



BOKSLUTSRAPPORT JANUARI-DECEMBER **2014**

BOKSLUTSRAPPORT

- Hyresintäkterna ökade till 1 691 mkr (1 433), varav 2,4 procent för jämförbara fastigheter.
- Driftnetto ökade till 954 mkr (770), varav 8,4 procent för jämförbara fastigheter.
- Förvaltningsresultat om 380 mkr (348).
- Värdeförändring fastigheter om 1 262 mkr (1 165), värdeökning om 6,3 procent.
- Fastighetsbeståndets värde 25 160 mkr (19 982).
- Orealiserad värdeförändring finansiella instrument om -453 mkr (253).
- Resultat efter skatt om 1 010 mkr (1 455).
- Fastighetsförvärv om 4 355 mkr (4 440).
- Investeringar i befintliga fastigheter om 784 mkr (377).
- Detaljplanen i Gränby, Uppsala, motsvarande 95 000 kvadratmeter BTA vann lagakraft.
- Rikshem vinnare av framtidsindex.

Rikshem i sammandrag

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Hyresintäkter, mkr | 1 691 | 1 433 | 1 277 | 643 |
| Driftnetto, mkr | 954 | 770 | 695 | 346 |
| Resultat efter skatt, mkr | 1 010 | 1 455 | 321 | 82 |
| Överskottsgrad, procent | 56 | 54 | 54 | 54 |
| Vakans bostäder, procent** | 1,8 | 2,0 | 1,1 | 0,6 |
| Genomsnittlig hyreslängd, år * | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Verkligt värde fastigheter, mkr | 25 160 | 19 982 | 16 153 | 12 755 |
| Antal fastigheter | 496 | 365 | 304 | 233 |
| Antal lägenheter | 20 844 | 19 541 | 17 617 | 14 090 |
| Antal anställda | 134 | 128 | 85 | 71 |
| Belåningsgrad, procent | 64 | 63 | 62 | 58 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,9 | 2,2 | 2,0 | 2,2 |

* Avser samhällsfastigheter

** Avser bostadsfastigheter

Rikshem

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

Rikshems särdrag är långsiktigheten och den starka profileringen att erbjuda boende för äldre. Rikshem äger ett antal trygghets- och seniorbostäder och är idag landets största aktör när det gäller vård- och omsorgsbostäder i tillväxtorter. Genom att kombinera vård- och omsorgsboende för äldre med trygghetsboende och seniorbostäder breddar Rikshem servicen för äldre. Detta leder till att fler äldre kan bo längre i egna lägenheter utan att behöva flytta till ett vårdboende, vilket är en insats som minskar samhällets kostnader samtidigt som det bidrar till bättre livskvalitet för äldre. Kombinationen av hyresrätter i tillväxtorter med äldreboende uthyrda till kommuner på långa avtal minimerar risken i Rikshems bestånd. Rikshem är en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med

kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Expansion kommer dels att ske genom förvärv, dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

