



HALVÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2014

HALVÅRSRAPPORT

Hysesintäkterna uppgick till 822 Mkr (665) och driftnettot uppgick till 458 Mkr (335) för perioden. Förvaltningsresultatet för perioden var 161 Mkr (213)*.

Överskottsgraden ökade till 56%. För motsvarande period föregående år var den 50%.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 179 Mkr (283) och på finansiella instrument till -191 Mkr (237). Totalresultatet för perioden var 147 Mkr (621).

Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 20 724 Mkr (19 982) per 2014-06-30.

Rikshem lade en order om 2 mdkr hos Lindbäcks bygg i Piteå för att bygga 2 500 nya hyreslägenheter.

I juni genomfördes byggstarten av totalt 340 hyres- och studentbostäder i Uppsala.

I maj emitterade Rikshem sin första gröna obligation som ska användas för att finansiera miljöupprustningen och renoveringen som genomförs i Gröna Gränby i Uppsala.



* I resultatet för föregående år ingick 151 Mkr från försäljningen av dotterbolaget Studentstaden.



Rikshem

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

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

Rikshems tydliga affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostads-sociala insatser samt samarbete med kommuner ger

möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd om 25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att utökas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.

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



Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet omfattade per 2014-06-30 387 fastigheter (365) med 19 900 lägenheter (19 500) och med en sammanlagd yta om 1 546 000 kvm (1 500 000). Marknadsvärdet för Rikshems fastighetsbestånd uppgick per 2014-06-30 till 20 724 Mkr (19 982). Bostäder motsvarade 63 % och samhällsfastigheter 37 % av marknadsvärdet.

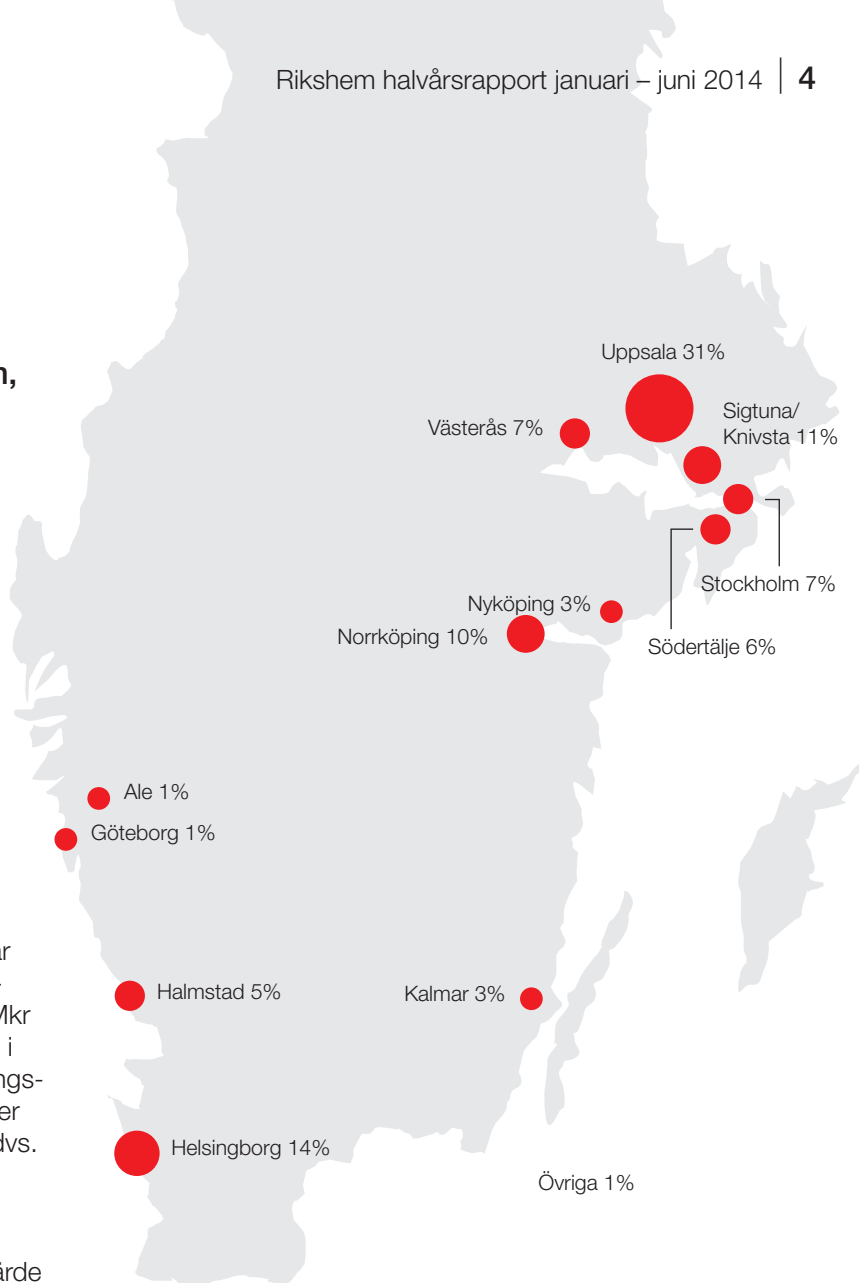
En intern värdering av fastighetsbeståndet har genomförts per 2014-06-30. Värderingen genererade en orealiserad värdeförändring om 181 Mkr (287) som speglar den förändring som har skett i fastigheternas kassaflöden från senaste värderings-tillfället. Värdeförändringen för samhällsfastigheter var 35 Mkr, dvs. 0,5 % och bostäder 146 Mkr, dvs. 1,1 %.

