



DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI **2015**

DELÅRSRAPPORT

- Aktieägartillskott om 3 133 mkr har finansierat återbetalning av samtliga ägarlån
- Eget kapital har ökat till 8 442 mkr (4 850) och soliditeten till 30 procent (19)
- Hyresintäkterna ökade till 979 mkr (822), varav 2,3 procent för jämförbara fastigheter
- Driftnettot ökade till 563 mkr (458), varav 5,3 procent för jämförbara fastigheter
- Förvaltningsresultat om 158 mkr (162)
- Värdeförändring fastigheter om 477 mkr (179), värdeökning om 1,9 procent (0,8)
- Orealiserad värdeförändring finansiella instrument om 61 mkr (-191)
- Resultat efter skatt om 529 mkr (148)
- Fastighetsbeståndets värde 27 610 mkr (25 160)
- Fastighetsförvärv om 1 383 mkr (802)
- Investeringar i befintliga fastigheter om 753 mkr (307)

Rikshem i sammandrag

	2015 6 mån	2014 6 mån	2014 helår	2013 helår	2012 helår	2011 helår
Hyresintäkter, mkr	979	822	1 691	1 433	1 277	643
Driftnetto, mkr	563	458	953	770	695	346
Resultat efter skatt, mkr	529	148	1 010	1 455	321	82
Överskottsgrad, procent	57	56	56	54	54	54
Vakans bostäder, procent	2,5	1,9	1,8	2,0	1,1	0,6
Genomsnittlig hyreslängd, år*	11	12	11	12	13	14
Verkligt värde fastigheter, mkr	27 610	20 724	25 160	19 982	16 153	12 755
Antal fastigheter	511	387	496	365	304	233
Antal lägenheter	21 839	19 947	20 844	19 541	17 617	14 090
Antal anställda	164	118	134	128	85	71
Belåningsgrad, procent	66	67	64	63	62	58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,7	2,9	2,2	2,0	2,2

* Avser samhällsfastigheter

Rikshem

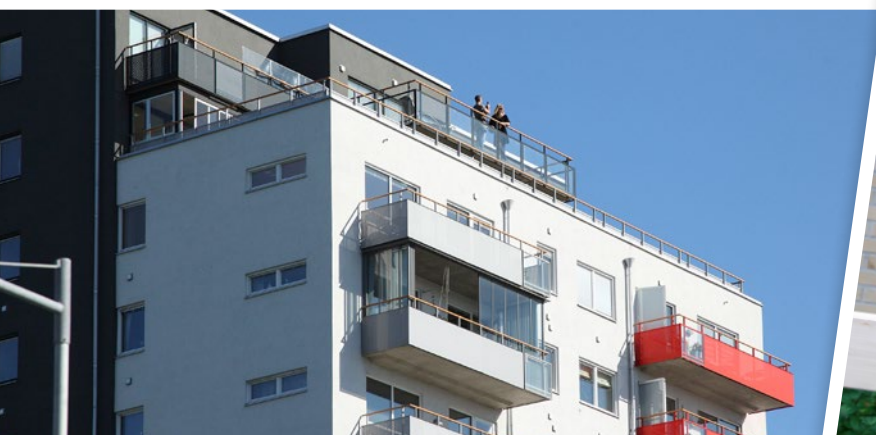
Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige.

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 bostads-sociala insatser samt samarbete med kommuner har

gett möjlighet för Rikshem att ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshems långsiktiga mål är ett fastighetsbestånd om 50 mdkr.

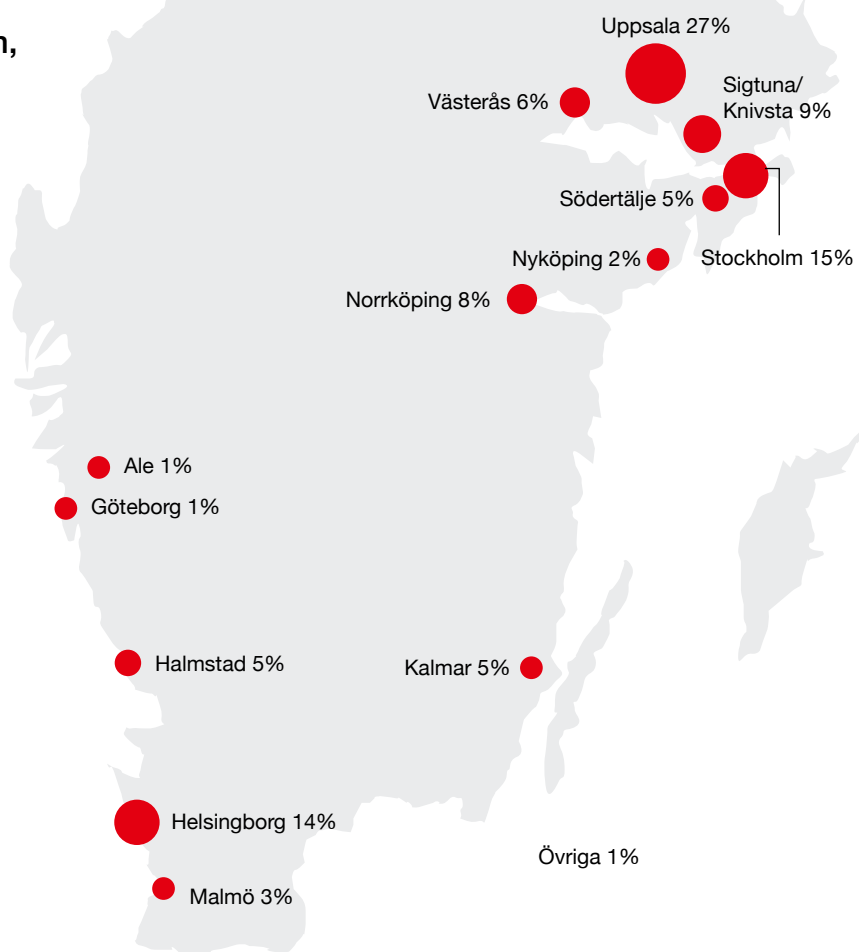
Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent av vardera AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.



Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 511 fastigheter (496) med 21 800 lägenheter (20 800) och med en uthyrningsbar area om 1 775 000 kvadratmeter (1 708 000). Verkligt värde för Rikshems fastighetsbestånd var vid utgången av perioden 27 610 mkr (25 160). Bostäder svarade för 58 procent och samhällsfastigheter svarade för 42 procent av verkligt värde.





Rikshems arbete inom hållbarhet

Rikshem bygger upp en nationell allmännytta där investeringar i hållbarhet utgör en central 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 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. Vi samarbetar med Jobblotsen och andra aktörer för att utbilda unga långtidsarbetslösa så att de kan få arbete med att renovera sina egna områden. I år genomför Rikshem ett jobbprojekt

tillsammans med Helsingborgs stad och Rikshems underleverantörer där arbetslösa kommer att arbeta med exempelvis rivningsarbete, byggstädning, måleri samt enklare fastighetsskötsel. Rikshem samarbetar med stiftelsen Läxhjälp i Stockholm, Uppsala och Södertälje och har härigenom bidragit till 50 läxhjälpplatser för ungdomar. I Uppsala samarbetar vi med TRIS, Tjejers Rätt I Samhället, som fokuserar på att bistå vid, och arbeta mot hedersrelaterat våld.

Rikshem har under perioden förberett årets satsning på sommarjobb. Tillsammans med lokala samarbetspartners räknar vi med att i år kunna erbjuda sommarjobb för ungefär 150 ungdomar (128) som bor i våra fastigheter.

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

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

- I samband med våra ROT renoveringar mer än halverar vi energianvändningen för uppvärmning. Sammanställningen nedan visar hur olika åtgärder beräknas bidra till energieffektiviseringen.
- Hantering av avfall och restprodukter är genomtänkt. Inför varje byggstart av ny delstapp 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.

Energiåtgärder

Energibesparing i procent

Ny ventilation (FTX)	19
Nya energieffektiva fönster	14
Fasadisolering	13
Individuell vattenmätning	5
Vattensparande armaturer	4
Tak	1

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 den normalårskorrigerade energibesparingen 3 procent. Tack vare det varma vädret minskade den uppmätta energiåtgången med 10 procent jämfört med 2013. Under perioden januari till juni 2015 har den totala energianvändningen minskat i förhållande till motsvarande period föregående år med 1,8 procent, eller 2,6 GWh. Den minskade energianvändningen har också reducerat utsläppen av koldioxid med 186 000 kg koldioxid. Vi är medlemmar i Green Building Council och har inlett arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter. Rikshem köper grön-el och har som ett av de första fastighetsbolagen köpt utsläppsrätter för att helt klimatneutralisera elförbrukningen i alla fastigheter. Rikshem var ett av de första företagen i Sverige som emitterade gröna obligationer till hållbara renoveringar av bostadsfastigheter. Hittills har Rikshem emitterat gröna obligationer om 1 250 mkr.