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



Rikshem Intressenter AB

rikshem



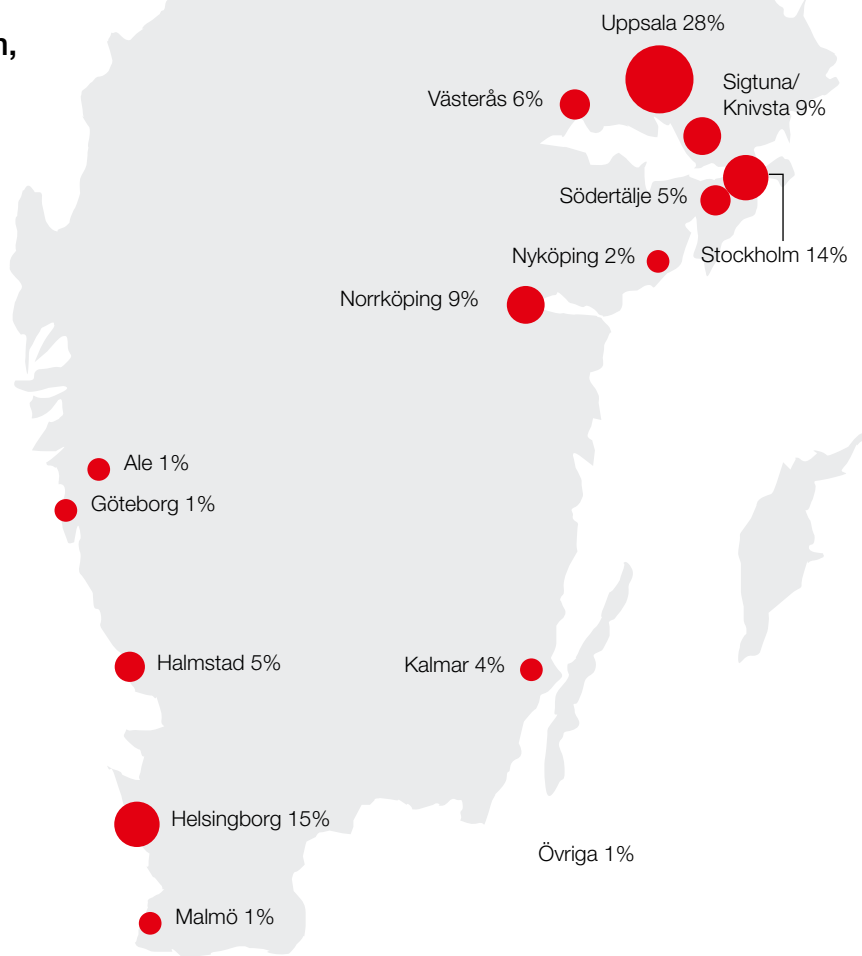
T.v. Visningslägenhet i Helsingborg. T.h. Gränby 9:4 på Albert Engströmsgatan i Uppsala.



Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta.

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 496 fastigheter (365) med 20 800 lägenheter (19 500) och med en uthyrningsbar area om 1 708 000 kvadratmeter (1 500 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av året 25 160 mkr (19 982). Bostäder svarade för 58 procent och samhällsfastigheter svarade för 42 procent av verkligt värde.



Helsingborg, Södra Stenbocksgatan, Fjärilen 12

Utveckling av befintliga fastigheter

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 784 mkr (377). Investeringarna avser främst ombyggnationer och renoweringar.

Det största enskilda ombyggnadsprojektet görs i Gränby, som är ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnaden omfattar totalt 1 200 lägenheter och kommer att genomföras under fyra år. Totalt kommer 1 mdkr att investeras. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Uppsala påbörjades ett planarbete 2012. Detaljplanen för att skapa ytterligare 900 bostäder i Gränby, Uppsala, vann laga kraft i juli 2014.

Utöver projekten i Gränby har ett tidigare äldreboende byggts om och i juli var de 31 nya

hyresrätterna klara för inflyttning. I februari togs första spadtaget för ombyggnaden av äldreboendet Olsgården i Oskarström utanför Halmstad. En av fastigheterna är från slutet av 50-talet och har betraktats som omodern och ineffektiv. Ombyggnationen innebär att fastigheten rivs och ersätts med 40 nya moderna lägenheter. Projektet beräknas vara klart i september 2015. I augusti startades om- och tillbyggnad av vård- och omsorgsboendet på Smedängen i Kalmar. Det nya boendet omfattande drygt 8 600 kvadratmeter ombyggd och 1 800 kvadratmeter nybyggd yta blir ett vård- och omsorgsboende med 68 moderna och anpassade lägenheter. Vård- och omsorgsboendet Arhem i Sigtuna byggs ut med 36 lägenheter. Byggstarten i september med inflyttning under november 2015.



Stora bilden visar en visionsbild av i Olsgården i Oskarström utanför Halmstad. Den mindre bilden visar en visionsbild av omsorgsboendet på Smedängen.





Här är 5 av ungefär 130 Rikshem-sommarjobbare 2014.

Rikshems arbete inom hållbarhet

För oss som en nationell allmännytta är investeringar i hållbarhet en viktig förutsättning för långsiktig lönsamhet.