Förändring marknadsvärde

Under kvartalet förvärvades fastigheter för ett värde om 109 Mkr i Helsingborg och Södertälje. Totalt förvärvades 3 fastigheter med 94 lägenheter. Av förvärvsvärdet utgjorde 77 % samhällsfastigheter och 23 % bostäder. Två mindre fastigheter i Uppsala och Höganäs såldes.

Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 11,8 år. Kontrakten med en löptid under 5 år avser i huvudsak kontrakt som har löpt under en längre period och som Rikshem

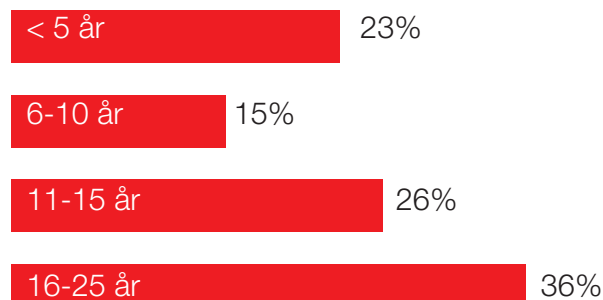
bedömer kontinuerligt kommer att förlängas på oförändrade villkor. Som regel är det kommuner som är hyresgäst i samhällsfastigheterna. Vakanserna i form av outhyrda lägenheter i bostäderna är låga, ca 2 %, och de beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.



Förändring marknadsvärde (Mkr)

Befintligt bestånd 2014-01-01	19 982
Förvärv under perioden	802
Investeringar under perioden	307
Försäljningar under perioden	-548
Värdeförändring under perioden	181
Marknadsvärde per 2014-06-30	20 724

Löptider samhällsfastigheter 2014-06-30



Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 307 Mkr (177) för perioden. Investeringarna rör sig främst om ombyggnationer och renoveringar. 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 pågår sedan 2012 även ett planarbete i syfte att bygga ca 900 nya bostäder i Gränby.

Utöver projekten i Gränby bedrivs i Uppsala sedan i april en ombyggnation av ett tidigare äldreboende. Ombyggnationen kommer att tillskapa 31 hyresrätter. I juni genomfördes dessutom byggstarten av totalt 340 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 fastigheterna kommer att vara byggda 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 bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboenden, ska byggas.

