Delårsrapport

januari – juni 2018

rikshem.se

rikshem

Delårsrapport

- Hyresintäkterna ökade under perioden med 3 procent till 1 374 mkr (1 335).
- Driftsöverskottet minskade till 748 mkr (758), främst till följd av den stränga vintern som medförde ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning.
- Förvaltningsresultatet minskade med 166 mkr till 480 mkr (646). Minskningen beror på det lägre driftsöverskottet, ökade räntekostnader med 47 mkr till följd av längre kapital- och räntebindning samt att resultatet från andelar i joint ventures försämrades med 109 mkr på grund av en lägre värdeförändring.
- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 933 mkr (977), vilket innebär en procentuell ökning av verkligt värde om 2,3 procent (2,6). Värdeökningen berodde främst på ett högre bedömt driftsöverskott.
- Kapitalbindningen ökade till 3,5 år (3,0).
- Soliditeten var oförändrad på 36 procent.

Rikshem i sammandrag

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	jul 2017 - jun 2018	2017 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 374	1 335	2 704	2 665
Driftsöverskott, mkr	748	758	1 545	1 555
Förvaltningsresultat, mkr	480	646	984	1 150
Resultat, mkr	1 144	1 464	2 110	2 430
Verkligt värde fastigheter, mkr	43 239	39 556	43 239	41 039
Antal lägenheter	28 417	27 902	28 417	27 924
Uthyrningsbar area, tkvm	2 254	2 221	2 254	2 219
Vakans bostäder, procent*	0,6	0,5	0,6	0,3
Genomsnittlig hyreslängd, år**	10	10	10	10
Belåningsgrad, procent	60	68	60	59
Räntetäckningsgrad, ggr***	3,2	3,9	3,2	3,5
Eget kapital, mkr	16 854	14 745	16 854	15 710
Avkastning på totalt kapital, procent***	7,6	9,5	7,6	8,1
Avkastning på eget kapital, procent***	13,4	22,3	13,4	16,8

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

Totalavkastning (procent)

Årshyra per bokslutsdag (mkr)

Omslagsbild: Samhällsfastighet på Mjölkuddsvägen i Luleå

Ord från vd

Under våren har avtal om förvärv tecknats för flera samhällsfastigheter, hyreshöjningarna för året börjar komma in och värdeutvecklingen på fastigheterna är fortsatt god. Samtidigt påverkar vintereffekter och förlängd kapital- och räntebindning resultatet. I Helsingborg och Malmö har vi tagit ett viktigt steg i digitaliseringen av våra fastigheter – för både oss och våra kunder. Och 150 ungdomar i våra områden har fått sommarjobba med fastighetsskötsel.

Under våren har Rikshem tecknat avtal om förvärv av flera samhällsfastigheter. Dels ett nyproducerat vård- och seniorboende som tillträds under tredje kvartalet dels två projektfastigheter för vårdboende i Staffanstorp och Upplands-Bro som tillträds vid färdigställandet 2019. Hyresavtal på mellan 15 och 20 år är tecknade för fastigheterna. På projektsidan har vi ett flertal ROT- och successionsprojekt som pågår, bland annat i Norrköping och Helsingborg, samt även en del förvärvade projekt som är under färdigställande. Flera detaljplaner, exempelvis i Uppsala, Umeå, Östersund och Norrköping, har antagits och under slutet av året förväntar vi oss besked om ytterligare antaganden då flera projekt ligger långt fram i detaljplaneprocesserna.

Periodens resultat belastas fortsatt av vintereffekter i form av en kall och snörik vinter och vår, i framför allt de norra delarna av beståndet, men även av ökade finansiella kostnader då vi förlängt kapital- och räntebindningen. Vi fortsätter även vår långsiktiga satsning på förvaltningen. Värdeökningen på fastigheterna är glädjande nog lika god som tidigare.