Rikshem tar sin roll som nationell allmännytta också genom att i dessa tider av stor bostadsbrist sätta igång omfattande nybyggnation. Vi bygger för närvarande 818 lägenheter, varav 549 hyresrätter. För att reducera koldioxidutsläppen, produceras det mesta av nybyggnationen i trä. Energianvändningen för Rikshems nyproduktion kommer att understiga 60 kWh per kvadratmeter och år.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 753 mkr (307), varav 468 mkr avser ombyggnationer och renoveringar och 258 mkr avser nyproduktion av hyres- och bostadsrätter. Övriga investeringar uppgick till 27 mkr. Det största enskilda ombyggnadsprojektet utförs i Gränby, ett av Rikshems större bostadsbestånd i Uppsala. Ombyggnationen omfattar totalt 1 200 lägenheter.

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 157 mkr till 979 mkr (822). Av ökningen beror 140 mkr på ett ökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 17 mkr eller 2,3 procent jämfört med motsvarande period föregående år. För bostäder var den genomsnittliga vakansgraden under perioden 2,5 procent, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter sedan årsskiftet. Ökningen av vakansgraden beror på tomställda lägenheter till följd av renovering.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden för samhällsfastigheter var 10,9 år (11,4). 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. I samhällsfastigheterna har vi nästan uteslutande kommuner som hyresgäster.

Återstående löptid hyreskontrakt samhällsfastigheter

Återstående löptid, år	Andel, procent
– 5	29
6 – 10	16
11 – 15	27
16 – 20	28

Fastighetskostnaderna uppgick till 416 mkr (364). För jämförbara fastigheter sänktes den normalårskorrigerade energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel, jämfört med motsvarande period föregående år, med 1,8 procent, eller 2,6 GWh. Av fastighetskostnaderna avsåg 65 mkr underhållskostnader, vilket på årsbasis motsvarar 73 kronor per kvadratmeter. Det totala driftnettot ökade med 23 procent jämfört med föregående år och uppgick till 563 mkr (458). För jämförbara

fastigheter ökade driftnettot med 5,3 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsinnehavet ökade till 57 procent (56).

Räntenetto

Räntekostnaderna har netto ökat med 106 mkr till -378 mkr (-272). Räntenettet har belastas med ränteskillnadsersättning om 126 mkr i samband med förtida lösen av ägarlån. Exklusive ränteskillnadsersättning har räntenettet förbättrades med 20 mkr jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering under perioden var 1,8 procent (2,6), vilket är 0,8 procentenheter lägre än jämfört med motsvarande period föregående år. Räntetäckningsgraden för extern finansiering ökade till 3,7 gånger (2,7) till följd av ett förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader. Enligt bolagets finanspolicy ska räntetäckningsgraden för extern finansiering uppgå till lägst 1,75 gånger.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Sammantaget uppgick värdeförändringen för fastigheter till 477 mkr (179), vilket på årsbasis motsvarar en tillväxt på 1,9 procent (0,8).

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument uppgick till 61 mkr (-191). Den realiserade 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 (11,8).

Resultat efter skatt

I resultatet för koncernen redovisas en total skattekostnad om -167 mkr (-2), vilken huvudsakligen avser uppskjuten skatt. Resultatet efter skatt ökade med 381 mkr till 529 mkr (148) främst till följd av värdeuppgången för fastigheter och derivatinstrument.

Segmentrapportering

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Total	
	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Hysesintäkter	585	539	394	283	979	822
Fastighetskostnader	-285	-272	-131	-92	-416	-364
Driftnetto	300	267	263	191	563	458
Värdeförändring fastigheter	260	141	217	38	477	179
Totalavkastning	560	408	480	229	1 040	637
Verkligt värde fastigheter	16 065	13 094	11 545	7 630	27 610	20 724



Kommentar finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsinnehavet ökade till 27 610 mkr (25 160), vilket motsvarar 15 555 kronor per kvadratmeter. Det högre värdet beror dels på investeringar i befintliga fastigheter, dels på nettoköp av fastigheter, dels på värdeökningar i fastigheter. Sammantaget uppgick värdeökningarna till 477 mkr (179), eller 1,9 procent (0,8). Värdeökningen speglar den förändring som har skett av fastigheternas kassaflöden och direktavkastningskrav. Bostadsfastigheter svarar för 58 procent av verkligt värde, eller 16 065 mkr, och samhällsfastigheter svarar för 42 procent av verkligt värde, eller 11 545 mkr.

