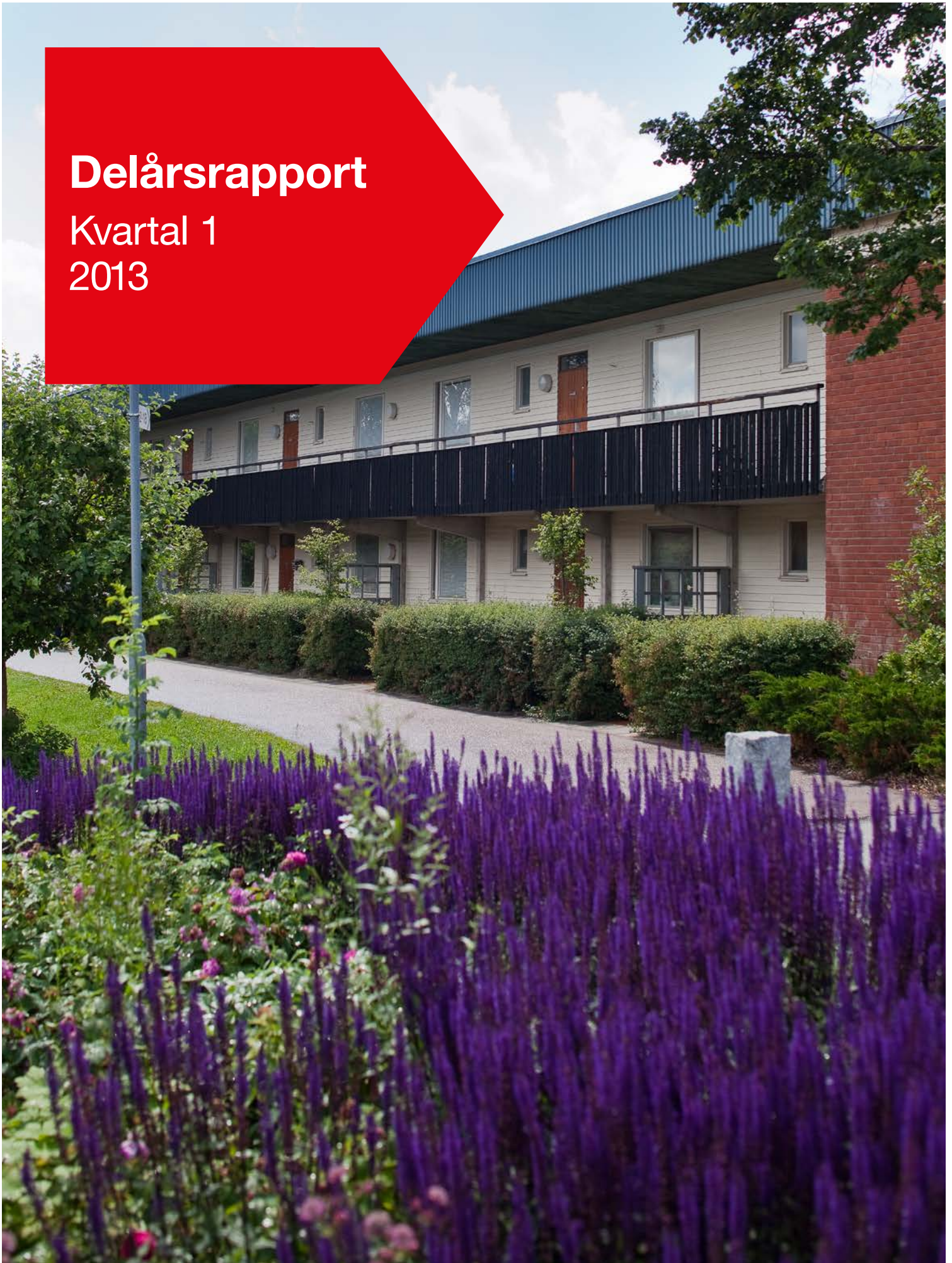


# Delårsrapport

Kvartal 1  
2013



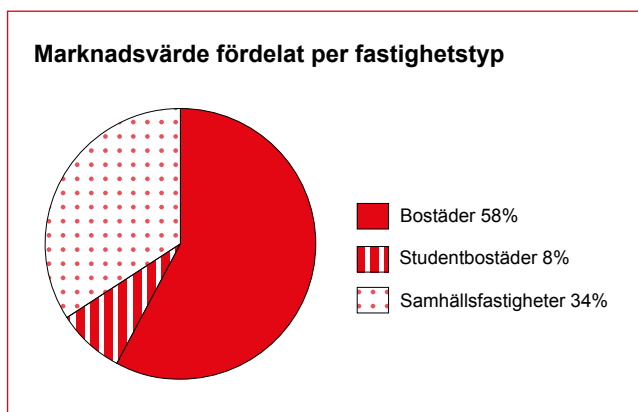
# Delårsrapport Kvartal 1 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 355 Mkr (298) och driftnettot uppgick till 153 Mkr (148) för perioden.
- Rörelseresultatet uppgick till 138 mkr (111) och årets resultat efter skatt uppgick till 9 Mkr (-8).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 10 Mkr (20).
- Rikshem har fått kreditbetyget A- från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors.
- Under perioden såldes 2 fastigheter på Kungsholmen i Stockholm. Försäljningen gav en vinst om 26 Mkr.

## 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 har mycket låga vakanser och lyfts ofta fram som en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

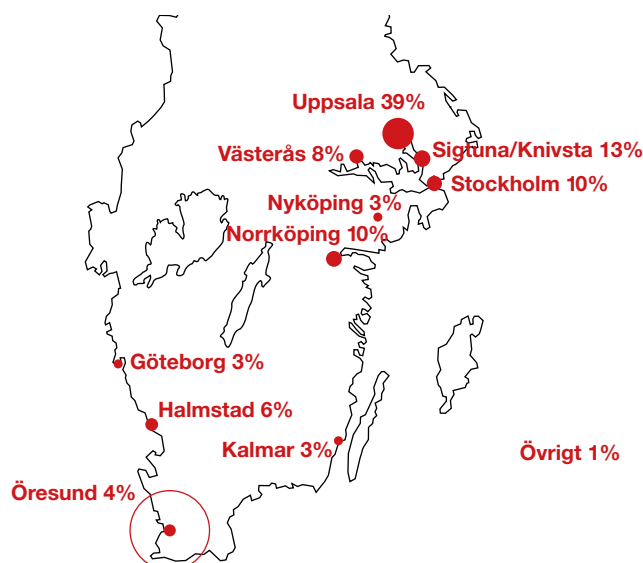
Rikshems tydliga affärsrämsighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommuner ger möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem har som mål att vid utgången av 2015 ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr. Fastighetsbeståndet kommer att utökas dels genom förvärv och dels genom investeringar i det befintliga beståndet.



## Verksamheten

Rikshem äger fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Fastighetsbeståndet omfattade per 2013-03-31 302 fastigheter (304) med 17 600 lägenheter (17 600) och med en sammanlagd yta om 1 340 000 kvm (1 340 000). Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 14 862 Mkr (14 891). Marknadsvärdet exkl. värdeförändring för perioden uppgick per 2013-03-31 till 16 067 Mkr (16 153), vilket utvisar ett övervärde i fastighetsportföljen uppgående till 1 205 Mkr (1 262). Bostäder motsvarade 66 % och samhällsfastigheter 34 % av marknadsvärdet.

Under första kvartalet såldes 2 fastigheter på Kungsholmen i Stockholm. Fastigheterna är ca 2000 kvm och innehåller 48 lägenheter.