Byggstart skedde under hösten 2013 och första inflyttning sker i september 2014.

I februari togs första spadtaget för ombyggnaden av äldreboendet Olsgården i Oskarström utanför Halmstad. I samarbete med Halmstads kommun, som tecknat ett 25-årigt hyresavtal, skapar vi ett modernt vård- och omsorgsboende med en yta om 7 126 kvm. Projektet beräknas vara klart i september 2015.

I maj lade Rikshem en stororder om över 2 mdkr hos Lindbäcks bygg i Piteå för att bygga 2 500 hyreslägenheter. Det avtalet omfattar en beställning av 2 000 hyreslägenheter som ett första steg som 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. Byggstart sker under hösten 2014 och första inflyttningen beräknas ske 2016. Miljardinvesteringen i bostadsbyggande möjliggörs genom att Rikshem och Folkhem bildar ett nytt gemensamt bolag.





Rikshems arbete inom hållbarhet

Investeringar i hållbarhet är en viktig förutsättning för långsiktig lönsamhet och nationell allmännytta.

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 miljöområdet har vi koncentrerat oss på energibesparingar i fastighetsbeståndet. Under 2013 sänkte vi energiåtgången med ca 5 %. Energieffektiviseringen motsvarade en minskning av koldioxidutsläpp med ca 1 200 ton per år och gav en kostnadsbesparing motsvarande ca 7 Mkr per år. Utvecklingen under första halvåret tyder på en lägre energianvändning om ytterligare 5 % för helåret 2014.

Inom det sociala området har vi främst koncentrerat oss på att bidra till att situationen förbättras för ungdomarna i våra bostadsområden. Vi samverkar här med olika ideella organisationer och föreningar. Ett exempel är Mentor Sverige, som är en ideell organisation med syfte att med mentorskap för unga mellan 13 och 17 år ge ungdomar kraft att växa. Ett antal av Rikshems medarbetare är nu utbildade och

gör en frivillig insats som mentorer för ungdomar. Ett annat exempel är Grottan som är en liten fritidsgård (som drivs av Lokala Hyresgästföreningen) för barn och ungdomar i Rikshems område i Fredriksdal i Helsingborg. Här får ungdomarna bl.a. möjlighet till läxhjälp. Rikshem erbjuder 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.

På flera av våra orter finns ett organiserat samarbete med kommunen med syfte att förebygga vräkningar. Rikshem deltar dessutom tillsammans med kommunerna i det bostadssociala arbetet.

Rikshem 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 ca 400 lägenheter (etapp 1 klar och mer än hälften av etapp 2) och fortsätter med renoveringen av de resterande 800 lägenheterna. Vidtagna åtgärder leder till en minskad energianvändning. Vi har redan kunnat se sänkt värmeanvändning i området och en årlig minskning av koldioxidutsläppen med motsvarande 250 ton.

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

- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ett renoveringsprojekt koordinerar förvaltningsorganisationen och totalentreprenören en genomgång där bl.a. skicket på vitvaror, porslin, inredning, skåpsluckor m.m. bedöms. Det som är i gott skick sparar vi på en uppsamlingsplats för att sedan återanvända i det övriga fastighetsbeståndet. Vid renovering av lägenheterna saneras badrummen på asbest av auktoriserad personal. Övrigt rivningsmaterial källsorteras till minst 90 % på arbetsplatsen.
- Inom det sociala området fortsätter vi att fokusera på ungdomar. Vi gör insatser tillsammans med Mentor och har i samband med renoveringen i Gränby anställt tidigare långtidsarbetslösa unga människor boende i området som vi utbildat med hjälp av Jobblotsen. Dessutom förbereds en satsning på läxhjälp.
- Under första halvåret 2014 har vi gjort förberedelser för hållbara renoveringar i Kvarngärdet och Diset i Uppsala, samt påbörjat förberedelsearbetet i Södertälje och Helsingborg.
- I maj emitterade Rikshem sin första gröna obligation som används för att finansiera miljöupprustningen och renoveringen som genomförs i Gröna Gränby. Gröna obligationer ska användas för att finansiera s.k. gröna projekt. Till grund för urvalet av gröna projekt ligger ett ramverk, vars principer har utvecklats av SEB tillsammans med Världsbanken. Ramverket har genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen Cicero.
- Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist sätta igång en omfattande nybyggnation av hyresrätter. Den 18 juni startades bygget av 340 lägenheter i Uppsala. Rikshems stora beställning av nybyggnation från Lindbäcks bygg samt samarbetet med Folkhem bidrar till lägre koldioxidutsläpp i och med att husen byggs i trä. 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.



Resultat

Förvaltningsresultat

Koncernens hyresintäkter ökade med 157 Mkr till 822 Mkr (665), vilket motsvarar en ökning med 24 % jämfört med föregående år och beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. För identiskt fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 2,7 % jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna var -365 Mkr (-330) varav -67 Mkr (-74) utgjordes av underhållskostnader. Driftnettot uppgick till 458 Mkr (335), vilket motsvarar en överskottsgrad på 56 % (50). Förbättringen i överskottsgraden beror bl.a. på lägre driftskostnader till följd av årets milda och snöfattiga vinter samt lägre underhållskostnader. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -272 Mkr (-273). De finansiella kostnadsposterna består av -167 Mkr (-172) i räntekostnader för extern finansiering, -105 Mkr (-100) i räntekostnader för ägarlån och -1 Mkr (-1) i övriga finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntan för

den externa finansieringen under perioden var 2,6 % (3,2) och räntetäckningsgraden var 2,7 ggr (1,9). Förvaltningsresultatet uppgick till 161 Mkr (213).

Värdeförändringar och skatt

Värdeförändringarna i Rikshems fastighetsbestånd uppgick till 179 Mkr (283) varav -2 Mkr (-4) utgjordes av realiserade värdeförändringar hänförliga till försäljningarna av fastigheter på Lidingö, i Höganäs och i Uppsala. Värdeförändringen hänförlig till finansiella instrument på -191 Mkr (237) avser förändringen i marknadsvärdet på räntederivat till följd av lägre marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till -2 Mkr (-111), varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt och -2 Mkr (-111) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Totalresultatet uppgick till 147 Mkr (621).

Segmentredovisning

Rikshems indelning i segment utgörs av tillgångsslagen bostäder och samhällsfastigheter. Denna indelning motsvarar den interna rapporteringsstrukturen. Fördelningen av resultatet görs avseende resultatposterna som ingår i driftnettot samt värdeförändringarna. Ingen uppdelning sker avseende resterande resultatposter då de är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter på respektive segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms vara koncerngemensamma och fördelas därmed inte.

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
Resultaträkning	jan-juni 2014	jan-juni 2013	jan-juni 2014	jan-juni 2013	jan-juni 2014	jan-juni 2013
Hyresintäkter	538 671	427 877	283 517	236 811	822 188	664 688
Driftskostnader	-182 024	-156 959	-56 169	-55 500	-238 193	-212 459
Underhåll	-45 406	-54 058	-21 481	-19 595	-66 887	-73 653
Administration	-34 041	-23 077	-13 436	-10 083	-47 477	-33 160
Fastighetsskatt	-11 058	-9 501	-988	-1 314	-12 046	-10 815
Summa fastighetskostnader	-272 529	-243 595	-92 074	-86 492	-364 603	-330 087
Driftnetto	266 142	184 282	191 443	150 319	457 585	334 601
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	141 071	299 816	37 503	-16 966	178 574	282 850

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
Balansräkning	2014-06-30	2013-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2014-06-30	2013-06-30
Förvaltningsfastigheter	13 094 335	10 805 610	7 629 408	6 269 273	20 723 743	17 074 883

Finansiell ställning

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk genom att belåna fastigheterna till 70 % av marknadsvärdet och genom att ha en räntetäckningsgrad på minst 1,75 ggr på årsbasis. Den del som inte belånas genom extern finansiering finansieras av aktieägarna med 20 % ägarlån och 10 % eget kapital. Ägarlånen är efterställda den externa finansieringen och utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad.