Hyreshöjningarna för 2018 har börjat komma in, men hyresförhandlingarna har varit tröga. Det är något vi upplever i allt större utsträckning. Utöver den långdragna processen följer höjningarna sedan några år inte den allmänna prisutvecklingen, detta trots högkonjunkturen. Reala hyressänkningar under flera år drabbar långsiktiga fastighetsägare men riskerar också att göra hyresrätten till ett andra klassens boende när de låga höjningarna ger minskat utrymme för investeringar. Med över 28 000 hyresrätter över hela Sverige värnar vi en boendeform som är viktig för samhällets utveckling och som behöver vara fortsatt attraktiv.

I Helsingborg och Malmö har vi påbörjat installation av öppna nät i alla våra fastigheter. Det är ett långsiktigt projekt i syfte att bland annat få bättre uppkopplade fastigheter, framtidssäkrade nät och att kunna erbjuda våra kunder ett större utbud av digitala tjänster.

Ett av de första hållbarhetsprojekten inom Rikshem var våra sommarjobbare. Ett lyckosamt upplägg som vi håller fast vid år efter år. 2018 sommarjobbar över 150 ungdomar i Rikshems områden. Sedan starten har fler än 800 ungdomar på så sätt fått in en första fot på arbetsmarknaden samtidigt som engagemanget för det egna området ofta ökar – något alla vinner på. Kanske får de också upp ögonen för möjligheterna att jobba i fastighetsbranschen. Det är också trevligt att se att många andra fastighetsägare också ger ungdomar i sina områden möjlighet att sommarjobba.

Det är stor efterfrågan på personal i fastighetsbranschen, men vi kan konstatera att många kvalificerade kandidater söker sig till oss och vi har gjort flera viktiga rekryteringar under den senaste tiden. Våra nya medarbetare kommer att tillföra nya perspektiv och stort kunnande som kommer att utveckla oss vidare. Tillsammans hjälper vi varandra att lyckas.

Sophia Mattsson-Linnala
verkställande direktör

Rikshem i korthet

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

Genom kloka investeringar på tillväxtorter och nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fortsätter företaget 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

28 417

Rikshem förser Sverige med 28 417 bostäder över hela landet.

43 mdr

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 43 239 mkr.

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.

A-

Rikshems kreditbetyg

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

Kommentar till koncernens resultat

Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 39 mkr till 1 374 mkr (1 335). För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 58 mkr eller 4,5 procent (4,1). Ökningen för jämförbara fastigheter förklaras i huvudsak av årliga hyreshöjningar och hyreshöjande investeringar i fastigheterna.

Fastighetskostnaderna för perioden ökade med 49 mkr till 626 mkr (577). De högre kostnaderna är främst hänförliga till högre taxebundna kostnader och ökade kostnader för snöröjning till följd av den stränga vintern. Ytterligare en förklaringsgrund är att underhållskostnaderna under perioden ökat till 120 mkr (105) på grund av ökat extraordinärt underhåll. Kostnaderna för fastighetsadministration ökade till 86 mkr (74) till följd av förstärkningar av organisationen. För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 61 mkr eller 11,1 procent.

Förändringar i fastighetsbeståndet reducerade hyresintäkterna med 19 mkr och fastighetskostnaderna med 12 mkr jämfört med samma period föregående år.

Sammantaget minskade det totala driftsöverskottet något i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 748 mkr (758). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 0,4 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet uppgick till 54 procent (57).

Resultaträkning mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Hyresintäkter	1 374	1 335
Kostnader	-626	-577
Driftsöverskott	**748**	**758**
Central administration	-27	-27
Finansnetto	-235	-188
JV-andelar	-6	103
Förvaltningsresultat	**480**	**646**
Värdeförändring fastigheter	933	977
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	-176	105
Resultat före skatt	**1 237**	**1 728**
Skatt	-93	-264
Periodens resultat	**1 144**	**1 464**

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 3,2 procent. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick marknadsvakansen till 0,6 procent (0,5). Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden för samhällsfastigheter var 9,9 år (10,0).

Förändring hyresintäkter i identiskt bestånd (procent)

Förändring driftsöverskott i identiskt bestånd (procent)

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 27 mkr (27).

Finansnetto

Finansnettot uppgick totalt till 235 mkr (188). Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader som ökade med 47 mkr jämfört med samma period 2017. Ökningen av externa räntekostnader beror till stor del på att bolaget ökat sin ränte- och kapitalbindning vilket resulterat i en högre medelränta. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,9 procent jämfört med en medelränta på 1,7 procent den 30 juni 2017.

