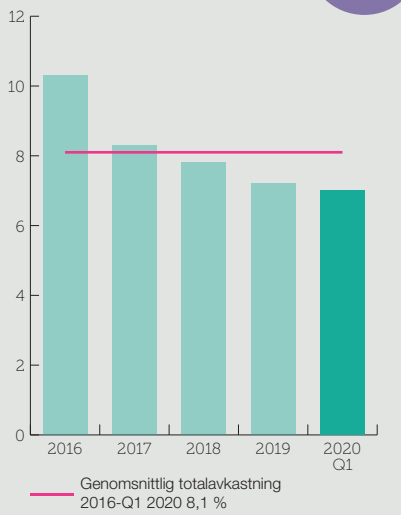
Sammantaget ökade det totala driftsöverskottet med 74 mkr i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 413 mkr (339). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 18,4 procent jämfört med föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick under kvartalet till 54 procent (47).

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,5 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 1,0 procent (0,6). Ökningen är hänförlig till nyproducerade och nyrenoverade bostäder där uthyrning pågår.
Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,0 år (9,3). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgick till 97,2 procent. För totalt bestånd uppgick ekonomisk uthyrningsgrad till 96,4 procent.

Totalavkastning inkl joint ventures (procent)

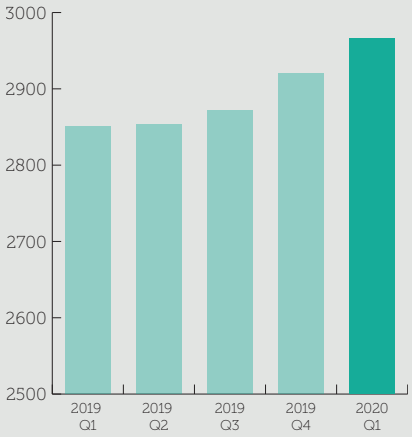
7,0 %




| Resultaträkning mkr | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 761 | 718 |
| Fastighetskostnader | -348 | -379 |
| **Driftsöverskott** | **413** | **339** |
| Central administration | -22 | -21 |
| Finansnetto | -112 | -114 |
| Resultat från JV-andelar | 3 | 8 |
| **Förvaltningsresultat** | **282** | **212** |
| Värdeförändring fastigheter | 129 | 173 |
| Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån | -23 | 0 |
| **Resultat före skatt** | **388** | **385** |
| Skatt | -72 | -93 |
| **Årets resultat** | **316** | **292** |

Årshyra per bokslutsdag (mkr)

2.966 mkr




Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.

## Central administration

-22 mkr (-21)

Kostnader för central administration uppgick till -22 mkr (-21). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader.

## Finansnetto

-112 mkr (-114)

Finansnettot uppgick totalt till -112 mkr (-114). 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 3 mkr (8).

## Värdeförändring derivatinstrument

-23 mkr (0)

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 var lägre på bokslutsdagen än vid årsskiftet vilket påverkat värdeförändringen på räntederivatinstrumenten negativt. Värdeförändringen uppgick under perioden till -214 mkr (-225). Värdeförändringen på valutaderivatinstrument uppgick till -29 mkr (517). Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till 220 mkr (-292) och beror på att den svenska kronan stärkts främst mot NOK men även mot AUD samtidigt som den försvagats mot EUR under perioden.

## Värdeförändring fastigheter

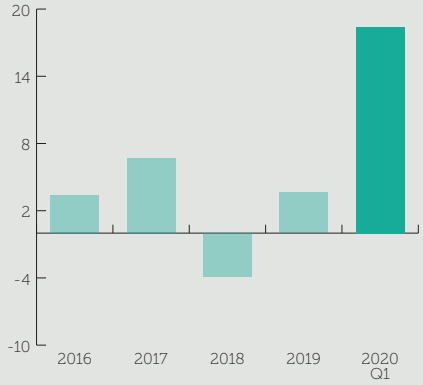
129 mkr (173)

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 129 mkr (173), vilket motsvarar en värdeökning om 0,3 procent (0,4). Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av förändrade driftnetton och ökad färdigställandegrad i projekt. Ingen förändring av avkastningskraven har utförts i värderingen per bokslutsdagen.

Rikshem redovisar förvaltnings-fastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden ryms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent.

Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)

18,4 %




Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

4,5 %

## Skatt

-72 mkr (-93)

Redovisad skatt för perioden uppgick till -72 mkr (-93) varav aktuell skatt utgjorde -65 mkr (0) och uppskjuten skatt utgjorde -7 mkr (-93).

Förändringen av aktuell skatt mellan åren förklaras av nya skatteregler avseende ränteavdragsbegränsningar samt tidigare skattemässiga underskott som har utnyttjats under 2019. Den uppskjutna skatten består främst av skatt på orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Bolagsskatten sänktes under 2019 till 21,4 procent och ytterligare sänkning kommer att ske 2021, då till 20,6 procent. Omräkningen av den uppskjutna skatten till 20,6 procent gjordes redan 2018 och gav en positiv resultateffekt om 149 mkr. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 177 mkr (91). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 576 mkr (3 483). Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

## Periodens resultat

316 mkr (292)

Periodens resultat uppgick till 316 mkr (292).

### Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

| | Intäkt/kvm | | | Direktavkastningskrav | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fastighetstyp** | **min** | **medel** | **max** | **min** | **medel** | **max** |
| Bostäder | 728 | 1 239 | 2 831 | 2,44% | 3,86% | 5,63% |
| Samhällsfastigheter: | | | | | 4,71% | |
| Vårdboende | 550 | 1 468 | 2 818 | 3,65% | 4,62% | 7,50% |
| Skolor | 637 | 1 517 | 2 351 | 4,70% | 5,06% | 6,65% |
| Kommersiellt | 754 | 1 283 | 5 302 | 3,80% | 5,09% | 7,45% |
| **Medeltal** | | **1 302** | | | **4,13%** | |

### Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

| **Fastighetstyp** | **Värde i mkr** | **31 dec 2019** | **31 mar 2020** | **Förändring** |
|---|---|---|---|---|
| Bostäder | 34 098 | 3,85% | 3,86% | 0,01% |
| Samhällsfastigheter: | | | | |
| Vårdboende | 11 704 | 4,61% | 4,62% | 0,01% |
| Skolor | 3 045 | 5,07% | 5,06% | -0,01% |
| Kommersiellt | 871 | 5,05% | 5,09% | 0,04% |
| **Totalt** | **49 718** | **4,12%** | **4,13%** | **0,01%** |

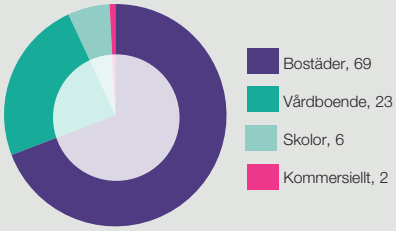
# Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 555 fastigheter (560) med ett verkligt värde om 49 718 mkr (49 307). Av verkligt värde avser 34 098 mkr bostäder, 11 704 mkr vårdboende, 3 045 mkr skolor och 871 mkr kommersiellt.

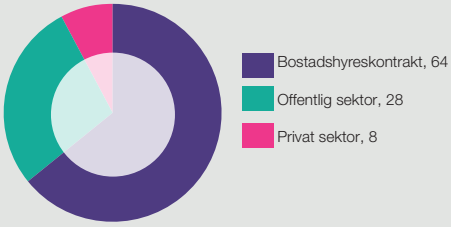
Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till 836 mkr. Fastigheter motsvarande 47 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 29 401 lägenheter (29 214) och cirka 2 301 000 kvadratmeter (2 292 000) uthyrningsbar area.

Rapsen, Kalmar

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)




Fördelning hyresintäkter (procent)




Rikshems fastighetsbestånd 2020-03-31

| Typ | Värde mkr | Andel procent | Area tkvm | Värde kr/kvm | Årshyra mkr | Årshyra fördelat per typ av hyresgäst procent | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Segment bostäder** | | | | | | Bostads-hyresavtal | Offentlig sektor | Privat sektor | Totalt |
| - Bostäder | 34 098 | 69 | 1 655 | 20 604 | | | | | |
| - Kommersiellt* | 514 | 1 | 12 | 30 678 | | | | | |
| **Bostäder** | **34 612** | **70** | **1 667** | **20 756** | **2 075** | 89 | 4 | 7 | 100 |
| **Segment samhällsfastigheter** | | | | | | | | | |
| - Vårdboende | 11 704 | 23 | 464 | 25 222 | | | | | |
| - Skolor | 3 045 | 6 | 133 | 22 949 | | | | | |
| - Kommersiellt* | 357 | 1 | 37 | 9 670 | | | | | |
| **Samhällsfastigheter** | **15 106** | **30** | **634** | **23 840** | **891** | 5 | 83 | 12 | 100 |
| **Totalt** | **49 718** | **100** | **2 301** | **21 605** | **2 966** | **64** | **28** | **8** | **100** |

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

Rikshem fortsätter att förädla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv och avyttring av fastigheter som långsiktigt inte bedöms passa in i det önskade beståndet. Med start 2019 har även arbetet med projektutveckling på befintliga fastigheter intensifierats.

## Transaktioner och investeringar

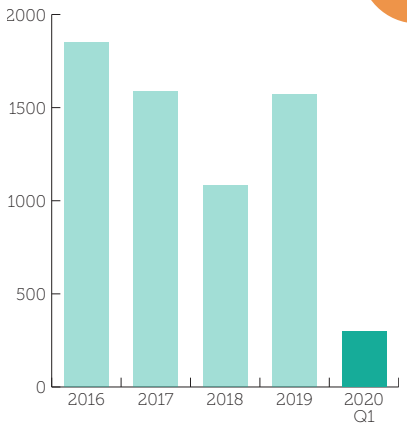
Inga fastighetsförvärv har utförts under perioden. Försäljning av två mindre fastigheter i Nacka har genomförts.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 300 mkr (240), varav 168 mkr (75) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 66 mkr (113) avsåg nyproduktion av bostäder och 66 mkr (52) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Under perioden har nyproduktion av 92 lägenheter påbörjats i Halmstad. Renoveringsprojekt innefattande 188 lägenheter har startats i Umeå och i Helsingborg har renovering av 46 lägenheter påbörjats.

Investeringar (mkr)

300 mkr

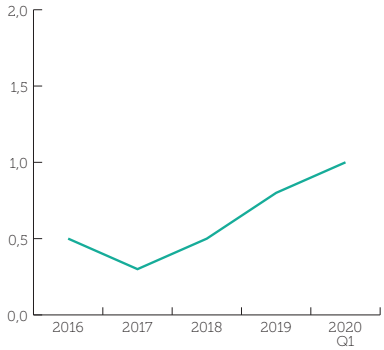



Verkligt värde förvaltningsfastigheter

| Belopp i mkr | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|
| **Verkligt värde vid ingången av perioden** | **49 307** | **45 687** | **45 687** |
| Värdeförändring | 129 | 173 | 1 538 |
| Investering | 300 | 240 | 1 568 |
| Förvärv | - | 361 | 879 |
| Försäljning | -18 | - | -365 |
| **Verkligt värde vid utgången av perioden** | **49 718** | **46 461** | **49 307** |
| Verkligt värde inkl. Rikshems andel av fastigheter i joint ventures | 52 317 | 48 608 | 51 871 |

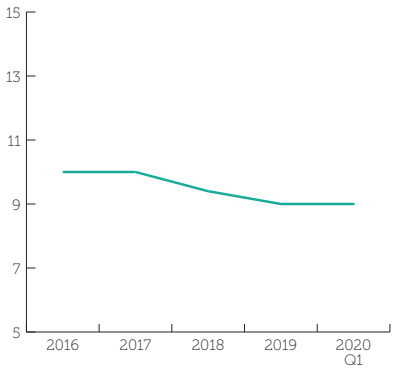
Marknadsvakans bostäder (procent)

1,0 %




Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

9,0 år



# Projekt

Större pågående projekt

| Fastighet/projekt | Kommun | Projektkategori | Antal bostäder | Beräknat färdigställt |
|---|---|---|---|---|
| Repet | Södertälje | ROT-renovering | 397 | kv 4, 2020 |
| Planen | Norrköping | ROT-renovering | 200 | kv 1, 2022 |
| Bonden | Halmstad | Nyproduktion (bostäder) | 189 | kv 4, 2022 |
| Niten | Norrköping | ROT-renovering | 160 | kv 2, 2020 |
| Flyttfågeln | Umeå | ROT-renovering | 188 | kv 4, 2024 |
| Kvarngärdet 56:14 | Uppsala | Nyproduktion (samhällsfastighet) | 105 | kv 3, 2020 |

## Exempel på projekt

### Planen (Norrköping)

Rikshem tar ett helhetsgrepp på fastigheten Planen 4 genom att renovera och tillskapa nya lägenheter i befintligt bestånd samt förtäta genom nyproduktion. Vid renoveringen blir dagens 167 lägenheter istället 200 genom ändrad planlösning och ytterligare 27 lägenheter skapas genom en tillbyggnad ovanpå befintliga hus. Nyproduktionen tillför ytterligare 99 lägenheter och en butikslokal till beståndet. Färdigt första halvåret 2021.

### Oxhagshemmet (Kalmar)

Rikshem rustar upp och moderniserar vårdboendet Oxhagshemmet. Här skapas nu ett modernt boende som möter dagens krav och ger en trevligare miljö att bo och verka i för hyresgäster och personal. Renoveringen sker i samråd med kommun och omsorg. Arbetet omfattar 78 lägenheter, gemensamhetsutrymmen samt personalytor och beräknas vara klart under 2020.

### Kronan (Luleå)

I stadsdelen Kronan utvecklar Luleå kommun en ny modern och centrumnära stadsdel med blandade boendeformer. Detaljplanen vann laga kraft 2019. Rikshem planerar att uppföra cirka 350 lägenheter i den del som kallas Kulturbyn. Byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2020.

# Joint Ventures

### Andelar i joint ventures

1 662 mkr (1 391)

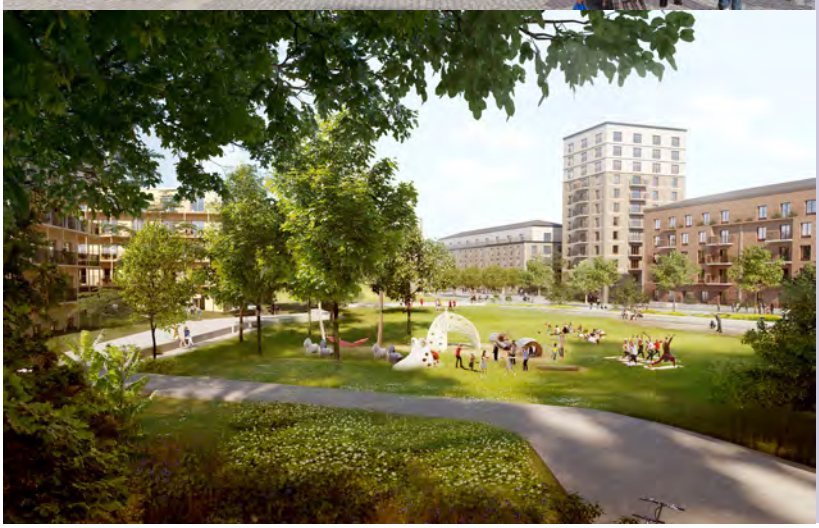
Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 662 mkr (1 391). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till ca 2,6 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 984 mkr avser 49 procent av Värmdö-Bostäder (resterande del ägs av Värmdö kommun). Det näst största innehavet om 571 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 bostäder samt lokaler för kontor och närservice.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 107 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Eiendom, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg. Vid periodens utgång innehar joint ventures tre färdigställda osålda bostadsrätter.

### Resultatandelar i joint ventures

3 mkr (8)

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 3 mkr (8) och består främst av förvaltningsresultat från VärmdöBostäder.



### Rikshems joint ventures

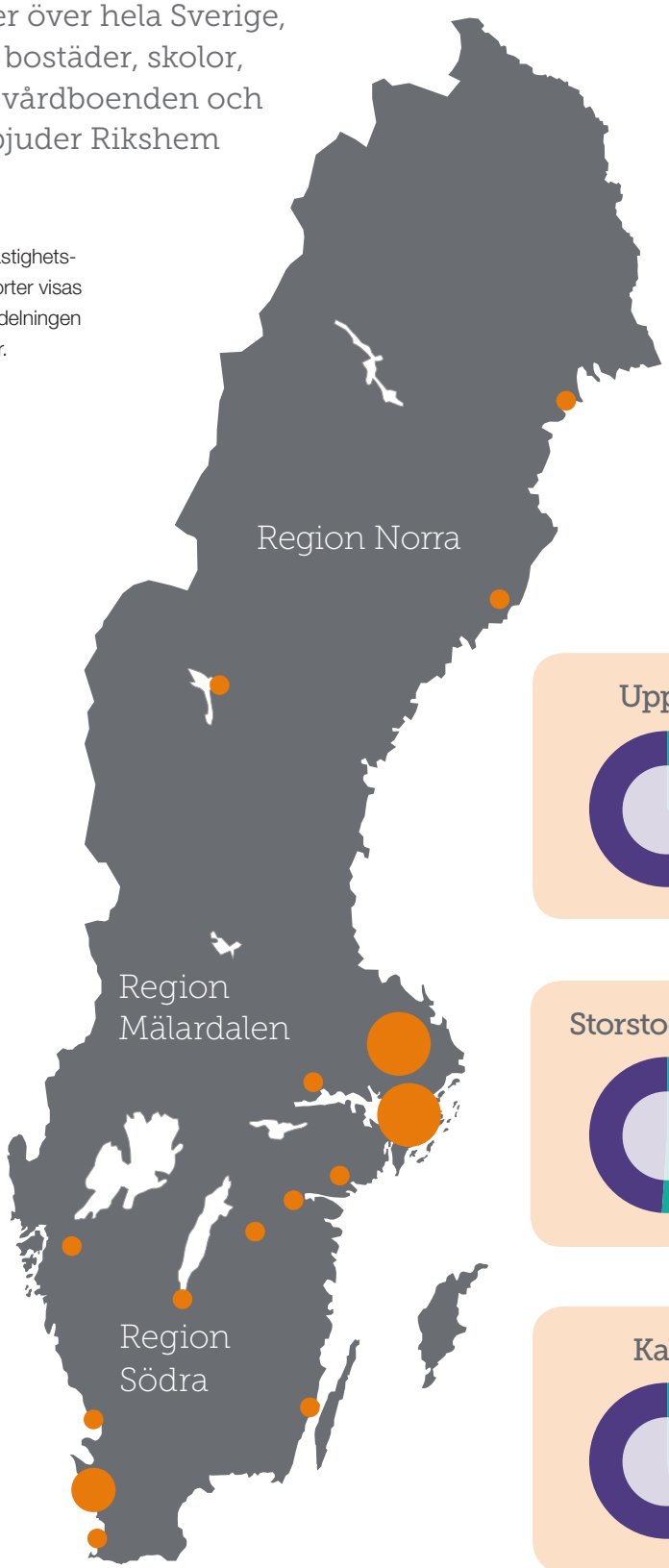
- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad AB
- VärmdöBostäder AB
- Tidmätaren Fastighets AB
- Bergagårdshöjden JV AB

# Våra största orter

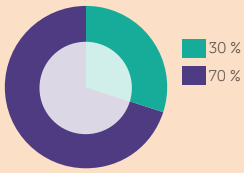
Rikshem äger fastigheter över hela Sverige, från norr till söder. Med bostäder, skolor, förskolor, olika typer av vårdboenden och sociala mötesplatser erbjuder Rikshem rum för hela livet.

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

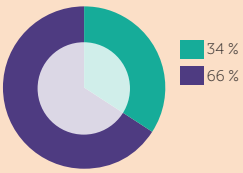
Samhällsfastigheter
Bostadsfastigheter



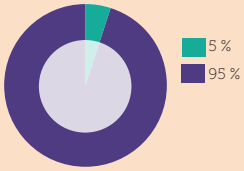

## Västerås 7 %



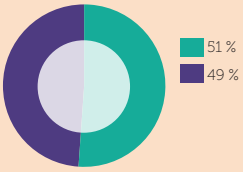

## Uppsala 25%



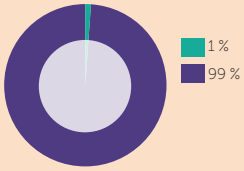

## Norrköping 7%



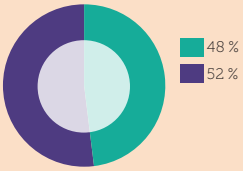

## Storstockholm 22%




## Helsingborg 11%




## Kalmar 6%



## Segmentrapportering

| Belopp i mkr | Bostäder | | Samhällsfastigheter | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2020 jan-mar** | 2019 jan-mar | **2020 jan-mar** | 2019 jan-mar | **2020 jan-mar** | 2019 jan-mar |
| Hyresintäkter | 527 | 507 | 234 | 211 | 761 | 718 |
| Fastighetskostnader | -265 | -290 | -83 | -89 | -348 | -379 |
| **Driftsöverskott** | **262** | **217** | **151** | **122** | **413** | **339** |
| Värdeförändring fastigheter | 24 | -13 | 105 | 186 | 129 | 173 |
| **Totalavkastning** | **286** | **204** | **256** | **308** | **542** | **512** |
| Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån) | 5,7 | 7,6 | 8,8 | 9,6 | 6,7 | 8,1 |
| | | | | | | |
| Verkligt värde fastigheter | 34 612 | 32 771 | 15 106 | 13 690 | 49 718 | 46 461 |
| Andel, procent | 70 | 71 | 30 | 29 | 100 | 100 |
| Area, tkvm | 1 667 | 1 664 | 634 | 616 | 2 301 | 2 280 |
| Verkligt värde, kr per kvm | 20 756 | 19 694 | 23 840 | 22 224 | 21 605 | 20 375 |
| Investeringar | 234 | 188 | 66 | 52 | 300 | 240 |

*Ekilla 4:19, Märsta*

# Finansiering

Rikshem har i januari uppdaterat sitt ramverk för gröna obligationer. Det uppdaterade ramverket har ett bredare innehåll än tidigare ramverk och har anpassats till rådande standarder på marknaden. De gröna obligationerna får bl a användas till finansiering av nybyggnation av energieffektiva bostäder, miljöcertifierade byggnader samt energieffektiviseringsåtgärder.

Ramverket är baserat på Green Bond Principles (2018). Klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Research) har genomfört en så kallad second opinion av ramverket och givit det klassificeringen Medium Green. I anslutning till uppdateringen av ramverket i januari emitterades 800 mkr i gröna obligationer med en löptid på fem år.

I januari emitterades Rikshems första obligation i AUD (australiensiska dollar). Obligationer i utländsk valuta kombineras alltid med en ränte- och valutaswap som eliminerar valutarisken över lånets löptid. Genom att emittera i utländsk valuta kan Rikshem nå investerare som vill ha längre löptider än vad som normalt finns på den svenska marknaden. AUD-obligationen har en löptid på 15 år.

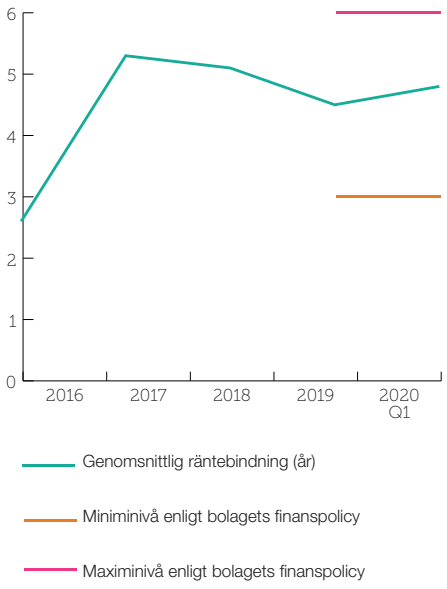
Det har varit stor oro på kapitalmarknaden under mars månad till följd av Corona-pandemin. Kapitalmarknaden har tidvis varit stängd för ny finansiering, och marginalerna på obligationer och företagscertifikat har stigit kraftigt. Mot bakgrund av detta har Rikshem säkrat upp ytterligare finansiering genom ett nytt banklån på en miljard kronor med tolv månaders löptid. Detta lån har utbetalats i början av april.

## Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 858 mkr (568). På bokslutsdagen uppgick erhållna säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 647 mkr. Dessa säkerheter regleras månadsvis.

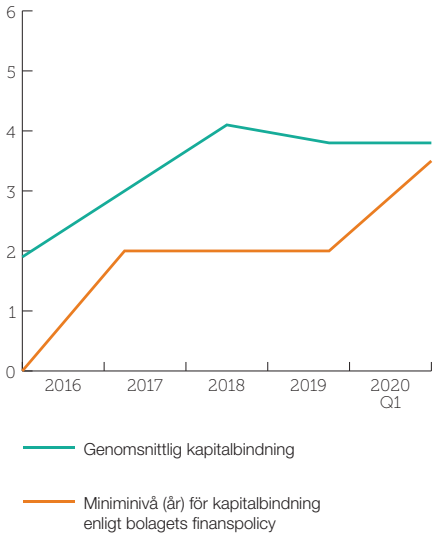
Genomsnittlig räntebindning (år)

**4,8 år**




Genomsnittlig kapitalbindning (år)

**3,8 år**



## 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 utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 689 mkr (509) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde uppgick till -851 mkr (-432). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till -162 mkr (77).

## Räntebärande skulder

26 963 mkr (26 868)

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 963 mkr (26 868). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 316 mkr (4 317) säkerställda skulder till kreditinstitut, 199 mkr (199) avsåg skuld till Europeiska Investeringsbanken, 2 474 mkr (2 740) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 19 974 mkr (19 582) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 0 mkr (30) i räntebärande skulder till närstående bolag. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från redovisat värde. Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 9 procent (9) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna.

Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 4,1 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,1 miljarder kronor emitterade i NOK och 0,3 miljarder kronor emitterade i AUD. Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 4,6 miljarder kronor för EUR, 4,6 miljarder kronor för NOK och 0,3 miljarder kronor för AUD.

Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,6 procent vilket är samma nivå som motsvarande period föregående år samt vid årsskiftet. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,8 år (3,8) och genomsnittlig räntebindning till 4,8 år (4,5).

## Rating

Rikshem har haft rating A- från S&P Global sedan 2013. I början av mars meddelade S&P Global att de placerar Rikshem på Credit Watch Negative med anledning av Rikshems uppdaterade ägardirektiv med stärkta finansiella mål och utdelningspolicy. Enligt S&Ps regelverk ska de lämna besked i ratingfrågan inom 90 dagar från det att en Credit Watch meddelats.

### Räntebärande externa skulder

| Löptid | Räntebindning | | Kapitalbindning | |
|---|---|---|---|---|
| **År** | **Belopp (mkr)** | **Andel** | **Belopp (mkr)** | **Andel** |
| < 1 år | 3 383 | 12,5% | 6 360 | 23,6% |
| 1-2 år | 2 378 | 8,8% | 5 737 | 21,3% |
| 2-3 år | 1 200 | 4,5% | 2 850 | 10,6% |
| 3-4 år | 2 000 | 7,4% | 2 353 | 8,7% |
| 4-5 år | 5 202 | 19,3% | 4 119 | 15,3% |
| 5-6 år | 3 500 | 13,0% | - | - |
| 6-7 år | 3 000 | 11,1% | 1 197 | 4,4% |
| 7-8 år | 2 000 | 7,4% | 475 | 1,8% |
| 8-9 år | 2 400 | 8,9% | 847 | 3,1% |
| > 9 år | 1 900 | 7,1% | 3 025 | 11,2% |
| **Summa** | **26 963** | **100%** | **26 963** | **100%** |

### Räntederivatportfölj

| Förfallotidpunkt | Nominellt belopp (årets utgång) mdr kr | Snitträntа (årets utgång) |
|---|---|---|
| 2020 | 17,8 | 0,8% |
| 2021 | 17,3 | 0,8% |
| 2022 | 15,8 | 0,8% |
| 2023 | 13,8 | 0,8% |
| 2024 | 13,3 | 0,8% |
| 2025 | 9,8 | 0,9% |
| 2026 | 6,3 | 0,9% |
| 2027 | 4,3 | 0,8% |
| 2028 | 2,8 | 0,7% |
| 2029 | 1,4 | 0,9% |
| 2030 | 0 | |

# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i mkr | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | apr 2019-mar 2020 | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| **Hyresintäkter** | 761 | 718 | 2 959 | 2 916 |
| Driftskostnader | -221 | -239 | -753 | -771 |
| Reparationer och underhåll | -64 | -82 | -288 | -306 |
| Fastighetsadministration | -52 | -48 | -215 | -211 |
| Fastighetsskatt | -11 | -10 | -43 | -42 |
| **Summa fastighetskostnader** | **-348** | **-379** | **-1 299** | **-1 330** |
| **Driftsöverskott** | **413** | **339** | **1 660** | **1 586** |
| | | | | |
| Central administration | -22 | -21 | -101 | -100 |
| Finansnetto | -112 | -114 | -442 | -444 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 3 | 8 | 239 | 244 |
| *varav förvaltningsresultat* | *3* | *5* | *4* | *6* |
| *varav värdeförändring fastigheter* | *0* | *0* | *300* | *300* |
| *varav värdeförändring derivat* | *–* | *0* | *1* | *1* |
| *varav skatt* | *0* | *3* | *-66* | *-63* |
| **Förvaltningsresultat** | **282** | **212** | **1 356** | **1 286** |
| | | | | |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 129 | 173 | 1 494 | 1 538 |
| Värdeförändring räntederivat | -214 | -225 | -259 | -270 |
| Värdeförändring valutaderivat | -29 | 517 | -41 | 505 |
| Valutakursförändring lån | 220 | -292 | 297 | -215 |
| **Resultat före skatt** | **388** | **385** | **2 847** | **2 844** |
| | | | | |
| Skatt | -72 | -93 | -579 | -600 |
| **Periodens/årets resultat** | **316** | **292** | **2 268** | **2 244** |
| | | | | |
| **Övrigt totalresultat** | | | | |
| Pensioner, omvärdering | – | – | -3 | -3 |
| Skatt pensioner | – | – | 1 | 1 |
| **Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt** | **–** | **–** | **-2** | **-2** |
| | | | | |
| **Summa totalresultat för perioden/året** | **316** | **292** | **2 266** | **2 242** |

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr | 2020<br>31 mar | 2019<br>31 mar | 2019<br>31 dec |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 49 718 | 46 461 | 49 307 |
| Andelar i joint ventures | 1 662 | 1 391 | 1 658 |
| Materiella anläggningstillgångar | 5 | 5 | 5 |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 135 | 123 | 131 |
| Derivatinstrument | 689 | 486 | 509 |
| Långfristiga fordringar | 179 | 206 | 179 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **52 388** | **48 672** | **51 789** |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar | 308 | 280 | 255 |
| Likvida medel | 858 | 680 | 568 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **1 166** | **960** | **823** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **53 554** | **49 632** | **52 612** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | **20 757** | **18 491** | **20 441** |
| | | | |
| Uppskjuten skatt | 3 399 | 2 891 | 3 392 |
| Räntebärande skulder | 20 603 | 22 040 | 19 699 |
| Derivatinstrument | 851 | 352 | 432 |
| Långfristiga skulder finansiell leasing | 121 | 110 | 117 |
| Ej räntebärande skulder | 6 | 3 | 6 |
| **Summa långfristiga skulder** | **24 980** | **25 396** | **23 646** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 6 360 | 4 573 | 7 169 |
| Kortfristiga skulder finansiell leasing | 13 | 12 | 14 |
| Ej räntebärande skulder | 1 444 | 1 160 | 1 342 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **7 817** | **5 745** | **8 525** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **53 554** | **49 632** | **52 612** |

# 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 2019-01-01** | **100** | **4 874** | **13 225** | **18 199** |
| Periodens resultat, jan-mar | | | 292 | 292 |
| Övrigt totalresultat, jan-mar | | | - | - |
| **Utgående eget kapital 2019-03-31** | **100** | **4 874** | **13 517** | **18 491** |
| Periodens resultat, apr-dec | | | 1 952 | 1 952 |
| Övrigt totalresultat, apr-dec | | | -2 | -2 |
| **Utgående eget kapital 2019-12-31** | **100** | **4 874** | **15 467** | **20 441** |
| **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 investeringar i befintliga fastigheter.