Rikshem vill aktivt bidra till och delta i samhällsutvecklingen på de orter där vi verkar. I enlighet med våra grundvärderingar och vårt val att vara en nationell allmännytta vill vi bidra till att utvecklingen blir långsiktigt hållbar ur ett såväl socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet är en integrerad del av Rikshems löpande verksamhet.

Inom det sociala området har vi koncentrerat oss på att förbättra situationen för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, en ideell organisation med syfte att genom mentorskap få ungdomar mellan 13 och 17 år att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är nu utbildade och gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Våra medarbetare har inom ramen för ett proffsmentorprogram föreläst för skolungdomarna i hur det fungerar i ett företag i fastighetsbranschen, hur man skriver ett CV, koder i arbetslivet och hållbarhetsfrågor. Vi samarbetar också med Jobblotsen för att utbilda unga långtidsarbetslösa så de kan få arbete med att renovera sina egna områden.

Rikshem ska succesivt rusta upp ett stort antal av sina fastigheter i Helsingborg, bl.a. området Fredriksdal. Rikshem har inlett ett jobbprojekt tillsammans med Helsingborgs stad och Rikshems underleverantörer för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa fredriksdalsbor. Rikshem och Helsingborgs

stad planerar att under 2015 via projektet anställa 17 personer som arbetar med exempelvis rivningsarbete, byggstädning, måleri samt enklare fastighetsskötsel.

Ett annat exempel är Grottan, en fritidsgård, som drivs av Lokala Hyresgästföreningen, för barn och ungdomar i Rikshems område i Fredriksdal i Helsingborg. Här får ungdomarna bland annat möjlighet till läxhjälp. Rikshem har också inlett samarbete med stiftelsen Läxhjälp i Stockholm, Uppsala och Södertälje. I Uppsala samarbetar vi med TRIS, Tjeers Rätt I Samhället, vilka är en organisation som arbetar mot hedersrelaterat våld.

Rikshem skapade tillsammans med lokala samarbetspartners sommarjobb för ungefär 130 ungdomar som bor i våra fastigheter i Kalmar, Västerås, Uppsala, Sigtuna/Märsta, Nyköping, Norrköping och Helsingborg under sommaren 2014. Tillsammans med Bostads AB Poseidon vann Rikshem i år Framtidsindex, vilket är baserat på en undersökning om framtida bemanningsutsikter, som genomförts av Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, och Fastighetsnytt och som varje år presenteras i september på fastighetsevenemanget Business Arena Stockholm. Rikshem AB är det företag i fastighetsbranschen som är bäst på att anställa sommarjobbare.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen när det gäller det bostadssociala arbetet som bland annat syftar till att förebygga vräkningar. Dialog med de boende om genomförande av hållbara renoveringar pågår i Uppsala, Västerås, Södertälje och Helsingborg. På dessa orter har ramöverenskommelse om åtgärder och hyra träffats.

Våra insatser stannar inte enbart vid värmebesparingar, vi har brett miljöfokus:

- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bland annat skicket på vitvaror, porslin, inredning, skåpsluckor bedöms. Det som är i gott skick sparas för att återanvändas i det övriga fastighetsbeståndet.
- Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal.
- Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 procent på arbetsplatsen.

Inom miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Vi startade ett fokuserat arbete under 2013 och sänkte energiåtgången med 5 procent första året. Under 2014 blev energibesparing i snitt ca 3 %, normalårskorrigerat. Energiåtgången minskade under året med hela 10 procent jämfört med 2013 till följd av vårt energiarbete och det varma vädret. En

viktig del i vår strategi att minska koldioxidutsläppen har varit utbildning, t.ex. fick alla fastighetstekniker under 2014 en driftoptimeringsutbildning. Energieffektiviseringarna har minskat koldioxidutsläppen med 2 000 ton per år och gett en kostnadsbesparing om drygt 10 mkr. Vi är nu också medlemmar i Green Building Council och har inlett arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter.