Resultat andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -6 mkr (103) under perioden. Försämringen beror främst på en negativ värdeförändring om -8 mkr jämfört med en positiv värdeförändring om 129 mkr under motsvarande period föregående år.

Värdeförändring derivatinstrument

Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 300 mkr (-39). Marknadsräntorna har gått upp under perioden vilket ökar värdet på majoriteten av bolagets finansiella derivat. Derivatinstrumenten avser ränteswappar samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera all valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR och NOK. Valutakursförändringen för EUR-lån och NOK-lån uppgick till -476 mkr (144) och beror på att den svenska kronan försvagats mot dessa valutor under perioden.

Marknadsvakans bostäder (procent)

Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter (år)

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick för perioden till 933 mkr (977), vilket motsvarar en tillväxt om 2,3 procent (2,6). Bostäder har ökat i värde med 612 mkr, 2,1 procent, och samhällsfastigheter har ökat i värde med 321 mkr, 2,6 procent. Värdeförändringen beror främst på att bedömt driftsöverskott ökat under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat till 4,27 procent (4,31).

De största värdeökningarna skedde i Luleå, 5,5 procent och Västerås, 4,7 procent. Dessa värdeförändringar berodde till stor del på nytecknade hyresavtal med Västerås stad och på sänkta direktavkastningskrav i Luleå.

Skatt

Periodens resultat är belastat med en skattekostnad, huvudsakligen avseende uppskjuten skatt, om 93 mkr (264). Riksdagen fattade i juni beslut om ändrade skatteregler vilket bland annat innebär en sänkt skattesats. Rikshem gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. Förändrad skattesats från 22% till 20,6% har givit en positiv resultateffekt om 149 mkr avseende uppskjuten skatt vilket således förklarar den minskade skattekostnaden.

Periodens resultat

Periodens resultat minskade med 320 mkr till 1 144 mkr (1 464).

Direktavkastning och hyra/kvm per fastighetstyp

	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
Fastighetstyp	**min**	**medel**	**max**	**min**	**medel**	**max**
Bostäder	699	1 187	2 739	2,40%	3,96%	5,65%
Samhällsfastigheter:						
Vårdboende	550	1 409	2 608	4,05%	4,90%	7,50%
Skolor	769	1 456	2 103	5,05%	5,38%	6,75%
Kommersiellt	654	1 147	4 110	3,97%	5,34%	7,50%
Medeltal		**1 245**			**4,27%**	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	**Värde i mkr**	**31 dec 2017**	**30 jun 2018**	**Förändring**
Bostäder	30 346	3,98%	3,96%	-0,02%
Samhällsfastigheter:				
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%**

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 inte bedöms passa in i det önskade beståndet.

Under perioden har fastigheter förvärvats i Helsingborg, Kalmar och Västerås för sammanlagt 906 mkr (1 282). Förvärven tillförde fastighetsportföljen sex bostadsfastigheter med sammanlagt 401 lägenheter och 27 323 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastigheter har sammantaget sålts för 253 mkr (1 493). Merparten av försäljningarna avsåg 13 mindre samhällsfastigheter i Storstockholmsområdet. Försäljningspriset för sålda fastigheter översteg verkligt värde vid periodens ingång med tillägg för periodens investeringar med 1,8 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 614 mkr (912), varav 394 mkr (557) avsåg ombyggnation och renoveringar av bostäder, 99 mkr (244) avsåg nyproduktion av bostäder och 121 mkr (111) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Per bokslutsdagen hade Rikshem 32 bostadsrätter i produktion (56), varav två var osålda. Rikshems joint ventures hade 80 bostadsrätter i produktion (80), varav 43 var osålda.

Investeringar (mkr)

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	**41 039**	**37 878**	**37 878**
Värdeförändring	933	977	1 647
Investering	614	912	1 586
Förvärv	906	1 282	1 603
Försäljning	-253	-1 493	-1 675
Verkligt värde vid utgången av perioden	**43 239**	**39 556**	**41 039**

I området Snurrom i Kalmar har Rikshem avtalat om att förvärva två projektfastigheter som omfattar uppförandet av fem nya bostadshus. I första etappen byggs 87 lägenheter med beräknad inflyttning i oktober 2018.

Planerad ROT-renovering av två hus på Fredriksdal i Helsingborg. I samband med renoveringarna kommer Rikshem att fokusera på trygghet och säkerhetsåtgärder och har därför genomfört en trygghetsanalys enligt BoTryggt2030-modellen i bostadsområdet. Genom att göra förändringar gällande till exempel belysning och hur människor rör sig i området kan säkerhet och trygghet öka.

Rikshem utökar beståndet i Ale kommun med en nyproducerad samhällsfastighet om totalt 7 300 kvm, fördelat på vårdboende och seniorbostäder. Fastigheten tillträds i månadsskiftet augusti/september 2018.

Kommentar balansräkning

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 550 fastigheter (586) med ett verkligt värde om 43 239 mkr (41 039). Av verkligt värde avser 30 346 mkr bostäder, 9 599 mkr vårdfastigheter, 2 567 mkr skolor och 727 mkr kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter om 682 mkr (738).

Fastigheter motsvarande 48 procent av marknadsvärdet är belägna längs axeln Stockholm – Uppsala. Sammantaget omfattar fastighetsbeståndet 28 417 lägenheter (27 924) och 2 254 000 kvadratmeter (2 219 000) uthyrningsbar area.

Rikshems fastighetsbestånd 2018-06-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst			
						Bostads-hyresavtal procent	Offentlig sektor procent	Privat sektor procent	Totalt procent
Segment bostäder									
- Bostäder	30 346	70	1 632	18 592					
- Kommersiellt*	372	1	13	29 427					
Bostäder	**30 718**	**71**	**1 645**	**18 675**	**1 944**	89	3	8	100
Segment samhällsfastigheter									
- Vårdboende	9 599	22	442	21 737					
- Skolor	2 567	6	127	20 152					
- Kommersiellt*	355	1	40	8 937					
Samhällsfastigheter	**12 521**	**29**	**609**	**20 570**	**799**	5	86	9	100
Totalt	**43 239**	**100**	**2 254**	**19 187**	**2 742**	**65**	**27**	**8**	**100**

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

Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)

Fördelning hyresintäkter (procent)

Våra största orter

Uppsala 25%
Stockholm 23%
Helsingborg 12%
Norrköping 7%
Östersund 6%
Västerås 6%

Vi finns även i:

Umeå 5%
Kalmar 5%
Luleå 5%
Halmstad 3%
Malmö 3%
Jönköping <1%
Linköping <1%
Nyköping <1%
Ale <1%

Andelar i joint ventures

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 1 339 mkr (1 356). Det största innehavet om 883 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder. Resterande del av VärmdöBostäder ägs av Värmdö kommun. Det näst största innehavet om 378 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 78 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Veidekke Bostad, P&E Fastighetspartner samt Glommen & Lindberg.

Fordringar

Långfristiga fordringar uppgick till 268 mkr (227) och utgjorde främst utlåning till joint ventures. Kortfristiga fordringar uppgick till 409 mkr (455), varav 133 mkr (117) avser förbetalda kostnader och upplupna intäkter och 131 mkr (200) avser utlåning till joint ventures. Kundfordringar uppgick till 19 mkr (16).

Kassa och bank

Likvida medel uppgick till 1 228 mkr (386).

Derivat

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som på bokslutsdagen 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 marknadsvärdet för bolagets räntederivat med positiva marknadsvärden till 343 mkr (32) och marknadsvärdet på räntederivat med negativa marknadsvärden uppgick till -554 mkr (-542). Netto uppgick derivatportföljens marknadsvärde till -211 mkr (-510).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 26 098 mkr (24 290). Av de räntebärande skulderna avsåg 4 536 mkr (4 944) skulder till kreditinstitut, 3 720 mkr (3 715) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 17 772 mkr (15 363) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 70 mkr (268) i räntebärande skulder till närstående bolag. De räntebärande skuldernas verkliga värde överensstämmer i stort med redovisade värden.

Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick den säkerställda finansieringen till 10 procent (12) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 3,8 miljarder kronor emitterade i EUR och obligationer motsvarande 3,5 miljarder kronor emitterade i NOK. Redovisat värde för dessa obligationer uppgick per balansdagen till 4,0 respektive 3,7 miljarder kronor.

Den genomsnittliga räntebindningen minskade under perioden från 5,3 år till 4,9 år, men är jämfört med första halvåret 2017 betydligt högre. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade från 3,0 till 3,5 år.

Räntederivat portfölj

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp (årets utgång) mdkr	Snitträntа (årets utgång)
2018	17,8	1,0%
2019	17,8	1,1%
2020	17,8	1,1%
2021	15,5	1,0%
2022	10,5	1,0%
2023	6,5	1,1%
2024	5,5	1,1%
2025	2,5	1,1%
2026	0,5	1,2%

Finansieringskällor (mdr kr)

Genomsnittlig räntebindning (år)

Genomsnittlig kapitalbindning (år)

Räntebärande externa skulder

Löptid	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	**Belopp (mkr)**	**Andel**	**Belopp (mkr)**	**Andel**
0-1	980	3,8%	7 400	28,4%
1-2	350	1,3%	3 124	12,0%
2-3	3 733	14,3%	5 787	22,2%
3-4	3 450	13,3%	1 648	6,4%
4-5	5 449	20,9%	949	3,6%
5-6	5 566	21,4%	3 566	13,7%
6-7	3 000	11,5%		
7-8	2 000	7,7%		
8-9	1 500	5,8%	1 269	4,9%
9-			2 285	8,8%
Summa	**26 028**	**100%**	**26 028**	**100%**

Finansiella nyckeltal

Rikshems räntetäckningsgrad för extern finansiering för tolvmånadersperioden som slutade 30 juni 2018 var 3,2 ggr. Belåningsgraden ökade till 60 procent (59) och soliditeten var oförändrad på 36 procent (36).

Räntetäckningsgrad (ggr)

*rullande 12 månader

Belåningsgrad (procent)

Soliditet (procent)

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	**2018 jan-jun**	2017 jan-jun	**2018 jan-jun**	2017 jan-jun
Hyresintäkter	966	958	408	377	1 374	1 335
Fastighetskostnader	-481	-452	-145	-125	-626	-577
Driftsöverskott	**485**	**506**	**263**	**252**	**748**	**758**
Värdeförändring fastigheter	612	930	321	47	933	977
Totalavkastning	**1 097**	**1 436**	**584**	**299**	**1 681**	**1 735**
Totalavkastning, procent r12m	7,4	11,6	8,2	5,0	7,6	9,5
Verkligt värde fastigheter	30 717	28 345	12 522	11 211	43 239	39 556
Andel, procent	71	72	29	28	100	100
Area, tkvm	1 645	1 658	609	563	2 254	2 221
Verkligt värde, kr per kvm	18 675	17 092	20 570	19 943	19 187	17 814
Investeringar	493	801	121	111	614	912