**300 mkr**

Av beloppet avser **168 mkr** ombyggnation och renovering av bostäder, **66 mkr** nyproduktion och **66 mkr** investeringar i samhällsfastigheter.

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i mkr | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | apr 2019-mar 2020 | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Kassaflöde från rörelsen | 391 | 318 | 1 564 | 1 491 |
| Betald ränta | -105 | -105 | -445 | -445 |
| Betald skatt | -1 | -24 | -2 | -24 |
| Förändring av rörelsekapital | -165 | -42 | 19 | 142 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **120** | **147** | **1 136** | **1 164** |
| | | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -300 | -240 | -1 628 | -1 568 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | – | -361 | -490 | -851 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 18 | – | 383 | 365 |
| Förändring i materiella anläggningstillgångar | -1 | -1 | -1 | -2 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | – | -31 | -45 | -76 |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar | – | 88 | 39 | 127 |
| Utdelning från finansiella anläggningstillgångar | – | – | 1 | 1 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-283** | **-545** | **-1 741** | **-2 004** |
| | | | | |
| Upptagna lån | 3 451 | 3 198 | 10 951 | 10 698 |
| Amortering av lån | -3 133 | -3 425 | -10 300 | -10 592 |
| Förändring av säkerheter | 140 | 291 | 136 | 287 |
| Lösen av finansiella instrument | -4 | – | -4 | – |
| Amortering av finansiell leasing | -1 | -1 | 0 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **453** | **63** | **783** | **393** |
| | | | | |
| **Periodens/årets kassaflöde** | **290** | **-335** | **178** | **-447** |
| Likvida medel vid periodens/årets början | 568 | 1 015 | 680 | 1 015 |
| **Likvida medel vid periodens/årets slut** | **858** | **680** | **858** | **568** |

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | apr 2019-mar 2020 | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| **Intäkter** | **59** | **55** | **239** | **235** |
| Övriga rörelsekostnader | -29 | -27 | -138 | -136 |
| Personalkostnader | -51 | -49 | -208 | -207 |
| Avskrivningar | 0 | -1 | -2 | -2 |
| **Rörelseresultat** | **-21** | **-22** | **-109** | **-110** |
| | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 22 | 15 | 591 | 584 |
| Räntenetto | 74 | 4 | 98 | 28 |
| Värdeförändring räntederivat | -214 | -225 | -259 | -270 |
| Värdeförändring valutaderivat | -29 | 517 | -41 | 505 |
| Valutakurseffekter på finansiella skulder | 220 | -292 | 297 | -215 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **52** | **-3** | **577** | **522** |
| | | | | |
| Skatt | 28 | -32 | 0 | -60 |
| **Periodens/årets resultat** | **80** | **-35** | **577** | **462** |

## 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 59 mkr (55) och består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -80 mkr (-77). Finansiella poster uppgick till 73 mkr (19). I finansiella poster ingår, utöver räntenetto, resultat från andelar i koncernföretag om 22 mkr (15) samt orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument motsvarande -23 mkr (0). Periodens resultat ökade till 80 mkr (-35).

Moderbolagets tillgångar uppgick per 31 mars 2020 till 34 704 mkr (34 000) och består till största delen av aktier och andelar i dotterbolag och fordringar hos koncernföretag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 855 mkr (561). Skulderna uppgår till 27 179 mkr (26 555) och består till största delen av obligationslån, företagscertifikat och banklån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 7 525 mkr (7 445).

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr | 2020<br>31 mar | 2019<br>31 mar | 2019<br>31 dec |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Inventarier | 4 | 5 | 4 |
| Aktier och andelar i koncernföretag | 1 945 | 1 967 | 1 945 |
| Fordringar hos koncernföretag | 31 115 | 29 845 | 30 887 |
| Derivatinstrument | 689 | 486 | 509 |
| Långfristiga fordringar | 29 | 32 | 29 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **33 782** | **32 335** | **33 374** |
| | | | |
| Kortfristiga tillgångar | 67 | 77 | 65 |
| Likvida medel | 855 | 677 | 561 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **922** | **754** | **626** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **34 704** | **33 089** | **34 000** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | **7 525** | **6 948** | **7 445** |
| Uppskjuten skatt | 189 | 210 | 238 |
| Derivatinstrument | 851 | 352 | 432 |
| Räntebärande skulder | 24 705 | 24 303 | 24 579 |
| Skulder till koncernföretag | 658 | 644 | 678 |
| Ej räntebärande skulder | 776 | 632 | 628 |
| **Summa skulder** | **27 179** | **26 141** | **26 555** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **34 704** | **33 089** | **34 000** |

# Övriga upplysningar

## Styrelse

Sammansättningen i Rikshem AB (publ):s styrelse har varit oförändrad under perioden.

## Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 259 (259), 144 män och 115 kvinnor.

## Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 52 i årsredovisningen för 2019 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer. Utöver detta tillkommer risker direkt relaterade till Corona-pandemin. Utvärderingen av dessa pågår men en initial bedömning är att segmenten bostäder och samhällsfastigheter torde påverkas i mindre grad än andra segment på fastighetsmarknaden. Samtidigt ser Rikshem viss risk i hur kapitalmarknaden utvecklas, att projektsidan kan påverkas med tidsmässiga förskjutningar, samt att företagets kunder påverkas av pandemins effekter. Vidare redovisning lämnas i kommande delårsrapporter.

## Nya ägardirektiv

I februari uppdaterade Rikshems ägare, Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, sina ägardirektiv med stärkta finansiella mål, och etablerade i tillägg till dessa även en utdelningspolicy:

- Soliditeten ska inte understiga 35 procent (tidigare 30 procent)
- Belåningsgraden mätt som LTV ska inte överstiga 58 procent (tidigare 70 procent)
- Räntetäckningsgraden ska minimum vara 2,2 gånger (tidigare 1,75 gånger)
- Bolagets nettoskuld/EBITDA bör långsiktigt understiga 16 gånger (nytt mål)

Förutsatt att bolagets nyckeltal ovan är uppfyllda kan ägarna välja att besluta om en årlig utdelning uppgående till maximalt 50 procent av föregående räkenskapsårs kassaflöde från den löpande verksamheten från bolaget.