Rikshems investeringar i Gröna Gränby i Uppsala är ett exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp för att skapa förutsättningar för hållbar utveckling av ett bostadsområde. Här har vi redan renoverat cirka 500 lägenheter, etapp 1 är klar och etapp 2 håller på att avslutas. Styrelsen har fattat beslut om att påbörja etapp 3 och vi fortsätter med renovering av de resterande 700 lägenheterna. Vidtagna åtgärder leder till en minskad energianvändning. Vi har redan kunnat se sänkt värmeförbrukning i området och en årlig minskning av koldioxidutsläppen givet energibesparingen hittills på motsvarande 4 300 MW. I maj emitterade Rikshem sin första gröna obligation som används för att finansiera miljöupprustningen och renoveringen som genomförs i Gröna Gränby. Till grund för urvalet av gröna ombyggnadsprojekt ligger ett ramverk, vars principer SEB utvecklat tillsammans med Världsbanken. Ramverket har genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero. I projektet Gröna Gränby genomförs omfattande åtgärder för att minska energiförbrukningen i



Visningslägenhet i Gränby, Uppsala.



Den 18 juni var det byggstart för 366 hyres- och studentlägenheter i området Kantorn i Uppsala.

fastigheterna. Ett nytt ventilationssystem, ett s.k. FTX-system, installeras som använder värmen från den luft som ska ut från byggnaden till att värma upp den kalla luften som ska in i byggnaden. De 50 år gamla fönstren byts till nya energieffektiva fönster och delar av ytterväggarna tilläggsisolerar. Vattenmätare installeras i varje bostad och de boende får betala för sin egen förbrukning vilket medför att den totala förbrukningen minskar.

Rikshem köper grön el till över 300 fastigheter. Den gröna, rena elen kommer från källor som vind-, sol- och vattenkraft och har nästan inga utsläpp av koldioxid alls under själva driften. Den enda som släppts ut är lite koldioxid under själva uppförandet av kraftanläggningen. För att också kompensera för detta och för att helt klimatneutralisera vår elförbrukning har vi som ett av de första fastighetsbolagen köpt in utsläppsrätter motsvarande 12 000 MWh. När vi nu klimatkompenserar bidrar vi med ytterligare minskning av koldioxid varje år.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist sätta igång omfattande nybyggnation av hyresrätter. Det var därför som Rikshem i maj i år lade en stororder om över 2 mdkr hos Lindbäck's Bygg i Piteå för att bygga 2 500 hyreslägenheter. Det avtalet omfattar en beställning av 2 000 hyreslägenheter som ett första steg och kan utökas med ytterligare 500 lägenheter.

Rikshem inledde i juni ett samarbete med bostadsutvecklingsbolaget Folkhem för nyproduktion av hyres- och bostadsrätter i Stockholmsregionen.

Inledningsvis planeras för 4 000 lägenheter, varav 1 500 hyresrätter i Stockholm, Solna, Sundbyberg och Vaxholm, fram till år 2020.

Den 18 juni startades byggnationen av 366 hyres- och studentlägenheter i området Kantorn i Uppsala. Förutom en kraftig ökning av nya hyresrätter i ett Uppsala som växer är det ett projekt med en tydlig miljöprofil. De nya husen kommer att byggas i trä, vilket miljömässigt är ett överlägset material, och ha en låg energiförbrukning.

Rikshem bedriver sedan hösten 2013 ett projekt i Knivsta som innebär att totalt 150 lägenheter, bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboenden, ska byggas. Byggstart skedde under hösten 2013 och första inflyttning skedde i oktober 2014.

I september byggstartade Rikshem 68 nya hyresrätter i Maria Station, en ny, växande stadsdel i norra Helsingborg. Dessutom startades bygget av 48 trygghetsbostäder i november. Rikshem äger drygt 3 500 lägenheter i Helsingborg och är därmed den största privata hyresvärden i kommunen.

Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per år. Det är viktigt för oss att bygga hållbart och långsiktigt både när det gäller miljön och ekonomin. En central del för att skapa förutsättningar för nybyggnation och utveckling av bostadsområden är framtagande av nya detaljplaner. Rikshem har hittills under året fått lagakraft på detaljplaner i Halmstad, Helsingborg, Sigtuna och Uppsala motsvarande ca 150 000 kvadratmeter BTA. Av dessa avser 95 000 kvadratmeter BTA i Gränby i Uppsala.