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 apr-jun**	**2017 apr-jun**	**2018 jan-jun**	2017 jan-jun	**jul 2017-jun 2018**	2017 jan-dec
Hyresintäkter	**694**	**670**	**1 374**	**1 335**	**2 704**	**2 665**
Driftskostnader	-170	-162	-401	-379	-724	-702
Reparationer och underhåll	-69	-54	-120	-105	-231	-216
Fastighetsadministration	-47	-38	-86	-74	-168	-156
Fastighetsskatt	-10	-10	-19	-19	-36	-36
Summa fastighetskostnader	**-296**	**-264**	**-626**	**-577**	**-1 159**	**-1 110**
Driftsöverskott	**398**	**406**	**748**	**758**	**1 545**	**1 555**
Central administration	-13	-10	-27	-27	-62	-62
Finansnetto	-119	-99	-235	-188	-480	-433
Resultat från andelar i joint ventures	-5	92	-6	103	-19	90
varav förvaltningsresultat	*2*	*-3*	*-1*	*6*	*11*	*9*
varav värdeförändring fastigheter	*-10*	*129*	*-8*	*129*	*-39*	*107*
varav värdeförändring derivat	*1*	*1*	*0*	*-5*	*2*	*-3*
varav skatt	*2*	*-35*	*3*	*-27*	*7*	*-23*
Förvaltningsresultat	**261**	**389**	**480**	**646**	**984**	**1 150**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	664	759	933	977	1 603	1 647
Värdeförändring finansiella instrument	53	-28	300	-39	375	36
Valutakursförändring lån	-167	105	-476	144	-505	115
Resultat före skatt	**811**	**1 225**	**1 237**	**1 728**	**2 457**	**2 948**
Skatt	4	-146	-93	-264	-347	-518
Periodens/årets resultat	**815**	**1 079**	**1 144**	**1 464**	**2 110**	**2 430**
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-1	-1
Skatt pensioner	0	-	0	-	0	0
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	**0**	**-**	**0**	**-**	**-1**	**-1**
Summa totalresultat för perioden/året	**815**	**1 079**	**1 144**	**1 464**	**2 109**	**2 429**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 30 jun**	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	43 239	39 556	41 039
Andelar i joint ventures	1 339	1 367	1 356
Materiella anläggningstillgångar	6	7	6
Derivatinstrument	343	-	32
Långfristiga fordringar	268	440	227
Summa anläggningstillgångar	**45 195**	**41 370**	**42 660**
Kortfristiga fordringar	409	500	455
Likvida medel	1 228	3 172	386
Summa omsättningstillgångar	**1 637**	**3 672**	**841**
SUMMA TILLGÅNGAR	**46 832**	**45 042**	**43 501**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**16 854**	**14 745**	**15 710**
Uppskjuten skatt	2 459	2 150	2 365
Räntebärande skulder	18 628	15 558	16 525
Derivatinstrument	554	620	542
Ej räntebärande skulder	3	1	3
Summa långfristiga skulder	**21 644**	**18 329**	**19 435**
Räntebärande skulder	7 470	11 184	7 765
Ej räntebärande skulder	864	784	591
Summa kortfristiga skulder	**8 334**	**11 968**	**8 356**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**46 832**	**45 042**	**43 501**

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 2017-01-01	**100**	**4 874**	**8 307**	**13 281**
Periodens resultat, jan-jun			1 464	1 464
Utgående eget kapital 2017-06-30	**100**	**4 874**	**9 771**	**14 745**
Periodens resultat, jul-dec			966	966
Övrigt totalresultat, jul-dec			-1	-1
Utgående eget kapital 2017-12-31	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Ingående eget kapital 2018-01-01	**100**	**4 874**	**10 736**	**15 710**
Periodens resultat, jan-jun			1 144	1 144
Övrigt totalresultat, jan-jun			0	0
Utgående eget kapital 2018-06-30	**100**	**4 874**	**11 880**	**16 854**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**2018 apr-jun**	**2017 apr-jun**	**2018 jan-jun**	2017 jan-jun	**jul 2017-jun 2018**	2017 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen	386	385	722	720	1 498	1 496
Betald ränta	-127	-101	-242	-184	-483	-425
Betald skatt	-1	-2	-13	-7	-14	-8
Förändring av rörelsekapital	215	-361	334	-231	536	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**473**	**-79**	**801**	**298**	**1 537**	**1 034**
Investering i förvaltningsfastigheter	-275	-545	-614	-912	-1 288	-1 586
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-103	-	-906	-1 282	-1 227	-1 603
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2	1 477	253	1 493	435	1 675
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-15	-215	-40	-235	-98	-293
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	16	-	16	63	79
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	10	-	10	-	10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-382**	**732**	**-1 298**	**-921**	**-2 106**	**-1 729**
Upptagna lån	1 736	3 257	6 403	11 060	8 485	13 142
Amortering av lån	-1 135	-1 303	-5 064	-7 585	-9 860	-12 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**601**	**1 954**	**1 339**	**3 475**	**-1 375**	**761**
Periodens/årets kassaflöde	**692**	**2 607**	**842**	**2 852**	**-1 944**	**66**
Likvida medel vid periodens/årets början	536	565	386	320	3 172	320
Likvida medel vid periodens/årets slut	**1 228**	**3 172**	**1 228**	**3 172**	**1 228**	**386**

