

# **Delårsrapport 1 januari - 31 augusti 2012**

## Org. nr 556137-3589

### Verksamhet

Uppsalahem AB är moderbolag till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Östra Orgeln Bostäder AB, Uppsalahem Eksättagården AB, Uppsalahem Elmer AB samt Studentstaden i Uppsala AB. Moderbolag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB som äger 100 procent av aktierna.

Uppsalahemkoncernens fastighetsbestånd uppgår 31 augusti 2012 till en uthyrningsbar yta om ca 1 000 800 m<sup>2</sup> fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 92,5 procent av den uthyrningsbara ytan.

### Redovisningsprinciper

Inga förändringar har skett i de redovisningsprinciper som ligger till grund för upprättande av delårsbokslutet per augusti 2012. Redovisningsprinciperna beskrivs i årsredovisningen för år 2011. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiften.

### Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 677 mkr vilket ger en ökning med 31 mkr från föregående år. Omsättningsökningen beror på en förändring av fastighetsbeståndet i och med försäljningen per 1 september 2011 samt förvärvet av Studentstaden samma datum. Ökningen har också påverkats av en hyresjustering med i snitt 2,47 procent samt inflyttning i nyproduktion under året.

### Kostnader

Underhållskostnaderna ökar med ca 24 mkr till följd av ökat lägenhetsunderhåll i form av renovering av ett antal 80-tals badrum. Bland driftskostnaderna ökar samtliga kostnader i huvudsak till följd av taxeförändringar.

### Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter finansiella poster till 136,4 mkr (99,5).

### Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 79 mkr vilket är 7,8 mkr lägre än motsvarande period föregående år. Förbättringen förklaras i huvudsak av att koncernens totala låneskuld har minskat pga. ökad likviditet i samband med affären med Rikshem.

Räntebidragen uppgår till 0 mkr (1,0).

Koncernen har ingen exponering av risk i främmande valutor eller placeringar i aktier och andra värdepapper.

### Likviditet

Koncernens disponibla likvida tillgångar uppgår vid periodens utgång till 278 mkr (5) exklusive outnyttjad checkkredit på 304 mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 1 200 mkr utnyttjas av Företagscertifikatsprogrammet med ett nominellt rambelopp om totalt 2 500 mkr. Dessutom finns bindande kreditlöften från SHB, SEB och Nordea om totalt 1 250 mkr som inte är utnyttjade.

### **Investeringar**

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 514 mkr (442). Investeringarna avser 28 färdigställda och 18 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

### **Försäljningar och förvärv**

Inga försäljningar eller förvärv av fastigheter har gjorts under perioden. Den 1 januari sålde moderbolaget två dotterbolag, 2 Torn AB samt Fastighetsbolaget Storröta Centrum HB till Uppsala Kommuns Fastighets AB.

### **Händelser under 2012**

Årets hyresförhandling medför en hyreshöjning i snitt på 2,47 procent.

### **Personal**

Antal årsarbetare i koncernen 31 augusti uppgår till 265. Motsvarande siffra var föregående år 269 personer.

### **Resultatprognos för 2012**

Resultatprognos för helåret 2012 förväntas bli ca 4 mkr högre än utfallet per 8 månader.

### **Moderbolaget**

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgår för rapportperioden till 517 mkr (646). Omsättningsminskningen beror på försäljningen av fastigheter till Rikshem den 1 september 2011.

Resultat efter finansnetto uppgår till 276 mkr (99,5)

Uppsalahemkoncernen har en koncerngemensam finansfunktion, vilket innebär att moderbolaget har samma tillgång till likvida medel som koncernen.

*Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.*

Uppsala den

Peter Nordgren  
Styrelsens ordförande

Mikael Rådegård  
Verkställande direktör

# Uppsalahemkoncernen

## Delårsbokslut 2012-08-31

(Belopp i mkr)

	2012	2011	2011
	Januari- augusti	Januari-augusti	Helår
Hysesintäkter	676,7	645,6	976,7
Övriga rörelseintäkter	86,6	9,9	22,3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>763,3</b>	<b>655,5</b>	<b>999,0</b>
Underhållskostnader	-129,1	-104,8	-176,0
Driftskostnader	-277,5	-249,6	-380,9
Övriga rörelsekostnader			
Fastighetsskatt	-14,9	-9,1	-16,4
Avskrivningar	-99,6	-91,1	-143,4
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-521,2</b>	<b>-454,6</b>	<b>-716,7</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>242,1</b>	<b>200,9</b>	<b>282,3</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-38,1	-40,0	-64,6
Nedskrivningar fastigheter			
Återföring av nedskrivning av fastigheter			
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	16,7	25,4	1 500,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>220,7</b>	<b>186,3</b>	<b>1 717,7</b>
Finansiella intäkter	2,2	0,3	4,6
Räntebidrag	0	1,0	1,4
Finansiella kostnader	-81,2	-88,1	-132,6
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-79,0</b>	<b>-86,8</b>	<b>-126,6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>141,7</b>	<b>99,5</b>	<b>1 591,1</b>

## Uppsalahemkoncernen Balansräkning

(Belopp i mkr)

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-dec</b>
Materiella anläggningstillgångar	7 597	5 679	7 160
Finansiella anläggningstillgångar		15	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 597</b>	<b>5 694</b>	<b>7 160</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga omsättningstillgångar	86	85	68
Likvida tillgångar	278	5	22
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>364</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 961</b>	<b>5 784</b>	<b>7 250</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	751	384	751
Fritt eget kapital	1 994	894	2 004
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 745</b>	<b>1 278</b>	<b>2 755</b>
<b>MINORITETENS ANDEL</b>	<b>929</b>		<b>928</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	70		67
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder	2 155	1 555	1 555
Kortfristiga skulder	2 062	2 951	1 945
<b>Summa skulder</b>	<b>4 217</b>	<b>4 506</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>7 961</b>	<b>5 784</b>	<b>7 250</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 mån 241	8 mån 165
Förändring av rörelsekapital	2	-54
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>243</b>	<b>111</b>
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 537	-424
Kassaflöde finansieringsverksamheten	550	316
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>256</b>	<b>3</b>

## Nyckeltal

	2012 31-aug	2011 31-aug	2011 31-dec
Soliditet 1, %	35	22	38
Soliditet 2, %	57	63	62
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	6 504	4 113	6 238
Marknadsvärde	10 775 *	10 656 **	10 775
Övervärde	4 271	6 543	4 537
*) Avser bedömt marknadsvärde 2011-12-31.			
**) Avser bedömt marknadsvärde 2010-12-31.			
Avkastning eget kapital, i %	5,2	8,1	80,9
Avkastning totalt kapital, i %	2,9	3,4	27,3

### Begreppsförklaringar

#### *Soliditet 1*

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

#### *Soliditet 2*

Eget kapital i förhållande till balansomslutning justerat med övervärden i fastigheter

#### *Avkastning eget kapital*

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital

#### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning