



# Bokslutskommuniké

## JANUARI-DECEMBER 2015

- Hyresintäkterna ökade med 4,3 % (5,0 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror och intäkterna uppgick till 269,9 mkr (258,8 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 1,0 % (1,1 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med 7,6 mkr främst beroende på ökade hyresintäkter. Rörelseresultatet uppgick till 120,7 mkr (113,1 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 189,9 mkr (165,2 mkr), vilket motsvarar en värdeökning på 5,7 % (5,4 %). Den orealiserade värdeförändringen beror på lägre avkastningskrav och förbättrade driftsnetton.
- Koncernen använder sig sedan oktober 2014 av räntederivatinstrument. Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 3,4 mkr (-4,6 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 188,1 mkr (170,7 mkr), beroende på högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

### NYCKELTAL KONCERNEN

	31 dec 2015	30 sept 2015	30 juni 2015	31 mars 2015	31 dec 2014	30 sept 2014	30 juni 2014	31 mars 2014	31 dec 2013
<b>Fastighetsrelaterade</b>									
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	233	233	233	233	233	233	233	233	233
Ytvakansgrad %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %	1,2 %	1,2 %	1,4 %	1,2 %
Verkligt värde, mkr	3 687	3 618	3 558	3 399	3 344	3 238	3 122	3 069	3 034
Överskottsgrad, %	62 %	63 %	60 %	57 %	59 %	61 %	57 %	50 %	58 %
<b>Finansiella</b>									
Periodens resultat efter skatt, mkr	188,1	150,9	108,5	7,8	170,7	108,1	45,9	16,6	152,5
Avkastning på eget kapital, %	11,7 %	14,6 %	15,6 %	2,4 %	14,3 %	11,2 %	7,9 %	5,8 %	14,7 %
Soliditet, %	51 %	39 %	39 %	38 %	38 %	37 %	36 %	36 %	36 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	1,9	1,9	2,0	1,9	1,8	2,2
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	42 %	53 %	54 %	55 %	55 %	55 %	58 %	59 %	57 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	42 %	43 %	43 %	45 %	46 %	48 %	50 %	50 %	53 %

# Boksluts- kommuniké 2015

## KONCERNEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncernens affärsidé är att i Stockholms län förvalta och utveckla fastigheter som är långsiktigt hållbara för våra kunder.

Koncernen ägs av Ikano Bostad Holding AB som förvaltar ca 6 000 lägenheter i Sverige och bedriver projektutveckling av bostäder, både bostads- och hyresrätter.

Koncernen bedriver fastighetsförvaltning i Stockholm Söderort. Sammantaget har koncernen ca 3 000 lägenheter och 300 företagskunder. Uthyrningsbar yta uppgår till ca 233 000 kvm.

Förvaltning och utveckling av fastigheterna sköts av bolagets personal lokaliserad i Stockholm. Koncernen har ingen egen ledningsgrupp, utan inkluderas i det arbete ledningsgruppen för Ikano Bostad och Ikano Fastighets AB-koncernen utför. De administrativa funktionerna för ekonomi, IT, finans, juridik, kommunikation, skatt och transaktioner utförs internt från Ikano Bostad AB och Ikano Fastighets AB.

### KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Resultat efter skatt uppgick under perioden till 188,1 mkr (170,7 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 269,9 mkr (258,8 mkr) en ökning med 4,3 % (5,0 %). Ökningen beror på omförhandlade hyror samt hyresreglering efter slutförda ombyggnadsprojekt.

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgår till 189,9 mkr (165,2 mkr).

Driftskostnaderna har minskat jämfört med föregående år och uppgår under perioden till -102,1 mkr (-105,3 mkr). Under året har fjärrvärme- och elkostnaderna minskat till följd av nya avtal. Nettokostnaderna för åtgärd vid försäkringsskada har även minskat under året.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -47,2 mkr (-40,5 mkr). Ökningen beror främst på ökade kostnader från koncernbolag avseende gemensamma administrativa funktioner samt kostnader för satsningar inom miljöområdet.

Finansnettot ökade till -61,7 mkr (-59,2 mkr) beroende på större andel finansiering till fast ränta.

Periodens skatt uppgick till -57,4 mkr (-43,8 mkr) varav -57,1 mkr (-42,5 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 687 mkr per 31 december 2015 (3 344 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt realiserade värdeförändringar.

Per den 31 december 2015 omvandlades den skuld om 390 mkr som koncernen hade till Ikano Fastighets AB till eget kapital genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 946 mkr (1 282 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 51 % (38 %). Omvandlingen av koncernens skuld till Ikano Fastighets AB om 390 mkr till eget kapital per den 31 december 2015 gjorde att soliditeten ökade från 41 % före omvandlingen till 51 % efter omvandlingen.



### FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 152,5 mkr (145,2 mkr).

För närvarande pågår två uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 9 % av beståndet. Under de senaste 3 åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 27 % av totalt bestånd.

## VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

Koncernen inhämtar kvartalsvis externa värderingar av samtliga fastigheter från en oberoende fastighetsvärderare.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 189,9 mkr (165,2 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 3 734 mkr per 31 december 2015 (3 391 mkr) före reduktion för uppskjuten skatt om 47 mkr (47 mkr).

Värderingen av koncernens verkliga värden är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Varje värderingsobjekt har värderats separat och som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdeberäknats. Kalkylperioden uppgår som regel till fem år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Kassaflödesanalyserna bygger på antaganden om;

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader.
- Marknadens/närområdets framtida utveckling.
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition.
- Befintliga hyreskontraktsvillkor.
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut.
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.
- Bedömda investeringar och hyresgäst Anpassningar.

Vid värderingarna har kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflöden legat mellan 6,1 % och 9,6 % (6,3 % och 10,2 %) och direktavkastningskravet för restvärdebedömning mellan 4,1 % och 7,5 % (4,3 % och 8,0 % vid årsskiftet). Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

## FINANSIERING

Under året har upplåning från Ikano Fastighets AB skett med 110 mkr, total skuld uppgick därefter till 390 mkr. Per 31 december 2015 omvandlades skulden till eget kapital genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Koncernens låneportfölj uppgår till 1 000 mkr avseende emitterad företagsobligation (bunden till mars 2019) samt skuld till kreditinstitut med fast ränta om 542 mkr (bundet till april 2016).

Koncernen har ett refinansieringsbehov på det lån om 542 mkr som förfaller i april 2016. Finansieringsprocessen avseende refinansiering av koncernens skuld till kreditinstitut har inletts. Koncernen gör bedömningen att ett avtal om refinansiering kommer att vara ingått i god tid före det att skulden förfaller i april 2016.

Av obligationens totala nominella belopp på 1 000 mkr löper 600 mkr med fast ränta om 3,1 % och resterande 400 mkr med rörlig ränta. I oktober 2014 ingick bolaget ett ränteswapavtal avseende den del av obligationen som löper med rörlig ränta. Detta avtal innebär att bolaget betalar en fast ränta på 2,1 % fram till obligationens förfallodag.

Extern belåningsgrad uppgår till 42 % (46 %). Av låneportföljen har 65 % (74 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 27 mån (39 mån).

## VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisat värde utgör enligt bolagets bedömning en rimlig uppskattning av verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och finansiella skulder, förutom vad avser koncernens skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta. Det verkliga värdet av skulderna till kreditinstitut samt obligationslån med fast ränta bedömdes per den 31 december 2015 uppgå till 1 204,9 mkr (1 236,8 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 142,3 mkr (1 148,1 mkr).

Koncernen använder sig sedan oktober 2014 av räntederivatinstrument för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Lägre marknadsräntor har inneburit en negativ värdeförändring på 3,4 mkr (-4,6 mkr) på utestående swapkontrakt. Värdeförändringen på ränteswapen påverkar inte kassaflödet. När derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för likviditetsrisk, finansieringsrisk och ränterisk. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet kan få en väsentlig påverkan på resultat och på bolagets finansiella ställning.

Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2014.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernens efterställda långfristiga lån till Ikano Fastighets AB har per balansdagen omvandlats till eget kapital genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Fastighets AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 14,6 mkr (10,8 mkr).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ) följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från senast avgivna årsredovisning.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförs. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5 % men kan variera beroende bland annat på mark-

nadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Koncernens fastighetsbestånd värderas till 3,7 mdkr (3,3 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 184 mkr (167 mkr). Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekten därav.

	Parameter Förändring	Marknads- värde- påverkan (mkr)	Marknads- värde- påverkan %	Parameter Förändring	Marknads- värde- påverkan (mkr)	Marknads- värde- påverkan %
Vakansgrad	+ 0,25 %	-13	-0,4 %	- 0,25 %	6	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	293	7,8 %	- 1 % årligen	-282	-7,5 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-139	-3,7 %	- 25 kr/kvm	139	3,7 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-210	-5,6 %	- 0,25 %	237	6,3 %

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Hysesintäkter	269 947	258 817	68 437	65 249
Driftskostnader	-102 095	-105 259	-27 022	-30 340
Förvaltnings- och administrationskostnader	-47 179	-40 474	-14 823	-9 156
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>120 673</b>	<b>113 084</b>	<b>26 592</b>	<b>25 753</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	189 949	165 187	36 601	72 031
Värdeförändring räntederivat	-3 413	-4 576	1 419	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>307 209</b>	<b>273 695</b>	<b>64 612</b>	<b>97 784</b>
Finansnetto	-61 675	-59 223	-15 897	-15 840
Skatt	-57 445	-43 775	-8 124	-14 274
<b>Periodens resultat</b>	<b>188 089</b>	<b>170 697</b>	<b>40 591</b>	<b>67 670</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>188 089</b>	<b>170 697</b>	<b>40 591</b>	<b>67 670</b>