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

Koncernens räntebärande skulder var per 2014-06-30 16 775 Mkr (15 485) varav 5 381 Mkr (6 317) avsåg skulder till kreditinstitut, 3 517 Mkr (3 540) avsåg företagscertifikat, 4 948 Mkr (2 699) avsåg obligationslån, 2 881 Mkr (2 881) avsåg ägarlån och 48 Mkr (48) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 795 Mkr (141). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 2 050 Mkr (2 050). Utöver dem fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 mdkr.

Huvuddelen av Rikshems skulder till kreditinstitut har en total löptid på 12 månader som i normala fall förlängs med 12 månader vid förfall. Resterande skulder har en längre löptid varav ett mindre antal skulder som har en återstående löptid på mindre än 12 månader. Samtliga skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i pantbrev. Totalt utgör den säkerställda finansieringen ca 26 % (32) av marknadsvärdet på fastighetsportföljen.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om på 6,5 mdkr. Sedan januari 2014 har Rikshem även ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 5 mdkr. Samtliga företagscertifikat och obligationer är icke säkerställda.

Förfallostruktur räntebärande skulder

År	Nominellt belopp
2014	6 030 992
2015	5 029 324
2016	1 250 000
2017	1 000 000
2018	2 881 458
2019 –	539 700
	16 731 474

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst med de back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker samt 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 %. Ägarlånen har en återstående löptid på 4 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. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (7 300), vars marknadsvärde per 2014-06-30 var -313 Mkr (-122).

Räntederivat

Förfallotidpunkt	Nominellt belopp	Snitt-ränta	Marknadsvärde
2014-2015	1,5	2,8	-1
2016-2017	2,0	3,3	-102
2018-2019	1,5	3,2	-122
2020-2021	1,3	2,6	-78
2022-2023	1,0	2,0	-10
Totalt	7,3	2,9	-313

Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 3 853 Mkr (3 705). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 31 % (33).

Moderbolaget

Moderbolaget Rikshem AB (publ) sköter förvaltningen av dotterbolagens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 51 Mkr (37). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 274 Mkr (344). Moderbolagets egna kapital per 2014-06-30 uppgick till 2 409 Mkr (2 170).





Finansiella nyckeltal

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Belåningsgrad, %*	67	66	63
Genomsnittlig ränta, %*	2,60	3,20	3,06
Räntebindningstid, mån*	25	43	32
Soliditet inkl. ägarlån, %	31	32	33
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,7	1,9	2,2

* avser extern finansiering

Rikshem i sammandrag

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Hysesintäkter, Mkr	822	665	1 433
Driftnetto, Mkr	458	335	770
Totalresultat, Mkr	147	621	1 456
Överskottsgrad, %	56	50	54
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	20 724	17 075	19 982
Vakansgrad (bostäder), %	1,9	1,8	2,0
Genomsnittlig hyreslängd (samhällsfastigheter), år	11,8	13,2	12,4
Antal fastigheter	387	338	365
Antal lägenheter	19 947	17 862	19 541
Antal anställda	118	90	103