Under första halvåret 2015 har fastigheter köpts i Kalmar, Malmö, Nacka, Norrtälje, Sigtuna, Stockholm, Uppsala och Västerås för sammanlagt 1 383 mkr, varav 517 mkr avsåg samhällsfastigheter och 866 mkr avsåg bostäder. Genom köpen har fastighetsportföljen tillförts 913 lägenheter och en uthyrningsbar area om 85 175 kvadratmeter. Under perioden har fastigheter sålts för sammanlagt 163 mkr. Försäljningarna har skett till nivåer som i genomsnitt överstiger bedömt verkligt värde vid ingången året med 3,6 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

mkr	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Verkligt värde vid början av perioden	25 160	19 982	19 982
Värdeförändring	477	179	1 262
Investering	753	307	784
Köp	1 383	802	4 355
Försäljning	-163	-546	-1 223
Verkligt värde vid slutet av perioden	27 610	20 724	25 160

Fastighetsbeståndets verkliga värde per den 30 juni 2015 har bedömts av två värderingsinstitut. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöde för respektive fastighet. Hänsyn har tagits till bedömda förändringar av hyresnivåer, driftkostnader och direktavkastningskrav. Antaganden om kalkylränta och direktavkastningskrav är av avgörande betydelse för bedömning av verkligt värde. Dessa parametrar är baserade på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av

marknadens förräntningskrav för jämförbara fastigheter. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För ytterligare information om Rikshems värderingsmetod hänvisas till sidan 28 i Rikshems årsredovisning för 2014.

Räntebärande skulder

Rikshem har ett nära samarbete med banker och kreditinstitut för att säkerställa en långsiktig finansiering. Bolaget belånar fastigheterna till högst 70 procent av verkligt värdet och räntetäckningsgrad för extern finansiering ska på årsbasis vara minst 1,75. Under perioden har koncernen erhållit aktieägartillskott om 3 133 mkr vilket finansierat återbetalning av samtliga ägarlån. I maj emitterade Rikshem sin hittills största gröna obligation om 700 mkr för att finansiera pågående ROT-renovering i Uppsala.

Rikshem har fått det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors. På den nordiska ratingskalan erhöll Rikshem kreditbetyget 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 perioden 18 128 mkr (19 255) varav 5 044 mkr (5 806) avsåg skulder till kreditinstitut, 5 884 mkr (3 895) avsåg företagscertifikat och 7 200 mkr (6 498) avsåg obligationslån. Under perioden har lån från ägarna om 2 989 mkr återbetalts. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Likvida medel uppgick till 552 mkr (385). Tillgängliga medel i form av checkräkningskrediter och outnyttjade kreditavtal var 3 900 mkr (2 700). Dessutom fanns en back-up-facilitet respektive ett teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr.

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 18 procent (23) av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Rikshem har ett företagscertifikatprogram som ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 8 500 mkr. Rikshem har också ett MTN-program för utgivande av obligationer inom en ram om 10 000 mkr. Företagscertifikaten och obligationerna är inte säkerställda.

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen ger upphov till hanteras främst genom de

Räntebärande skulder

År	räntebindning			kapitalbindning	
	mkr	ränta	andel	mkr	andel
0-1 år	5 679	1,2%	31%	12 381	68%
1-2 år	2 000	3,3%	11%	2 749	15%
2-3 år	649	0,5%	4%	2 158	12%
3-4 år	1 500	3,2%	8%	300	2%
4-5 år	6 000	1,0%	33%	-	-
5 år och över	2 300	2,3%	13%	540	3%
Summa	18 128	1,6%	100%	18 128	100%

back-up-faciliteter som bolaget har med olika banker om 3 900 mkr samt den back-up-facilitet respektive det teckningsåtagande för företagscertifikat från ägarna om totalt 7 000 mkr. Huvuddelen av Rikshems skulder har en rörlig ränta som baseras på STIBOR 3 månader.

