



DELÅRSRAPPORT JAN-SEPT 2015
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

IKANO®

Delårsrapport

JANUARI-SEPTEMBER 2015

DELÅRET 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2015

- Hyresintäkterna ökade med 4,1 % (5,1 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror och intäkterna uppgick till 201,5 mkr (193,6 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,9 % (1,2 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med 6,8 mkr främst beroende på ökade hyresintäkter. Rörelseresultatet uppgick till 94,1 mkr (87,3 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 153,3 mkr (93,2 mkr), vilket motsvarar en värdeökning på 4,5 % (3,1 %). Den realiserade värdeförändringen beror på lägre avkastningskrav samt ökade hyresnivåer.
- Koncernen använder sig sedan oktober 2014 av räntederivatinstrument. Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 4,8 mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 150,9 mkr (108,1 mkr), beroende på högre värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

NYCKELTAL KONCERNEN

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

Tredje kvartalet 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 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 150,9 mkr (108,1 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 201,5 mkr (193,6 mkr) en ökning med 4,1 % (5,1 %). Ökningen beror på omförhandlade hyror samt hyresreglering efter slutförda ombyggnadsprojekt.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 153,3 mkr (93,2 mkr).

Driftskostnaderna är i nivå med föregående år och uppgår under perioden till -75,0 mkr (-74,9 mkr). Vi förväntar oss en minskning för helåret 2015, då koncernen tecknat nytt fjärrvärme avtal innebärande lägre taxa per enhet under de kalla månaderna. Jämfört med tidigare är kostnaden högre per enhet under de varma månaderna. Vid samma förbrukning förväntas kostnaderna minska för helåret 2015.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -32,4 mkr (-31,3 mkr). Ökningen beror på satsningar inom miljöområdet.

Finansnettot ökade till -45,8 mkr (-43,5 mkr) beroende på större andel finansiering till fast ränta.

Periodens skatt uppgick till -45,9 mkr (-29,1 mkr) varav -45,9 mkr (-29,1 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 618 mkr per 30 september 2015 (3 238 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt realiserade värdeförändringar.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 432 mkr (1 219 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 39 % (37 %).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 120,4 mkr (110,7 mkr).

För närvarande pågår två uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 8 % av beståndet. Under de senaste 3 åren har uppgraderingsprojekt färdigställt i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 26 % av totalt bestånd.

VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

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

Den realiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 153,3 mkr (93,2 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 3 665 mkr per 30 september 2015 (3 285 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 hyresgästanpassningar.

Vid värderingarna har kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflöden legat mellan 6,2 % och 9,6 % (6,3 %

och 10,2 %) och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 4,2 % 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 perioden har koncernlånet från Ikano Fastighets AB utökats med 110 mkr till 390 mkr som är efterställt övriga långgivare för finansiering av pågående ombyggnationer.

Koncernens låneportfölj uppgår till 1 000 mkr avseende emitterad företagsobligation (bunden till mars 2019) samt skuld till kreditinstitut med fast ränta om 544 mkr (bundet till april 2016).

Koncernen har ett refinansieringsbehov på det lån om 544 mkr som förfaller i april 2016. Under kvartal fyra 2015, kommer utvärdering av olika finansieringsalternativ att göras. I januari 2016 påbörjas finansieringsprocessen för att vara klar till 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 med rörlig ränta. Detta avtal innebär att bolaget betalar en fast ränta på 2,1 % fram till obligationens förfallodag.

Extern belåningsgrad uppgår till 43 % (48 %). Av låneportföljen har 65 % (74 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 30 mån (42 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 september 2015 uppgå till 1 217,8 mkr (1 232,8 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 143,8 mkr (1 546,4 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 -4,8 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 NÄRSTÄENDE

Koncernen har ett efterställt långfristigt lån till moderbolaget Ikano Fastighets AB.