Fastighet på Tunastigen i Luleå

614 mkr

Periodens investeringar i befintliga fastigheter. Av beloppet avsåg 394 mkr ombyggnation och renovering av bostäder, 99 mkr nyproduktion och 121 mkr investeringar i samhällsfastigheter.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 apr-jun**	**2017 apr-jun**	**2018 jan-jun**	2017 jan-jun	**jul 2017-jun 2018**	2017 jan-dec
Intäkter	**53**	**42**	**97**	**82**	**192**	**177**
Övriga rörelsekostnader	-27	-22	-47	-46	-97	-96
Personalkostnader	-42	-34	-80	-65	-159	-144
Avskrivningar	0	0	-1	-1	-3	-3
Rörelseresultat	**-16**	**-14**	**-31**	**-30**	**-67**	**-66**
Resultat från andelar i koncernföretag	4	19	26	33	67	74
Räntenetto	10	25	17	56	13	52
Värdeförändring finansiella instrument	52	-28	299	-39	373	35
Valutakurseffekter på finansiella skulder	-167	105	-476	144	-505	115
Resultat efter finansiella poster	**-117**	**107**	**-165**	**164**	**-119**	**210**
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	-24	-24
Skatt	31	-24	42	-38	36	-44
Periodens/årets resultat	**-86**	**83**	**-123**	**126**	**-107**	**142**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	**2018 30 jun**	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Inventarier	5	7	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 967	1 900	1 967
Fordringar hos koncernföretag	28 275	27 388	27 964
Derivatinstrument	343	-	32
Långfristiga fordringar	54	238	54
Summa anläggningstillgångar	**30 644**	**29 533**	**30 023**
Kortfristiga tillgångar	179	184	275
Likvida medel	1 228	3 172	386
Summa omsättningstillgångar	**1 407**	**3 356**	**661**
SUMMA TILLGÅNGAR	**32 051**	**32 889**	**30 684**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**6 612**	**6 718**	**6 735**
Obeskattade reserver	24	-	24
Uppskjuten skatt	81	134	124
Derivatinstrument	554	621	542
Räntebärande skulder	23 767	23 568	21 353
Skulder till koncernföretag	645	1 729	1 763
Ej räntebärande skulder	368	119	143
Summa skulder	**25 439**	**26 171**	**23 949**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**32 051**	**32 889**	**30 684**

Moderbolag, styrelse & organisation

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 Pernilla Arnrud Melin på årsstämman valdes till styrelseledamot och Ebba Hammarström lämnade styrelsen.

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 226 (206), varav 100 var kvinnor.

Risker

Intäkts- och tillgångsrisker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, graden av produktion av nya fastigheter, förändringen av infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntorna. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska till följd av att fastighetsbranschens tillgång till finansiering och/eller eget kapital minskar.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. För det fall antalet uthyrda bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet, drift- och underhållskostnader, är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme.

Finansiella risker

Rikshems räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurs påverkar värdet på finansiella skulderna negativt. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Rikshems skattekostnader kan komma att förändras av förändrad skattelagstiftning.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2017.

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshemkoncernen har upprättats 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2.

Nya standarder och tolkningar

1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ikraft. Rikshem anser att bolagets intäkter utgörs av hyresintäkter och omfattas av IAS 17 Leasing, varför IFRS 15 inte fått någon påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning.

Även standarden IFRS 9, Finansiella instrument, trädde ikraft vid årsskiftet. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, ny modell för kreditreserveringar samt förändringar i principer för

säkringsredovisning. Den nya standarden har per bokslutsdagen inte fått någon påverkan på Rikshems resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag i moderbolaget vilket betyder att samtliga derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Tidigare har moderbolaget tillämpat anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen för redovisningen av räntederivat och kombinerade ränte- och valutaderivat enligt undantagsregeln i RFR2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Ändringen av tillämpad redovisningsprincip innebär att jämförelseperioderna för moderbolaget har räknats om.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Rikshem har inlett en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal.