Kommentar resultat

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 258 mkr till 1 691 mkr (1 433). Av ökningen beror 229 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 29 mkr eller 2,4 procent jämfört med föregående år. För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under året 1,8 procent (2,0), vilket är i nivå med föregående år. Merparten av vakanserna beror på tomställda lägenheter till följd av renovering.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 11,4 år (12,4). Kontrakten med en återstående löptid understigande 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem bedömer kommer att förlängas på oförändrade villkor. Kommuner är som regel hyresgäst i samhällsfastigheterna.

Återstående löptid hyreskontrakt samhällsfastigheter

| Återstående löptid, år | Andel, procent |
|------------------------|----------------|
| – 5 | 28 |
| 6 – 10 | 11 |
| 11 – 15 | 26 |
| 16 – 25 | 34 |
| 26 – | 1 |

Fastighetskostnaderna uppgick till 737 mkr (663), vilket motsvarar 432 kronor per kvadratmeter. Av fastighetskostnaderna avsåg 156 mkr underhållskostnader, vilket motsvarar 91 kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med 24 procent jämfört med föregående år och uppgick till 954 mkr (770). För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 8,4 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 56 procent (54).

Räntenetto

Räntenetto förbättrades till -531 mkr (-550) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under året var 2,4 procent (3,1), vilket är 0,7 procentenheter lägre än jämfört med föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 2,9 gånger (2,2) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets policy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 380 mkr (348). Förvaltningsresultatet har under året dels ökat genom ett förbättrat driftnetto och finansnetto dels minskat beroende på att resultatet föregående år inkluderar vinst från försäljning av andelar i joint venture. Justerat för resultat från andelar i joint venture ökade förvaltningsresultatet med 200 mkr.



Fastigheten Maria 1, Helsingborg

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheter till 1 262 mkr (1 165), vilket motsvarar 6,3 procent (7,8).

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till -453 mkr (253), främst till följd av sänkta marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon resultateffekt om derivaten

behålls till förfall. Derivatinstrumenten avsåg enbart ränteswappar. Derivatportföljen uppgick vid utgången av året till 11,8 mdkr (7,3).

Skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om 179 mkr (311), vilken huvudsakligen består av uppskjuten skatt. Möjligheten till skattemässiga avskrivningar, direktavdrag för ombyggnadskostnader och utnyttjande av förlustavdrag medför att den aktuella skattekostnaden är låg i förhållande till den nominella bolagsskatten i Sverige om 22 procent.

Segmentinformation

| | Bostäder | | Samhällsfastigheter | | Totalt | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Hysesintäkter | 1 096 | 939 | 595 | 494 | 1 691 | 1 433 |
| Fastighetskostnader | -543 | -499 | -194 | -164 | -737 | -663 |
| Driftnetto | 553 | 440 | 401 | 330 | 954 | 770 |
| Värdeförändring | 929 | 1 076 | 333 | 89 | 1 262 | 1 165 |
| Total avkastning | 1 482 | 1 516 | 734 | 419 | 2 216 | 1 935 |
| Verkligt värde | 14 586 | 12 824 | 10 574 | 7 158 | 25 160 | 19 982 |



Visionsbild av nytt trygghetsboende i Helsingborg.

Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 december 2014 har bedömts genom externa värderingar. Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 25 160 mkr (19 982), vilket motsvarar 14 727 kronor per kvadratmeter (13 267). Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter och nettoköp av fastigheter, dels på värdeökningar i fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 1 262 mkr (1 165), eller 6,3 procent (7,8). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden. Bostadsfastigheter svarar för 58 procent (64) av verkligt värde, eller 14 586 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 42 procent (36) av verkligt värde, eller 10 574 mkr.

Under året har fastigheter köpts i Ale, Helsingborg, Kalmar, Malmö, Norrköping, Stockholm, Södertälje och Uppsala för sammanlagt 4 355 mkr, varav 2 777 mkr avsåg samhällsfastigheter och 1 578 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 2 118 lägenheter och en uthyrbar area om 255 000 kvadratmeter. Under året har fastigheter sålts för sammanlagt 1 223 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången av året med 7,8 procent.