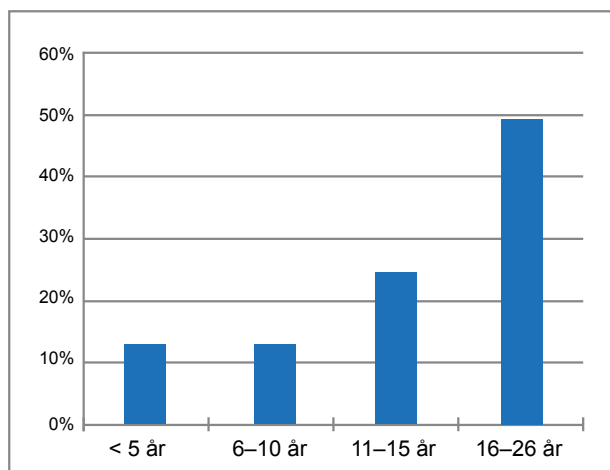


## FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE \* (Mkr)

Befintligt bestånd 2013-01-01	16 153
Försäljningar under perioden	-86
<b>Marknadsvärde per 2013-03-31</b>	<b>16 067</b>

\* exkl. värdeförändring under perioden

## Löptider samhällsfastigheter 2013-03-31



Den genomsnittliga hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter är 13,5 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. Vankanserna i bostäderna är låga, ca 1,5 %, och de beror till största del av tomställning av lägenheter inför renovering.

Rikshem har tagit fram en strategi avseende företagens ansvar för det hållbara samhället, en s.k. Corporate Social Responsibility-strategi (CSR). För Rikshem innebär strategin ansvarsfull förvaltning och utveckling av bostäder och samhällsfastigheter, omtanke om hyresgäster och miljön, ansvar för beslut och handlingar och att ha en dialog med intressenter. Som ett led i strategin har ett samarbete inletts med Mentor Sverige. Mentor Sverige är en organisation som erbjuder stöd till ungdomar genom olika mentorprogram.

## Ägarstruktur

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.



## Resultat och kassaflöde

Koncernens hyresintäkter uppgick till 355 Mkr (298). Driftnettot uppgick till 153 Mkr (148), vilket innebär en överskottsgrad på 43 % (50). Försämringen av driftnettot, överskottsgraden och räntetäckningsgraden kan till största del förklaras av högre kostnader för snöröjning och ett kallare första kvartal jämfört med föregående år. Överskottsgraden beräknas till 52 % och räntetäckningsgraden till 2,1 för helåret 2013. Resultatet vid försäljning av fastigheter, uppgående till 26 mkr, avser försäljningen av fastigheterna på Kungsholmen. Resultatet har belastats med finansiella poster uppgående till -136 Mkr (-120). I resultatet redovisas skatt uppgående till 7 Mkr (1). Årets resultat efter skatt uppgick till 9 Mkr (-8), vilket motsvarar ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 10 Mkr (20).

## Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 63 Mkr (17) 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. Den första etappen av arbetet kom igång under slutet av 2012. Det finns även potential att utveckla byggrätter inom det befintliga fastighetsbeståndet.

## Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var per 2013-03-31 13 142 Mkr (12 992) varav 7 603 Mkr (8 116) avsåg skulder till kreditinstitut mot säkerhet, 2 614 Mkr (1 946) avsåg företagscertifikat och 2 876 Mkr (2 881) avsåg skulder till aktieägarna och 50 Mkr (50) avsåg konvertibla lån. Likvida medel uppgick till 236 Mkr (112). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 3 050 Mkr (3050). Utöver dem finns back-up-faciliteter från ägarna om 7 mdr. Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 1 281 Mkr (1 276). Soliditeten, beräknad som eget kapital inklusive ägarlån i förhållande till totalt kapital, uppgick till 27 % (28). Den justerade soliditeten uppgick till 32 % (33). Den lägre soliditeten samt den högre belåningsgraden beror på att företagscertifikat emitterades innan kvartalsskiftet inför ett fastighetsförvärv med tillträde i april. Rikshem använder sig av räntederivat för att reducera ränterisken. Räntederivat uppgick nominellt till 7 300 Mkr (7 300), vars marknadsvärde per 2013-03-31 var -293 Mkr (-184).

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 % 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



Rördrommen 1, Sigtuna

finansieringen och utgör en del av eget kapital vid beräkning av belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Strategin är att finansiera även nya förvärv med 70 % extern finansiering, 20 % ägarlån och 10 % eget kapital.