Räntederivat används för att reducera ränterisken som uppkommer med den korta räntebindningen. Vid utgången av perioden uppgick räntederivat nominellt till 11 800 mkr (11 800) och verkligt värde uppgick till -513 mkr (-574).

Räntederivat

Förfallo-tidpunkt	Nominellt belopp mkr	Medel-ränta procent	Verkligt värde mkr
2016	2 000	3,3	-72
2018	1 500	3,2	-137
2019	6 000	1,0	-124
2021	1 300	2,6	-125
2022	1 000	2,0	-55
Totalt	11 800	1,9	-513

Eget kapital

Koncernen har under perioden erhållit aktieägartillskott om 3 133 mkr, vilket finansierat återbetalning av ägarlån. Koncernens egna kapital uppgick vid utgången av perioden till 8 442 mkr (4 850), vilket motsvarar en soliditet om 30 procent (19).

Finansiella nyckeltal

	2015-06-30	2014-12-31	2013-12-31
Belåningsgrad, procent*	66	64	63
Medelränta, procent*	1,6	1,8	2,6
Räntebindning, år*	2,8	3,4	2,7
Räntetäckningsgrad*	3,7	2,9	2,2
Soliditet, procent	30	19	18
Justerad soliditet, procent**	30	30	33

* avser extern finansiering ** justerat eget kapital avser eget kapital och ägarlån

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter	499	420	979	822	1 691
Driftskostnader	-121	-99	-286	-238	-461
Reparationer och underhåll	-31	-37	-65	-67	-156
Fastighetsadministration	-27	-25	-52	-47	-97
Fastighetsskatt	-7	-6	-13	-12	-24
Summa fastighetskostnader	-186	-167	-416	-364	-738
Driftnetto	313	253	563	458	953
Central administration	-14	-12	-33	-24	-43
Räntenetto	-251	-136	-378	-272	-531
Resultat från andelar i joint venture	-	2	6	-	-
Förvaltningsresultat	48	107	158	162	379
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	337	53	477	179	1 262
Värdeförändring finansiella instrument	175	-95	61	-191	-453
Resultat före skatt	560	65	696	150	1 188
Skatt	-140	-25	-167	-2	-178
Periodens / årets resultat	420	40	529	148	1 010
Övrigt totalresultat					
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-3
Periodens / årets övriga totalresultat netto efter skatt					-3
	-	-	-	-	
Summa totalresultat för perioden / året	420	40	529	148	1 007

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 610	20 724	25 160
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	43	27	27
Materiella anläggningstillgångar	7	8	6
Finansiella anläggningstillgångar	122	77	149
Summa anläggningstillgångar	27 782	20 836	25 342
Övriga kortfristiga tillgångar	126	44	91
Likvida medel	552	795	385
Summa omsättningstillgångar	678	839	476
SUMMA TILLGÅNGAR	28 460	21 675	25 818
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 442	3 853	4 850
Räntebärande skulder	5 747	7 417	8 393
Derivatinstrument	513	313	574
Uppskjuten skatt	880	502	715
Ej räntebärande skulder	5	4	5
Summa långfristiga skulder	7 145	8 236	9 687
Räntebärande skulder	12 381	9 358	10 862
Ej räntebärande skulder	492	228	419
Summa kortfristiga skulder	12 873	9 586	11 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 460	21 675	25 818

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående kapital 2014-01-01	100	844	2 761	3 705
Periodens resultat, jan-jun			148	148
Utgående kapital 2014-06-30	100	844	2 909	3 853
Periodens resultat, jul-dec			862	862
Övrigt totalresultat, jul-dec			-3	-3
Koncernbidrag netto			138	138
Utgående kapital 2014-12-31	100	844	3 906	4 850
Ingående kapital 2015-01-01	100	844	3 906	4 850
Totalresultat, jan-jun			529	529
Återköp konvertibla skuldebrev			-70	-70
Aktieägartillskott		3 133		3 133
Utgående kapital 2015-06-30	100	3 977	4 365	8 442

