



**DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2016**  
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

**IKANO®**

# Delårsrapport

## 1 JANUARI-31 MARS 2016

- Hyresintäkterna ökade med 3,5 % (4,2 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror, och intäkterna uppgick till 68,6 mkr (66,3 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,9 % (1,0 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar är i nivå med föregående år och uppgick till 28,4 mkr (28,1 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 32,8 mkr (5,8 mkr), vilket motsvarar en värdeökning på 0,9 % (0,2 %). Den orealiserade värdeförändringen beror på lägre avkastningskrav och förbättrade driftsnetton.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 3,9 mkr (-4,5 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 33,8 mkr (7,8 mkr), beroende på högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna jämfört med tidigare år.

### NYCKELTAL KONCERNEN

	31 mars 2016	31 mars 2015	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	233	233	233	233	233
Ytvakansgrad %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %	1,2 %
Verkligt värde, mkr	3 737	3 399	3 687	3 344	3 034
Överskottsgrad, %	59 %	57 %	62 %	59 %	58 %
<b>Finansiella</b>					
Periodens resultat efter skatt, mkr	33,8	7,8	188,7	170,7	152,5
Avkastning på eget kapital, %	8,3 %	2,4 %	11,7 %	14,3 %	14,7 %
Soliditet, %	51 %	38 %	51 %	38 %	36 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,0	1,9	2,2
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	41 %	55 %	42 %	55 %	57 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	41 %	45 %	42 %	46 %	53 %

# Första kvartalet 2016

## 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 självständig 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 33,8 mkr (7,8 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 68,6 mkr (66,3 mkr) en ökning med 3,5 % (4,2 %). Ökningen beror på omförhandlade hyror samt hyresreglering efter slutförda ombyggnadsprojekt.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 32,8 mkr (5,8 mkr).

Driftskostnaderna är i nivå med föregående år och uppgår under perioden till -28,3 mkr (-28,3 mkr).

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -11,9 mkr (-9,9 mkr). Ökningen beror främst på ökade personalkostnader jämfört med föregående år. Efter första kvartalet 2015 anställdes medarbetare inom främst miljö- och hållbarhetsområdet vilket vi kommer att se en helårseffekt av 2016.

Finansnettot minskade till -13,6 mkr (-14,6 mkr).

Periodens skatt uppgick till -9,9 mkr (-6,9 mkr) varav 9,9 mkr (-6,6 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 737 mkr per 31 mars 2016 (3 399 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt orealiserade värdeförändringar.

Koncernen har efter periodens utgång tecknat ett långfristigt refinansieringsavtal med kreditinstitut avseende fastighetsbeståndet i Ikano Bostad Stockholm AB. Belåning har skett till 70 % av marknadsvärdet motsvarande 1 090 mkr. Lånet är bundet till april 2021 och löper med fast ränta om 1,9 %. Belåningsgraden efter refinansieringen uppgår till 56 %. Ursprungligt lån uppgick till 541 mkr vilket leder till en ökning av koncernens likviditet med 549 mkr. På extra bolagsstämma i maj har moderbolagets ägare beslutat att aktieutdelning om 550 mkr skall göras till bolagets ägare motsvarande koncernens överlikviditet.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 979 mkr (1 289 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 51 % (38 %).



### FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 17,3 mkr (48,7 mkr).

För närvarande pågår ett uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 3 % av beståndet. Under de senaste 5 åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 35 % 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 32,8 mkr (5,8 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 3 784 mkr per 31 december 2015 (3 446 mkr) före avdrag 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 hyresgästanpassningar.

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



## FINANSIERING

Koncernens låneportfölj uppgår till 1 000 mkr avseende emitterad företagsobligation (bunden till mars 2019) samt skuld till kreditinstitut med fast ränta om 541 mkr (bundet till april 2016).

Koncernen har i april 2016 tecknat ett långfristigt refinansieringsavtal med kreditinstitut avseende fastighetsbeståndet i Ikano Bostad Stockholm AB. Belåning

har skett till 70 % av marknadsvärdet motsvarande 1 090 mkr. Lånet är bundet till april 2021 och löper med fast ränta om 1,9 %. Belåningsgraden efter refinansieringen uppgår till 56 %. Utbetalning skedde den 29 april 2016 och ledde till en likviditetsökning om 549 mkr.