Fastighetsbeståndet har per 31 december 2014 värderats av två värenommerade externa värderingsinstitut och med en i förhållande till tidigare värderingar oförändrad värderingsmetod. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöde för respektive fastighet. Hänsyn har tagits till bedömda förändringar av hyresnivåer, driftkostnader och direktavkastningskrav. För ytterligare information om Rikshems värderingsmetod hänvisas till sidan 26 i Rikshems årsredovisning för 2013.

Fortsatt värdetillväxt

| mkr | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Verkligt värde 1 januari | 19 982 | 14 843 |
| Värdetförändring | 1 262 | 1 165 |
| Investering | 784 | 377 |
| Köp | 4 355 | 4 440 |
| Försäljning | -1 223 | -843 |
| Verkligt värde 31 december | 25 160 | 19 982 |



Narvavägen i Västerås. Fastigheten Vetterstorp 3.

Räntebärande skulder

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk genom att endast belåna fastigheterna till 70 procent av verkligt värdet och genom att på årsbasis ha en räntetäckningsgrad för extern finansiering på minst 1,75. Den del som inte finansieras genom externa lån finansieras dels genom ägarlån, dels genom eget kapital. Ägarlånen, vilka är efterställda den externa finansieringen, utgör en del av det justerade egna kapitalet vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

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

Koncernens totala räntebärande skulder var vid utgången av året 19 255 mkr (15 485) varav 5 806 mkr (6 317) avsåg skulder till kreditinstitut, 3 895 mkr (3 540) avsåg företagscertifikat, 6 498 mkr (2 699) avsåg obligationslån, 3 007 mkr (2 881) avsåg ägarlån och 49 mkr (48) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 385 mkr (141). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 700 mkr (2 050). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en löptid om 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt utgör den säkerställda finansieringen 23 procent (32) av förvaltningsfastigheternas verkliga

värde.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram på 8,5 mdkr. Sedan januari 2014 har Rikshem även ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 10,0 mdkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Förfallostruktur räntebärande skulder

| År | mkr |
|--------------|---------------|
| 2015 | 10 862 |
| 2016 | 2 248 |
| 2017 | 1 799 |
| 2018 | 3 337 |
| 2019– | 1 009 |
| Summa | 19 255 |

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker och genom den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr. Bolagets ägarlån är efterställda den externa finansieringen och löper med en fast ränta på 7 procent. Ägarlånen har en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av december uppgick



Rikshems huvudkontor, Vasagatan 52 i Stockholm.

räntederivat nominellt till 11,8 mdkr (7,3) och verkligt värde uppgick till -574 mkr (-122).

Räntederivat

| Förfallo-tidpunkt | Nominellt belopp mkr | Medel-ränta procent | Verkligt värde mkr |
|-------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| 2015-2016 | 2 000 | 3,3 | -93 |
| 2017-2018 | 1 500 | 3,2 | -146 |
| 2019-2020 | 6 000 | 1,0 | -112 |
| 2021-2023 | 2 300 | 2,3 | -223 |
| Totalt | 11 800 | 1,9 | -574 |

Eget kapital

Koncernens egna kapital ökade under året med 1 145 mkr och uppgick till 4 850 mkr (3 705), vilket motsvarar en soliditet om 19 procent (18). Justerat eget kapital, varmed avses eget kapital och ägarlån, ökade till 7 857 mkr (6 586), vilket ger en justerad soliditet om 30 procent (33).

Finansiella nyckeltal

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Belåningsgrad, procent* | 64 | 63 |
| Medelränta, procent* | 1,8 | 2,6 |
| Räntebindning, år* | 3,4 | 2,7 |
| Räntetäckningsgrad* | 2,9 | 2,2 |
| Soliditet, procent | 19 | 18 |
| Justerad soliditet, procent** | 30 | 33 |