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare, då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	3 686 848	3 344 363
Inventarier	1 428	1 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 688 276</b>	<b>3 346 018</b>
Kortfristiga fordringar	121 218	7 828
Kassa och bank	30 302	18 526
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>151 520</b>	<b>26 354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 839 796</b>	<b>3 372 372</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	1 945 404	1 281 515
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 945 404</b>	<b>1 281 515</b>
Derivat	7 989	4 576
Obligationslån	997 284	996 448
Skulder till kreditinstitut	-	542 300
Skulder till koncernbolag	-	280 000
Uppskjuten skatteskuld	260 467	179 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 265 740</b>	<b>2 002 424</b>
Skulder till kreditinstitut	542 300	5 800
Övriga skulder	86 352	82 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>628 652</b>	<b>88 434</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 839 796</b>	<b>3 372 372</b>
Ställda säkerheter	1 677 449	1 677 449
Eventualförpliktelser	-	-

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Ingående eget kapital	1 281 515	1 110 818
Periodens totalresultat	188 089	170 697
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>		
Ovillkorat aktieägartillskott	390 000	-
Koncernbidrag efter skatt	85 800	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 945 404</b>	<b>1 281 515</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	60 026	53 374
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	329	4 655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>60 355</b>	<b>58 029</b>
Investeringar ombyggnationer	-152 536	-145 218
Investeringar i inventarier	-243	-1 354
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-152 779</b>	<b>-146 572</b>
Amortering av skulder	-5 800	-1 053 300
Emitterad företagsobligation	-	996 448
Upptagna/återbetalade koncernlån	110 000	163 656
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>104 200</b>	<b>106 804</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		
Likvida medel vid årets början	18 526	265
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 776</b>	<b>18 261</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>30 302</b>	<b>18 526</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och banktillgodohavanden	30 302	18 526
Summa	30 302	18 526



## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -299 tkr (-135 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 892 tkr (416 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 30 294 tkr (18 518 tkr).

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerad för likviditetsrisk, finansieringsrisk och ränterisk. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen 2014.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har en långfristig skuld i form av säkerställd företagsobligation (1 000 mkr). Denna likviditet har vidare-

belånats till bolagets dotterbolag främst Ikano Bostad Hagsätra AB. Bolagets långfristiga skuld till Ikano Fastighets AB har omvandlats till eget kapital genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

### HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter delårsperiodens slut.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senaste avgivna årsredovisning.

## RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Intäkter	-	-	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-299	-135	-55	-130
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-299</b>	<b>-135</b>	<b>-55</b>	<b>-130</b>
Finansnetto	892	416	425	318
<b>Resultat före skatt</b>	<b>593</b>	<b>281</b>	<b>370</b>	<b>188</b>
Skatt	-131	-62	-81	-61
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>462</b>	<b>219</b>	<b>289</b>	<b>127</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>462</b>	<b>219</b>	<b>289</b>	<b>127</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>615 750</b>	<b>615 750</b>
Kortfristiga fordringar	1 375 499	1 276 853
Kassa och bank	30 294	18 518
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 405 793</b>	<b>1 295 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 021 543</b>	<b>1 911 121</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	1 006 682	616 219
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 006 682</b>	<b>616 219</b>
Obligationslån	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	280 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 280 000</b>
Övriga skulder	14 861	14 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 861</b>	<b>14 902</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 021 543</b>	<b>1 911 121</b>
Ställda panter (pantbrev)	inga	inga
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Informationen i denna delårsrapport är sådan att Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 feb 2016.

### RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 februari 2016



**Robert Jaaniste**  
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

---

## DEFINITIONER

---

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

**Ytvakansgrad** – Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

**Överskottsgrad** – Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

**Driftsnetto** – Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt).

### FINANSIELLA NYCKELTAL

**Avkastning på eget kapital** – Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

**Soliditet** – Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad** – Rörelseresultat exklusive orealiserade värdeförändringar i relation till finansnettot.

**Belåningsgrad** – Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

---

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

---

Årsredovisning för 2015 .....	mars 2016
Årsstämma 2016 i Stockholm.....	maj 2016
Delårsrapport januari-mars .....	13 maj 2016
Delårsrapport januari-juni .....	15 augusti 2016

**IKANO®**

Informationen publiceras även på Ikano Bostads hemsida [www.ikano.bostad.se](http://www.ikano.bostad.se)

Fotograf: Magnus Grubb