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 41 % (45 %). Av låneportföljen har 65 % (100 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 24 mån (36 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 mars 2016 uppgå till 1 201,1 mkr (1 236,6 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 140,9 mkr (1 146,7 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 3,9 mkr (-4,5 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 2015.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Fastighets AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 2,8 mkr (2,7 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 3,8 mdkr (3,4 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 187 mkr (170 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 %	7	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	287	7,6 %	- 1 % årligen	-274	-7,3 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-140	-3,7 %	- 25 kr/kvm	140	3,7 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-219	-5,8 %	- 0,25 %	247	6,5 %

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015
Hysesintäkter	68 646	66 311	269 947
Driftskostnader	-28 323	-28 343	-102 095
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11 947	-9 875	-47 179
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>28 376</b>	<b>28 093</b>	<b>120 673</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32 784	5 778	189 949
Värdeförändring räntederivat	-3 892	-4 499	-3 413
<b>Rörelseresultat</b>	<b>57 268</b>	<b>29 372</b>	<b>307 209</b>
Finansnetto	-13 588	-14 636	-61 675
Skatt	-9 922	-6 899	-57 445
<b>Periodens resultat</b>	<b>33 758</b>	<b>7 837</b>	<b>188 089</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>33 758</b>	<b>7 837</b>	<b>188 089</b>

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

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	3 736 938	3 398 890	3 686 848
Inventarier	1 507	1 524	1 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 738 445</b>	<b>3 400 414</b>	<b>3 688 276</b>
Kortfristiga fordringar	102 450	12 249	121 218
Kassa och bank	19 671	8 320	30 302
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>122 121</b>	<b>20 569</b>	<b>151 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 860 566</b>	<b>3 420 983</b>	<b>3 839 796</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 979 162	1 289 352	1 945 404
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 979 162</b>	<b>1 289 352</b>	<b>1 945 404</b>
Derivat	11 881	9 076	7 989
Obligationslån	997 492	996 657	997 284
Skulder till kreditinstitut	-	540 850	-
Skulder till koncernbolag	-	315 000	-
Uppskjuten skatteskuld	270 377	185 736	260 467
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 279 750</b>	<b>2 047 319</b>	<b>1 265 740</b>
Skulder till kreditinstitut	540 850	5 800	542 300
Övriga skulder	60 804	78 512	86 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>601 654</b>	<b>84 312</b>	<b>628 652</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 860 566</b>	<b>3 420 983</b>	<b>3 839 796</b>
Ställda säkerheter	1 677 449	1 677 449	1 677 449
Eventualförpliktelser	-	-	-

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	1 945 404	1 281 515	1 281 515
Periodens totalresultat	33 758	7 837	188 089
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-	390 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	85 800
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 979 162</b>	<b>1 289 352</b>	<b>1 945 404</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	15 097	13 481	60 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-6 780	-8 488	329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 317</b>	<b>4 993</b>	<b>60 355</b>
Investeringar ombyggnationer	-17 306	-48 749	-152 536
Investeringar i inventarier	-192	-	-243
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 498</b>	<b>-48 749</b>	<b>-152 779</b>
Amortering långfristiga skulder	-1 450	-1 450	-5 800
Upptagna/återbetalade koncernlån	-	35 000	110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 450</b>	<b>-33 550</b>	<b>104 200</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början	30 302	18 526	18 526
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 631</b>	<b>-10 206</b>	<b>11 776</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>19 671</b>	<b>8 320</b>	<b>30 302</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	19 671	8 320	30 302
Summa	19 671	8 320	30 302



## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -69 tkr (-56 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 122 tkr (113 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 19 664 tkr (8 320 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 2015.

### 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.

### HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS SLUT

På extra bolagsstämma i maj har bolagets ägare beslutat att aktieutdelning om 550 mkr skall göras till bolagets ägare motsvarande bolagets överlikviditet.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senaste avgivna årsredovisning.

## RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-dec 2015
Intäkter	-	-	-
Administrationskostnader	-69	-56	-299
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-69</b>	<b>-56</b>	<b>-299</b>
Finansnetto	122	113	892
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53</b>	<b>57</b>	<b>593</b>
Skatt	-12	-13	-131
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>462</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>462</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	31 mars 2016	31 mars 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750	615 750
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>615 750</b>	<b>615 750</b>	<b>615 750</b>
Kortfristiga fordringar	1 371 973	1 307 717	1 375 499
Kassa och bank	19 664	8 320	30 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 391 637</b>	<b>1 316 037</b>	<b>1 405 793</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 007 387</b>	<b>1 931 787</b>	<b>2 021 543</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 006 724	616 264	1 006 682
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 006 724</b>	<b>616 264</b>	<b>1 006 682</b>
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	315 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 315 000</b>	<b>1 000 000</b>
Övriga skulder	663	523	14 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>663</b>	<b>523</b>	<b>14 861</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 007 387</b>	<b>1 931 787</b>	<b>2 021 543</b>
Ställda panter (pantbrev)	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser	inga	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 13 maj 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 13 maj 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

---

Halvårsrapport januari-juni .....	15 augusti 2016
Delårsrapport januari-september.....	15 november 2016
Bokslutskommuniké för 2016 .....	15 februari 2017
Årsredovisning för 2016 .....	mars 2017

**IKANO®**

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

Fotograf: Magnus Grubb