Närståendetransaktioner

Utbetalning av avgift för teckningsåtagande till Fjärde AP-fonden liksom utbetalning av avgift för lånelöfte från AMF Pensionsförsäkring AB har skett under perioden.

Ränta har debiterats på fordringar och skulder som finns mellan bolagen inom koncernen samt på fordringar och skulder till joint ventures. Moderbolaget hyr ett antal lokaler av dotterbolag och har för detta erlagt hyra på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget och ett dotterbolag har fakturerat dotterbolagen för administrativa och fastighetsrelaterade tjänster.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

Styrelsen och den 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 30 augusti 2018

Bo Magnusson
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Per Uhlén
Styrelseledamot

Sophia Mattsson-Linnala
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport
Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.* En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 augusti 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital							
Eget kapital	16 854	15 710	13 281	10 360	4 850	3 705	2 247
Ägarlån	-	-	-	-	3 007	2 881	2 881
Riskbärande kapital	16 854	15 710	13 281	10 360	7 857	6 586	5 128
Balansomslutning	46 832	43 501	40 114	34 053	26 036	20 210	16 302
Soliditet, procent	36	36	33	30	19	18	14
Andel riskbärande kapital, procent	36	36	33	30	30	33	31
Avkastning på eget kapital, procent*	13,4	16,8	20,6	25,8	23,6	48,9	15,8
Finansiella nyckeltal							
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	12	15	21	23	32	50
Belåningsgrad, procent	60	59	62	66	65	63	63
Medelränta, procent	1,9	2,0	1,5	1,6	1,8	3,1	3,5
Räntetäckningsgrad	3,2	3,5	3,8	3,6	2,9	2,2	2,0
Räntebindning, år	4,9	5,3	2,6	2,4	3,4	3,2	3,9
Kapitalbindning, år	3,5	3,0	1,9	1,4	1,1	-	-
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Antal fastigheter	550	586	574	533	496	366	304
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 254	2 219	2 182	1 975	1 708	1 506	1 340
Andel samhällsfastigheter, procent	29,0	29,0	29,0	38,0	42,0	36,0	-
Antal lägenheter	28 417	27 924	27 224	24 203	20 844	19 541	17 617
Vakans bostäder	3,2	2,7	3,6	2,6	1,8	2,0	1,1
Marknadsvakans bostäder, procent	0,6	0,3	0,5	0,4	-	-	-
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	10	10	10	10	11	12	13
Investeringar i fastigheter	614	1 586	1 849	1 680	784	382	98
Verkligt värde, mkr	43 239	41 039	37 878	32 009	25 160	20 009	16 153
Verkligt värde, kr/kvm	19 187	18 494	17 362	16 205	14 727	13 286	12 054
Totalavkastning, procent*	7,6	8,1	9,7	10,7	9,8	10,8	7,1

*Rullande 12 månader

Nyckeltal

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Resultatrelaterade nyckeltal							
Hyresintäkter	1 374	2 665	2 484	2 040	1 691	1 485	1 277
Tillväxt intäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,5	4,3	3,7	2,7	2,4	1,0	-
Driftsöverskott	748	1 555	1 420	1 192	954	796	695
Tillväxt driftsöverskott för jämförbara fastighet, procent	-0,4	6,7	3,4	6,8	8,4	-	-
Överskottsgrad, procent	54	58	57	58	56	54	54
Förvaltningsresultat	480	1 150	1 208	576	380	203	137
Periodens resultat	1 144	2 430	2 433	1 964	1 010	1 455	316
Medarbetare							
Antal anställda	226	206	192	173	134	107	85
kvinnor	100	90	81	70	48	-	-
män	126	116	111	103	86	-	-

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept 2018
12 november 2018

Bokslutskommuniké 2018
24 februari 2019

rikshem.se

På Rikshems webbplats finns möjlighet att hämta eller prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

Definitioner

Andel riskbärande kapital	Riskbärande kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
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.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt tomträttsavgäld, 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.
Riskbärandekapital	Eget kapital med tillägg för ägarlån.
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 viktat 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, www.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. Läs mer på rikshem.se

Kontakt

Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ)
Box 307, 101 26 Stockholm
rikshem.se