Rikshem har sedan juni 2012 ett företagscertifikatprogram. Programmet ger Rikshem möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 3 mdkr. Företagscertifikatprogrammet är ett komplement till övrig finansiering.

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.

Finansiella nyckeltal	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
Belåningsgrad, %	64	64	62
Genomsnittlig ränta, %	3,30	3,54	3,49
Räntebindningstid, mån	45	45	47
Soliditet inkl. ägarlån, %	27	29	28
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,7	2,0	2,0

\* exkl. ränta på ägarlån

Rikshem i sammandrag	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
Hysesintäkter, Mkr	355	298	1 277
Driftnetto, Mkr	153	148	672
Periodens resultat, Mkr	9	-8	-21
Överskottsgrad, %	43	50	53
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	16 067*	14 705*	16 153
Vakansgrad (bostäder), %	1,4	0,4	1,1
Genomsnittlig hyreslängd (sambällsfastigheter), år	13,5	13,6	13,3
Antal fastigheter	302	277	304
Antal lägenheter	17 569	16 235	17 617
Antal anställda	89	79	85

\* Exkl. värdeförändring för perioden

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-03-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-03-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Hyresintäkter	354 627	298 054	1 277 395
	<b>354 627</b>	<b>298 054</b>	<b>1 277 395</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	-140 660	-101 327	-358 457
Underhåll	-37 452	-24 071	-148 307
Administration	-17 579	-18 910	-76 246
Fastighetsskatt	-5 759	-5 269	-22 756
	<b>-201 450</b>	<b>-149 577</b>	<b>-605 766</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>153 177</b>	<b>148 477</b>	<b>671 629</b>
Avskrivningar/nedskrivningar/materiella anläggningstillgångar	-33 318	-28 964	-136 106
<b>Bruttoresultat</b>	<b>119 859</b>	<b>119 513</b>	<b>535 523</b>
Central administration	-6 932	-8 179	-32 925
Resultat vid fastighetsförsäljning	25 623	–	8 689
<b>Rörelseresultat</b>	<b>138 550</b>	<b>111 334</b>	<b>511 287</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	140	179	3 756
Räntekostnader banklån	-86 470	-70 627	-327 224
Räntekostnader ägarlån	-49 903	-44 176	-183 384
Övriga finansiella kostnader	95	-5 788	-12 927
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 412</b>	<b>-9 078</b>	<b>-8 492</b>
Skatt på årets resultat	6 962	1 469	-12 806
<b>Årets resultat</b>	<b>9 374</b>	<b>-7 609</b>	<b>-21 298</b>



Topasen 1 och 2, Norrköping



## Balansräkning - koncernen



Årsta 96:1, Uppsala

<i>Belopp i tkr</i>	2013-03-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>		
Fastigheter	14 749 292	14 839 814
Inventarier, verktyg och installationer	7 712	8 213
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	113 130	51 244
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 870 134</b>	<b>14 899 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>		
Kundfordringar	3 539	12 212
Övriga fordringar	5 269	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 899	12 269
	<b>35 707</b>	<b>28 523</b>
<b>Kassa och bank</b>	236 439	112 236
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>272 146</b>	<b>140 759</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 142 280</b>	<b>15 040 030</b>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	2013-03-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	99 728	99 728
Bundna reserver	234 743	246 982
	<b>334 471</b>	<b>346 710</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	936 878	950 367
Årets resultat	9 374	-21 298
	<b>946 252</b>	<b>929 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 280 723</b>	<b>1 275 779</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	372 931	384 485
	<b>372 931</b>	<b>384 485</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Ägarlån	2 875 756	2 880 603
Skulder till kreditinstitut	563 868	569 926
Konvertibla lån	50 000	50 000
	<b>3 489 624</b>	<b>3 500 529</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Skulder till kreditinstitut	7 038 736	7 545 842
Företagscertifikat	2 613 640	1 946 058
Leverantörsskulder	47 474	29 589
Aktuella skatteskulder	1 129	21 738
Övriga skulder	31 873	60 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	266 150	275 190
	<b>9 999 002</b>	<b>9 879 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 142 280</b>	<b>15 040 030</b>