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	14-01-01 - 14-06-30	14-04-01 - 14-06-30	13-01-01 - 13-06-30	13-04-01 - 13-06-30	13-01-01 - 13-12-31
Hysesintäkter	822 188	420 579	664 688	339 986	1 432 709
	822 188	420 579	664 688	339 986	1 432 709
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-238 193	-99 542	-212 459	-83 177	-413 810
Underhåll	-66 887	-37 138	-73 653	-39 004	-155 169
Administration	-47 477	-25 451	-33 160	-17 198	-72 085
Fastighetsskatt	-12 046	-6 149	-10 815	-5 639	-21 700
Summa fastighetskostnader	-364 603	-168 280	-330 087	-145 018	-662 764
Driftnetto	457 585	252 299	334 601	194 968	769 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 377	-731	-1 168	-593	-2 779
Central administration	-22 789	-11 868	-19 560	-12 896	-37 475
Ränteutgifter och liknande resultatposter	205	74	127	116	3 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	-272 537	-135 719	-273 397	-137 633	-552 142
Resultatandelar joint ventures	127	1 819	172 086	161 314	167 806
Förvaltningsresultat	161 214	105 874	212 689	205 276	348 447
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	178 574	53 093	282 850	201 974	1 165 106
Värdeförändring finansiella instrument	-190 974	-94 971	236 837	130 629	252 701
Resultat före skatt	148 814	63 996	732 376	537 879	1 766 254
Skatter	-1 596	-24 606	-111 185	-80 137	-311 234
Årets resultat	147 218	39 390	621 191	457 742	1 455 020
Övrigt totalresultat					
Pensioner (omvärderingar)	–	–	–	–	1 282
Skatter pensioner	–	–	–	–	-282
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	–	–	–	–	1 000
Summa totalresultat för året	147 218	39 390	621 191	457 742	1 456 020

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 723 743	17 074 883	19 981 833
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	27 382	31 905	28 129
Inventarier, verktyg och installationer	8 079	7 238	8 344
Summa materiella anläggningstillgångar	20 759 204	17 114 026	20 018 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	77 000	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	77 000	–	–
Summa anläggningstillgångar	20 836 204	17 114 026	20 018 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3 404	4 311	8 628
Övriga fordringar	8 055	15 749	20 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 521	30 689	18 791
Summa kortfristiga fordringar	43 980	50 749	48 378
Kassa och bank	794 837	617 205	140 972
Summa omsättningstillgångar	838 817	667 954	189 350
SUMMA TILLGÅNGAR	21 675 021	17 781 980	20 207 656

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (997 279 aktier)	99 728	99 728	99 728
Övrigt tillskjutet kapital	843 845	843 845	843 845
Balanserade vinstmedel	2 909 003	1 924 542	2 761 785
Summa eget kapital	3 852 576	2 868 115	3 705 358
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	502 298	304 116	499 098
Ägarlån	2 881 458	2 884 162	2 880 788
Skulder till kreditinstitut	539 296	552 611	550 805
Obligationslån	3 948 543	999 580	1 699 408
Derivatinstrument	312 681	137 573	121 708
Konvertibla förlagslån	47 795	47 004	47 795
Avsatt till pensioner	3 673	6 661	3 673
Summa långfristiga skulder	8 235 744	4 931 707	5 803 275
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 841 689	6 526 868	5 765 999
Företagscertifikat	3 516 819	3 126 055	3 540 390
Obligationslån	999 880	–	999 731
Leverantörsskulder	28 013	33 747	46 480
Skatteskulder	7 088	–	8 305
Övriga kortfristiga skulder	8 610	32 268	49 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 602	263 220	288 461
Summa kortfristiga skulder	9 586 701	9 982 158	10 699 023
Summa skulder	17 822 445	14 913 865	16 502 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 675 021	17 781 980	20 207 656

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Aktiekapital under registrering	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	94 306	5 422	843 845	1 303 356	2 246 929
Årets resultat				1 455 020	1 455 020
Övrigt totalresultat				1 000	1 000
Summa totalresultat				1 456 020	1 456 020
Koncernbidrag netto				2 409	2 409
Nyemission	5 422	-5 422			–
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	–	843 845	2 761 785	3 705 358
Ingående eget kapital 2014-01-01	99 728	–	843 845	2 761 785	3 705 358
Periodens resultat				147 218	147 218
Övrigt totalresultat				–	–
Summa totalresultat				147 218	147 218
Utgående eget kapital 2014-06-30	99 728	–	843 845	2 909 003	3 852 576