## 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.

Kantorn, Uppsala

## Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom en ny definition av rörelseförvärv. Förändringen och definitionen överensstämmer med Rikshems nuvarande hantering av förvärv och bedöms inte ge några väsentliga effekter på Rikshems resultat eller finansiella ställning. Övriga 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 29 i Rikshems årsredovisning för 2019. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Rikshem följer utvecklingen av Coronavirusets (Covid-19) utbrott. I dagsläget är Rikshems affärsverksamhet relativt opåverkad av Corona-pandemin och dess effekter.

Valberedningen i Rikshem AB (publ) har föreslagit att stämman utser Ulrica Messing och Per Uhlén till nya styrelseledamöter. Lena Boberg har avböjt omval. Styrelsen har i övrigt föreslagits vara oförändrad.

Styrelsen avser att tillsätta Anette Frumerie som vd per den 5 maj 2020.

## 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.

## Kalendarium

Halvårsrapport jan-jun 2020
28 augusti 2020

Delårsrapport jan-sep 2020
4 november 2020

**Stockholm den 4 maj 2020**

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Verkställande direktör

**Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.**

# Kvartalsdata

| Belopp i mkr | 2020 kv 1 | 2019 kv 4 | 2019 kv 3 | 2019 kv 2 | 2019 kv 1 | 2018 kv 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | | | |
| Hyresintäkter | 761 | 729 | 745 | 724 | 718 | 721 |
| Fastighetskostnader | -348 | -364 | -264 | -323 | -379 | -380 |
| Driftsöverskott | 413 | 365 | 481 | 401 | 339 | 341 |
| Central administration | -22 | -39 | -20 | -20 | -21 | -21 |
| Finansnetto | -112 | -107 | -109 | -114 | -114 | -111 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 3 | 152 | 1 | 83 | 8 | 12 |
| Förvaltningsresultat | 282 | 371 | 353 | 350 | 212 | 221 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 129 | 226 | 282 | 857 | 173 | 981 |
| Värde- och valutakursförändring fin. instrument | -23 | 310 | -72 | -218 | 0 | -153 |
| Resultat före skatt | 388 | 907 | 563 | 989 | 385 | 1 049 |
| Skatt och övrigt totalresultat | -72 | -229 | -125 | -155 | -93 | -210 |
| Periodens totalresultat | 316 | 678 | 438 | 834 | 292 | 839 |
| **Balansräkning** | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 49 718 | 49 307 | 48 198 | 47 392 | 46 461 | 45 687 |
| Andelar i joint ventures | 1 662 | 1 658 | 1 475 | 1 474 | 1 391 | 1 353 |
| Övriga tillgångar | 1 316 | 1 079 | 1 509 | 1 339 | 1 100 | 679 |
| Likvida medel | 858 | 568 | 607 | 482 | 680 | 1 015 |
| Summa tillgångar | 53 554 | 52 612 | 51 789 | 50 687 | 49 632 | 48 734 |
| Eget kapital | 20 757 | 20 441 | 19 763 | 19 325 | 18 491 | 18 199 |
| Uppskjuten skatt | 3 399 | 3 392 | 3 171 | 3 045 | 2 891 | 2 797 |
| Räntebärande skulder | 26 963 | 26 868 | 26 295 | 26 233 | 26 613 | 26 550 |
| Övriga skulder | 2 435 | 1 911 | 2 560 | 2 084 | 1 637 | 1 188 |
| Summa eget kapital och skulder | 53 554 | 52 612 | 51 789 | 50 687 | 49 632 | 48 734 |
| **Nyckeltal** | | | | | | |
| Belåningsgrad, procent | 54 | 54 | 54 | 55 | 57 | 58 |
| Soliditet, procent | 39 | 39 | 38 | 38 | 37 | 37 |
| Räntetäckningsgrad, ggr* | 3,7 | 3,5 | 3,5 | 3,3 | 3,2 | 3,2 |
| Avkastning eget kapital, procent* | 11,6 | 11,6 | 12,9 | 13,7 | 14,2 | 14,7 |
| Direktavkastning, procent* | 3,5 | 3,3 | 3,4 | 3,3 | 3,4 | 3,5 |
| Överskottsgrad, procent | 54 | 54 | 56 | 55 | 47 | 47 |

*Rullande 12 månader

# Nyckeltal

| Belopp i mkr | 2020 kv 1 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | | | |
| Hyresintäkter | 761 | 2 916 | 2 792 | 2 665 | 2 484 | 2 040 |
| Driftsöverskott | 413 | 1 586 | 1 524 | 1 555 | 1 420 | 1 192 |
| Förvaltningsresultat | 282 | 1 286 | 1 008 | 1 150 | 1 208 | 579 |
| Värdeförändring fastigheter, mkr | 129 | 1 538 | 2 107 | 1 647 | 1 962 | 1 856 |
| Periodens resultat | 316 | 2 244 | 2 489 | 2 430 | 2 433 | 1 964 |
| **Balansräkning** | | | | | | |
| Eget kapital | 20 757 | 20 441 | 18 199 | 15 710 | 13 281 | 10 360 |
| Extern skuld | 26 963 | 26 838 | 26 493 | 24 022 | 23 422 | 21 074 |
| Verkligt värde fastigheter | 49 718 | 49 307 | 45 687 | 41 039 | 37 878 | 32 009 |
| Balansomslutning | 53 554 | 52 612 | 48 734 | 43 501 | 40 114 | 34 053 |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | | |
| Soliditet, procent | 39 | 39 | 37 | 36 | 33 | 30 |
| Belåningsgrad, procent | 54 | 54 | 58 | 59 | 62 | 66 |
| Räntetäckningsgrad* | 3,7 | 3,5 | 3,2 | 3,5 | 3,8 | 3,6 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 17,1 | 18,0 | 17,6 | 15,8 | 17,2 | 19,0 |
| Belåningsgrad säkerställda lån, procent | 9 | 9 | 10 | 12 | 15 | 21 |
| Medelränta, procent | 1,6 | 1,6 | 1,7 | 2,0 | 1,5 | 1,6 |
| Räntebindning, år | 4,8 | 4,5 | 5,1 | 5,3 | 2,6 | 2,4 |
| Kapitalbindning, år | 3,8 | 3,8 | 4,1 | 3,0 | 1,9 | 1,4 |
| Avkastning på eget kapital, procent* | 11,6 | 11,6 | 14,7 | 16,8 | 20,6 | 25,8 |
| Direktavkastning, procent* | 3,5 | 3,3 | 3,5 | 3,9 | 4,1 | 4,2 |
| Totalavkastning exkl joint ventures, procent* | 6,7 | 6,7 | 8,6 | 8,3 | 10,0 | 11,0 |
| Totalavkastning inkl joint ventures, procent* | 7,0 | 7,2 | 7,8 | 8,3 | 10,3 | 11,3 |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | | |
| Antal fastigheter | 555 | 560 | 555 | 586 | 574 | 533 |
| Uthyrningsbar area, tusental kvm | 2 301 | 2 292 | 2 274 | 2 219 | 2 182 | 1 975 |
| Antal lägenheter | 29 401 | 29 214 | 28 840 | 27 924 | 27 224 | 24 203 |
| Andel samhällsfastigheter, procent | 30 | 30 | 29 | 29 | 29 | 38 |
| Vakansgrad bostäder, procent | 3,5 | 3,5 | 3,2 | 2,7 | 3,6 | 2,6 |
| Marknadsvakans bostäder, procent | 1,0 | 0,8 | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,4 |
| Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år | 9,0 | 9,0 | 9,4 | 9,8 | 10,3 | 10,5 |
| Verkligt värde, kr/kvm | 21 605 | 21 512 | 20 090 | 18 494 | 17 362 | 16 205 |
| Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent | 4,5 | 4,3 | 3,8 | 4,3 | 3,7 | 2,7 |
| Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent | 18,4 | 3,6 | -3,9 | 6,7 | 3,4 | 6,8 |
| Överskottsgrad, procent* | 56 | 54 | 55 | 58 | 57 | 58 |

*Rullande 12 månader

| **Medarbetare** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Antal anställda | 259 | 259 | 242 | 206 | 192 | 173 |

# 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.

| Belopp i mkr | jan-mar 2020 | jan-dec 2019 | jan-mar 2019 | jan-dec 2018 |
|---|---|---|---|---|
| **Avkastning på eget kapital** | | | | |
| Årets resultat | 2 268 | 2 244 | 2 452 | 2 489 |
| Genomsnittligt eget kapital | 19 624 | 19 320 | 17 265 | 16 954 |
| **Avkastning på eget kapital** | **11,6%** | **11,6%** | **14,2%** | **14,7%** |
| **Driftsöverskott** | | | | |
| Hyresintäkter | 2 959 | 2 916 | 2 830 | 2 792 |
| Fastighetskostnader | -1 299 | -1 330 | -1 317 | -1 268 |
| **Driftsöverskott** | **1 660** | **1 586** | **1 513** | **1 524** |
| **Överskottsgrad** | | | | |
| Driftsöverskott | 1 660 | 1 586 | 1 513 | 1 524 |
| Hyresintäkter | 2 959 | 2 916 | 2 830 | 2 792 |
| **Överskottsgrad** | **56%** | **54%** | **53%** | **55%** |
| **Direktavkastning** | | | | |
| Driftsöverskott | 1 660 | 1 586 | 1 513 | 1 524 |
| Ingående fastighetsvärde | 46 461 | 45 687 | 42 199 | 41 039 |
| Utgående fastighetsvärde | 49 718 | 49 307 | 46 461 | 45 687 |
| **Justerat genomsnittligt fastighetsvärde** | **48 090** | **47 497** | **44 330** | **43 363** |
| **Direktavkastning** | **3,5%** | **3,3%** | **3,4%** | **3,5%** |
| **Totalavkastning** | | | | |
| Driftsöverskott | 1 660 | 1 586 | 1 513 | 1 524 |
| Värdeförändring fastigheter | 1 494 | 1 538 | 2 011 | 2 107 |
| **Summa** | **3 154** | **3 124** | **3 524** | **3 631** |
| Ingående fastighetsvärde | 46 461 | 45 687 | 42 199 | 41 039 |
| Utgående fastighetsvärde | 49 718 | 49 307 | 46 461 | 45 687 |
| Avgår orealiserade värdeförändringar | -1 494 | -1 538 | -2 011 | -2 107 |
| **Justerat genomsnittligt fastighetsvärde** | **47 342** | **46 728** | **43 324** | **42 310** |
| **Totalavkastning** | **6,7%** | **6,7%** | **8,1%** | **8,6%** |
| **Räntetäckningsgrad** | | | | |
| Resultat före skatt | 2 847 | 2 844 | 2 881 | 2 922 |
| *Återläggning* | | | | |
| *Värdeförändring fastigheter* | *-1 494* | *-1 538* | *-2 011* | *-2 107* |
| *Värdeförändring derivatinstrument och lån* | *3* | *-20* | *131* | *193* |
| *Resultat från andelar i joint ventures* | *-239* | *-244* | *-16* | *-7* |
| *Övriga finansiella kostnader* | *30* | *29* | *17* | *13* |
| *Räntekostnader* | *429* | *429* | *451* | *458* |
| **Rörelseresultat** | **1 576** | **1 500** | **1 453** | **1 472** |
| Externa räntor | -429 | -429 | -451 | -458 |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **3,7** | **3,5** | **3,2** | **3,2** |

| Belopp i mkr | 31-mar-20 | 31-dec-19 | 31-mar-19 | 31-dec-18 |
|---|---|---|---|---|
| **Belåningsgrad** | | | | |
| Externa räntebärande skulder | 26 963 | 26 838 | 26 563 | 26 493 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 49 718 | 49 307 | 46 461 | 45 687 |
| **Belåningsgrad** | **54%** | **54%** | **57%** | **58%** |
| **Belåningsgrad, säkerställda lån** | | | | |
| Utestående säkerställd skuld | 4 317 | 4 317 | 4 318 | 4 535 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 49 718 | 49 307 | 46 461 | 45 687 |
| **Belåningsgrad, säkerställda lån** | **9%** | **9%** | **9%** | **10%** |
| **Nettoskuld/EBITDA** | | | | |
| Externa räntebärande skulder | 26 963 | 26 838 | 26 563 | 26 493 |
| Likvida medel | -858 | -568 | -680 | -1 015 |
| Säkerheter avseende CSA avtal | 647 | 507 | 511 | 220 |
| **Nettoskuld** | **26 752** | **26 777** | **26 394** | **25 698** |
| Driftsöverskott | 1 660 | 1 586 | 1 513 | 1 524 |
| Central administration | -101 | -100 | -72 | -65 |
| Avskrivningar | 2 | 2 | 2 | 3 |
| **EBITDA** | **1 561** | **1 488** | **1 443** | **1 462** |
| **Nettoskuld/EBITDA, ggr** | **17,1** | **18,0** | **18,3** | **17,6** |

# 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, 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. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga. |
| **Hyresintäkter** | Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter. |
| **Kapitalbindning** | 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. |
| **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. 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, med avdrag för orealiserade värdeförändringar. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning. 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. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga. |

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 (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
rikshem.se