* avser extern finansiering

** justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | 2014 okt–dec | 2013 okt–dec | 2014 jan–dec | 2013 jan–dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 448 | 397 | 1 691 | 1 433 |
| Driftskostnader | -129 | -120 | -461 | -414 |
| Reparationer och underhåll | -50 | -48 | -156 | -155 |
| Fastighetsadministration | -27 | -20 | -96 | -72 |
| Fastighetsskatt | -6 | -6 | -24 | -22 |
| Summa fastighetskostnader | -212 | -194 | -737 | -663 |
| Driftnetto | 236 | 203 | 954 | 770 |
| Central administration | -9 | -11 | -43 | -40 |
| Räntenetto | -128 | -137 | -531 | -550 |
| Resultat från andelar i joint venture | - | -4 | - | 168 |
| Förvaltningsresultat | 99 | 51 | 380 | 348 |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | 877 | 733 | 1 262 | 1 165 |
| Värdoförändring finansiella instrument | -208 | -9 | -453 | 253 |
| Resultat före skatt | 768 | 775 | 1 189 | 1 766 |
| Skatt | -103 | -192 | -179 | -311 |
| Periodens / årets resultat | 665 | 583 | 1 010 | 1 455 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Pensioner, omvärdering | -3 | 1 | -3 | 1 |
| Periodens / årets övriga totalresultat netto efter skatt | -3 | 1 | -3 | 1 |
| Summa totalresultat för perioden / året | 662 | 584 | 1 007 | 1 456 |

Koncernens rapport över finansiell ställning

| Belopp i mkr | 2014 31 dec | 2013 31 dec |
|--|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 25 160 | 19 982 |
| Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden | 27 | 28 |
| Materiella anläggningstillgångar | 6 | 8 |
| Uppskjuten skattefordran | 218 | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | 149 | - |
| Summa anläggningstillgångar | 25 560 | 20 018 |
| Övriga kortfristiga tillgångar | 91 | 49 |
| Likvida medel | 385 | 141 |
| Summa omsättningstillgångar | 476 | 190 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 26 036 | 20 208 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 4 850 | 3 705 |
| Räntebärande skulder | 8 393 | 5 179 |
| Derivatinstrument | 574 | 122 |
| Uppskjuten skatt | 933 | 499 |
| Ej räntebärande skulder | 5 | 4 |
| Summa långfristiga skulder | 9 905 | 5 804 |
| Räntebärande skulder | 10 862 | 10 306 |
| Ej räntebärande skulder | 419 | 393 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 281 | 10 699 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 26 036 | 20 208 |

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| Belopp i mkr | Aktie- kapital | Aktiekapital under registrering | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Ingående kapital 2013-01-01 | 95 | 5 | 844 | 1 303 | 2 247 |
| Årets totalresultat | | | | 1 456 | 1 456 |
| Koncernbidrag netto | | | | 2 | 2 |
| Nyemission | 5 | -5 | | | |
| Utgående kapital 2013-12-31 | 100 | | 844 | 2 761 | 3 705 |
| Ingående kapital 2014-01-01 | 100 | | 844 | 2 761 | 3 705 |
| Årets totalresultat | | | | 1 007 | 1 007 |
| Koncernbidrag netto | | | | 138 | 138 |
| Utgående kapital 2014-12-31 | 100 | | 844 | 3 906 | 4 850 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i mkr | 2014 okt–dec | 2013 okt–dec | 2014 jan–dec | 2013 jan–dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat | 99 | 51 | 380 | 348 |
| Resultatandelar joint venture | - | 4 | - | -168 |
| Justering poster som inte ingår i kassaflödet | -3 | 1 | - | 1 |
| Räntenetto | 128 | 136 | 531 | 550 |
| Betald ränta | -128 | -135 | -536 | -562 |
| Erhållen ränta | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Betald skatt | -2 | -9 | -2 | -9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | 96 | 49 | 375 | 162 |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar | -48 | 61 | -42 | -20 |
| Ökning(+)/minskning (-) av rörelseskulder | 84 | 68 | 31 | 9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 132 | 178 | 364 | 151 |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | -2 369 | -1 532 | -5 141 | -4 820 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 677 | 259 | 1 223 | 843 |
| Investering i finansiell anläggningstillgångar | -73 | - | -148 | -3 |
| Avyttring av finansiell anläggningstillgångar | - | - | - | 1 368 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 369 | -1 273 | -4 066 | -2 612 |
| Upptagna lån | 3 879 | 1 654 | 13 924 | 12 253 |
| Amortering av lån | -1 825 | -613 | -10 280 | -9 756 |
| Upptagna ägarlån | 125 | -4 | 126 | - |
| Erhållna koncernbidrag | 176 | 3 | 176 | 3 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 355 | 1 040 | 3 946 | 2 500 |
| Periodens kassaflöde | 118 | -55 | 244 | 39 |
| Likvida medel vid periodens början | 267 | 196 | 141 | 102 |
| Likvida medel vid periodens / årets slut | 385 | 141 | 385 | 141 |

Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i mkr | 2014 okt–dec | 2013 okt–dec | 2014 jan–dec | 2013 jan–dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | 30 | 23 | 106 | 80 |
| Övriga rörelsekostnader | -16 | -14 | -59 | -45 |
| Personalkostnader | -25 | -25 | -92 | -74 |
| Avskrivningar | -1 | - | -3 | -2 |
| Rörelseresultat | -12 | -16 | -48 | -41 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 273 | 131 | 426 | 321 |
| Resultat från andelar i joint venture | - | - | - | 393 |
| Räntenetto | 111 | 41 | 343 | -4 |
| Resultat efter finansiella poster | 372 | 156 | 721 | 669 |
| Skatt | -25 | -7 | -83 | -15 |
| Periodens / årets resultat* | 347 | 149 | 638 | 654 |

* i moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets balansräkning

| Belopp i mkr | 2014 31 dec | 2013 31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Inventarier | 6 | 8 |
| Aktier och andelar i koncernföretag | 1 605 | 2 052 |
| Fordringar hos koncernföretag | 17 944 | 12 299 |
| Långfristiga fordringar | 77 | - |
| Summa anläggningstillgångar | 19 632 | 14 359 |
| Kortfristiga tillgångar | 43 | 35 |
| Likvida medel | 379 | 97 |
| Summa omsättningstillgångar | 422 | 132 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 20 054 | 14 491 |
| | | |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 2 662 | 2 170 |
| Uppskjuten skatt | 93 | 50 |
| Räntebärande skulder | 17 236 | 12 201 |
| Ej räntebärande skulder | 63 | 70 |
| Summa skulder | 17 392 | 12 321 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 20 054 | 14 491 |

Risker

INTÄKTS- OCH TILLGÅNGSRISKER

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

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostads- och lokallägenheter. För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska om bolagets hyresgäster får

en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. 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- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ökade marknadsräntor leder till ökade räntekostnader. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Övriga upplysningar

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Rikshems relationer med närstående framgår av not 28 i Rikshems årsredovisning för 2013. Under året har ränta betalats för ägarlån och för konvertibellån och ett koncernbidrag har erhållits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

PERSONAL

Antalet anställda uppgick vid utgången av året till 134 (128).

Redovisningsprinciper

Bokslutet för Rikshem-koncernen 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. Upplysningar kring poster värderade till verkligt värde lämnas enligt IFRS 13 där fastigheter värderas i enlighet med nivå 3 och finansiella derivat instrument i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värde. Ingen förändring har skett under perioden avseende kategorisering av finansiella instrument.

I enlighet med den nya standarden IFRS 11

Samarbetsarrangemang redovisas joint ventures enligt kapitalandelsmetoden istället för den tidigare tillämpade klyvningsmetoden. Den ändrade redovisningsmetoden innebär att resultat från joint ventures redovisas på raden "Resultatandelar joint ventures" och att Rikshems andel av värdet på det egna kapitalet i joint ventures redovisas på raden "Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden". Bytet av redovisningsmetod påverkar inte eget kapital men däremot flertalet andra poster i resultat- och balansräkningen samt nyckeltal. Jämförelseåren är omräknade till den nya redovisningsmetoden.

IFRIC 21 ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 eller senare, vilket innebär att Rikshem kommer att skuldföra fastighetsskatt i sin helhet vid årets ingång för fastigheter som innehas per den 1 januari 2015. Den förutbetalda kostnaden för fastighetsskatt kommer successivt lösas upp under året och redovisas i resultatet.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 9 februari 2015

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorerernas granskning.



Rikshem AB (publ) | Vasagatan 52 111 20 Stockholm | Växel 010-7099200
Org.nr 556709-9667 | Säte Stockholm | www.rikshem.se