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	2014-01-01 - 2014-06-30	2013-01-01 - 2013-06-30	2013-01-01 - 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	161 214	212 689	348 447
Resultatandelar joint ventures	-127	-172 086	-167 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	630	-3	860
Räntenetto	272 332	273 270	549 050
Betald ränta	-273 520	-273 631	-561 617
Erhållen ränta	262	127	2 054
Betald skatt	483	163	-8 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161 274	40 529	162 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 341	-23 918	-20 508
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-162 488	-66 995	8 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 127	-50 384	150 532
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 110 162	-2 031 358	-4 819 608
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	545 165	81 900	842 740
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-75 935	-2 988	-2 988
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-191	1 368 262	1 367 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641 123	-584 184	-2 612 098
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	11 315 597	7 665 600	12 252 788
Amortering av lån	-10 024 406	-6 519 662	-9 755 799
Upptagna ägarlån	670	3 559	185
Erhållna koncernbidrag	–	–	3 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 291 861	1 149 497	2 500 262
Årets kassaflöde	653 865	514 929	38 696
Likvida medel vid årets början	140 972	102 276	102 276
Likvida medel vid årets slut	794 837	617 205	140 972

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	14-01-01 - 14-06-30	14-04-01 - 14-06-30	13-01-01 - 13-06-30	13-04-01 - 13-06-30	13-01-01 - 13-12-31
Rörelsens intäkter	51 153	27 556	37 001	20 589	80 167
	51 153	27 556	37 001	20 589	80 167
Rörelsens kostnader					
Övriga rörelsekostnader	-28 579	-15 810	-20 070	-11 093	-44 416
Personalkostnader	-47 301	-24 482	-32 789	-17 375	-73 897
Avskrivningar	-1 296	-689	-969	-494	-2 442
Rörelseresultat	-26 023	-13 425	-16 827	-8 373	-40 587
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	153 472	-330	17 139	-73	321 123
Resultat från andelar i joint ventures	-191	-191	393 516	393 516	393 024
Ränteintäkter och liknande resultatposter	438 977	225 384	249 409	128 514	624 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-292 017	-146 636	-298 874	-153 058	-628 203
Resultat efter finansiella poster	274 218	64 802	344 363	360 526	669 371
Skatt på årets resultat	-35 348	-21 941	-536	-1 669	-14 857
Årets resultat*	238 870	42 861	343 827	358 857	654 514

* I moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7 429	6 453	7 639
Summa materiella anläggningstillgångar	7 429	6 453	7 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 814 735	2 184 912	2 051 614
Fordringar hos koncernföretag	14 059 730	9 139 541	12 299 480
Andra långfristiga fordringar	77 000	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 951 465	11 324 453	14 351 094
Summa anläggningstillgångar	15 958 894	11 330 906	14 358 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	–	266	44
Skattefordringar	–	919	919
Övriga fordringar	4 235	6 338	17 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 441	18 337	16 725
Summa kortfristiga fordringar	16 676	25 860	35 435
Kassa och bank	792 986	612 525	97 004
Summa omsättningstillgångar	809 662	638 385	132 439
SUMMA TILLGÅNGAR	16 768 556	11 969 291	14 491 172

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	99 728	99 728	99 728
Andra fonder, övrigt	3 073	3 073	3 073
Uppskrivningsfond	200 566	257 503	200 566
Summa bundet eget kapital	303 367	360 304	303 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 025 770	314 318	371 256
Överkursfond	840 772	840 772	840 772
Årets resultat	238 870	343 827	654 514
Summa fritt eget kapital	2 105 412	1 498 917	1 866 542
Summa eget kapital	2 408 779	1 859 221	2 169 909
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	85 321	35 653	49 974
Summa avsättningar	85 321	35 653	49 974