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	309	91	570	276	902
Betalt finansnetto	-249	-135	-378	-274	-536
Betald skatt	-1	1	-1	1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59	-43	191	3	364
Investering i förvaltningsfastigheter	-507	-195	-753	-307	-784
Köp av förvaltningsfastigheter	-716	-111	-1 383	-802	-4 355
Investering i övriga materiella anläggningstillgångar	13	-	-2	-1	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3	34	163	546	1 223
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar	56	-	56	-	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-24	-	-39	-77	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 175	-272	-1 958	-641	-4 066
Upptagna lån	4 813	5 922	8 644	11 316	13 924
Amortering av lån	-3 204	-5 096	-6 718	-10 025	-10 280
Upptagna ägarlån	-	1	-	1	126
Amortering ägarlån	-3 009	-	-3 007	-	-
Erhållna aktieägartillskott	3 133	-	3 133	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	176
Återköp av konvertibla skuldebrev	-118	-	-118	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 615	827	1 934	1 292	3 946
Periodens / årets kassaflöde	499	512	167	654	244
Likvida medel vid periodens början	53	283	385	141	141
Likvida medel vid periodens / årets slut	552	795	552	795	385

Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Intäkter	30	27	58	51	106
Övriga rörelsekostnader	-17	-17	-36	-29	-59
Personalkostnader	-27	-24	-54	-47	-92
Avskrivningar	-	-	-1	-1	-3
Rörelseresultat	-14	-14	-33	-26	-48
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	153	426
Räntenetto	-125	84	-132	147	343
Resultat efter finansiella poster	-139	70	-165	274	721
Skatt	24	-23	25	-35	-83
Periodens / årets resultat*	-115	47	-140	239	638

* i moderbolaget finns inga poster i övrigt totalresultat

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
Inventarier	6	7	6
Aktier och andelar i koncernföretag	1 605	1 815	1 605
Fordringar hos koncernföretag	19 563	14 060	17 944
Övriga tillgångar	123	94	120
Likvida medel	532	793	379
SUMMA TILLGÅNGAR	21 829	16 769	20 054
Eget kapital	5 585	2 409	2 662
Uppskjuten skatt	66	85	93
Räntebärande skulder	16 109	14 208	17 236
Övriga skulder	69	67	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 829	16 769	20 054

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.

För ytterligare information om risker hänvisas till Rikshems årsredovisning för 2014.

Övriga upplysningar

På årsstämman den 26 mars 2015 invaldes tre nya styrelseledamöter, Ebba Hammarström, Martin Tufvesson och Olof Nyström. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Mats Mared, ordförande, Magnus Eriksson, Ulrika Malmberg Livijn och Peder Hasslev. Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 164 (134).

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Rikshems relationer med närstående framgår av not 30 i Rikshems årsredovisning för 2014. Under perioden har aktieägartillskott om 3 133 mkr erhållits, vilket har finansierat återbetalning av utestående ägarlån samt betalning av ränta och ränteskillnadsersättning hänförlig till lånen. Vidare har samtliga konvertibla förlagslån, om sammanlagt nominellt 50 mkr,

återköpts från moderbolaget Rikshem Intressenter AB, styrelsens ordförande och vissa ledande befattningshavare. Återköpen om totalt 118 mkr har skett till marknadsmässiga villkor. Koncernens egna kapital har till följd av återköpen minskats med 70 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har vi tillträtt fastigheter i Upplands Väsby och Farsta för 1,3 mdr. Fastigheterna i Upplands Väsby tillför koncernen 44 000 kvadratmeter uthyrningsbara area.

Vidare har avtal tecknats om förvärv av bostäder och samhällsfastigheter i Luleå. Förvärvet kommer att tillföra koncernen 1 498 bostadslägenheter och 213 vård- och omsorgslägenheter.

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. Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies tillämpas från den 1 januari 2015.

För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighets-skatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår och att hela årets skuld för fastighetsskatt redovisas per den 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2014. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

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 den 31 augusti 2015

Mats Mared
Styrelsens ordförande

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Ulrika Malmberg-Livijn
Styrelseledamot

Peder Hasslev
Styrelseledamot

Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Ebba Hammarström
Styrelseledamot

Martin Tufvesson
Styrelseledamot

Olof Nyström
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport

Rikshem AB, 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 2015 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 företags 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 31 augusti 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Kalender

Delårsrapport januari till september 2015,
2 november 2015

Definitioner

Räntetäckningsgrad externa lån	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader hänförliga till externa lån
Belåningsgrad externa lån	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning
Överskottsgrad	Driftnetto i relation till hyresintäkter