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Skulder			
Långfristiga skulder			
Konvertibla förlagslån	47 795	47 004	47 795
Obligationslån	3 948 543	999 580	1 699 139
Ägarlån	2 881 534	2 884 162	2 880 788
Summa långfristiga skulder	6 877 872	3 930 746	4 627 722
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 812 366	2 941 844	3 032 474
Företagscertifikat	3 516 820	3 126 055	3 540 390
Obligationslån	999 880	–	1 000 000
Leverantörsskulder	2 596	2 564	3 704
Övriga skulder	4 226	10 501	4 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 696	62 707	62 723
Summa kortfristiga skulder	7 396 584	6 143 671	7 643 567
Summa skulder	14 359 777	10 110 070	12 321 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 768 556	11 969 291	14 491 172

Rapport över förändring i eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Andra fonder, övrigt	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	99 728	3 073	273 638	840 772	298 184	1 515 395
Årets resultat					654 514	654 514
Återläggning uppskrivningsfond			-73 072		73 072	–
Utgående eget kapital 2013-12-31	99 728	3 073	200 566	840 772	1 025 770	2 169 909
Ingående eget kapital 2014-01-01	99 728	3 073	200 566	840 772	1 025 770	2 169 909
Årets resultat					238 870	238 870
Utgående eget kapital 2014-06-30	99 728	3 073	200 566	840 772	1 264 640	2 408 779

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	2014-01-01 - 2014-06-30	2013-01-01 - 2013-06-30	2013-01-01 - 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-26 023	-16 827	-40 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 846	969	2 442
Betald ränta	-292 528	-290 445	-617 961
Erhållen ränta	443 483	271 463	647 376
	126 778	-34 840	-8 730
Betald skatt	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 778	-34 840	-8 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	14 253	-3 989	-13 799
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 674	-36 556	-43 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 357	-75 385	-65 967
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	–	-2 168	-88 517
Förvärv av dotterföretag	-50	–	–
Avyttring av dotterföretag	390 400	68 478	460 874
Avyttring av joint ventures	-191	1 072 969	1 072 478
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 636	-84	-2 743
Investering i fordringar till koncernföretag	-1 760 250	-2 697 300	-5 858 312
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-77 000	–	–
Avyttring av fordringar till joint ventures	–	292 560	292 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 448 727	-1 265 544	-4 123 660
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/lösta lån	2 005 606	1 851 428	4 056 743
Upptagna/lösta ägarlån	746	3 559	185
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	–	–	131 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 006 352	1 854 987	4 188 164
Årets kassaflöde	695 982	514 058	-1 463
Likvida medel vid årets början	97 004	98 467	98 467
Likvida medel vid årets slut	792 986	612 525	97 004



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. Upplýsingar kring poster värderade till verkligt värde lämnas enligt IFRS 13 där fastigheter värderas i enlighet med nivå 3 och finansiella instrument i enlighet med nivå 2 i värderingshierarkin. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

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.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 pga att fastighetsbranschens tillgång till skuld kapital och/eller eget kapital minskar av ett eller annat skäl.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostads- och lokallägenheter (hyresintäkter). För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska ifall bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlägga hyra i tid. Bolagets kost-

nader 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 finansiella risker som kan delas upp i likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering vid förfall inte kan erhållas eller endast erhållas till väsentligt högre kostnader än tidigare samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att om marknadsräntorna ökar kommer bolagets räntekostnader att öka. Detta kan få negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning och resultat.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2014-08-22

Mats Mared
Styrelsens ordförande

Jan-Erik Højvall
Verkställande direktör

Ulrika Malmberg-Livijn
Styrelseledamot

Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Mats Hederos
Styrelseledamot

Peder Hasslev
Styrelseledamot



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