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Fastighets AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 8,1 mkr (7,7 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 3,7 mkr (3,3 mkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 183 mkr (164 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	287	7,8 %	-1 % årligen	-267	-7,3 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-132	-3,6 %	- 25 kr/kvm	132	3,6 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-200	-5,4 %	- 0,25 %	224	6,1 %

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Juli-sept 2015	Juli-sept 2014	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	201 510	193 568	67 594	65 743	258 817
Driftskostnader	-75 016	-74 872	-21 954	-20 176	-105 259
Förvaltnings- och administrationskostnader	-32 410	-31 305	-10 524	-10 614	-40 474
Rörelseresultat före värdeförändring	94 084	87 391	35 116	34 953	113 084
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	153 348	93 243	36 807	58 698	165 187
Värdeförändring räntederivat	-4 831	-	-3 299	-	-4 576
Rörelseresultat	242 601	180 634	68 624	93 651	273 695
Finansnetto	-45 778	-43 462	-15 754	-15 580	-59 223
Skatt	-45 900	-29 101	-7 007	-15 943	-43 775
Periodens resultat	150 923	108 071	45 863	62 128	170 697
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	150 923	108 071	45 863	62 128	170 697

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2015	30 sept 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 618 128	3 237 866	3 344 363
Inventarier	1 297	453	1 655
Summa materiella anläggningstillgångar	3 619 425	3 238 319	3 346 018
Kortfristiga fordringar	7 660	6 251	7 828
Kassa och bank	40 355	31 243	18 526
Summa omsättningstillgångar	48 015	37 494	26 354
SUMMA TILLGÅNGAR	3 667 440	3 275 813	3 372 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 432 438	1 218 889	1 281 515
Summa eget kapital	1 432 438	1 218 889	1 281 515
Derivat	9 408	-	4 576
Obligationslån	997 075	996 880	996 448
Skulder till kreditinstitut	-	543 749	542 300
Skulder till koncernbolag	390 000	250 000	280 000
Uppskjuten skatteskuld	224 949	165 703	179 100
Summa långfristiga skulder	1 621 432	1 956 332	2 002 424
Skulder till kreditinstitut	543 750	5 800	5 800
Övriga skulder	69 820	94 792	82 634
Summa kortfristiga skulder	613 570	100 592	88 434
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 667 440	3 275 813	3 372 372
Ställda säkerheter	1 677 449	1 675 859	1 677 449
Eventualförpliktelser	-	-	-

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014
Ingående eget kapital	1 281 515	1 110 818	1 110 818
Periodens totalresultat	150 923	108 071	170 697
Transaktioner med bolagets ägare	-	-	-
Utgående eget kapital	1 432 438	1 218 889	1 281 515

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2015	Jan-sept 2014	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	49 239	44 140	53 374
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-12 644	18 883	4 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 595	63 023	58 029
Investeringar ombyggnationer	-120 416	-110 665	-145 218
Investeringar i inventarier	-	-65	-1 354
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 416	-110 730	-146 572
Amortering långfristiga skulder	-4 350	-1 051 851	-1 053 300
Emitterad företagsobligation	-	996 880	996 448
Upptagna koncernlån	110 000	133 656	163 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105 650	78 685	106 804
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början	18 526	265	265
Årets kassaflöde	21 829	30 978	18 261
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	40 355	31 243	18 526
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	40 355	31 243	18 526
Summa	40 355	31 243	18 526

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -244 tkr (-13 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 467 tkr (106 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 40 347 tkr (31 219 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 långfristiga skulder i form av säkerställd företagsobligation (1 000 mkr) samt skuld till bolagets

moderbolag Ikano Fastighets AB (390 mkr). Denna likviditet har vidarebelånats till bolagets dotterbolag främst Ikano Bostad Hagsätra AB.

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-sept 2015	Jan-sept 2014	Juli-sept 2015	Juli-sept 2014	Jan-dec 2014
Intäkter	-	-	-	-	-
Administrationskostnader	-244	-13	-108	1	-135
Rörelseresultat	-244	-13	-108	1	-135
Finansnetto	467	106	232	-	416
Resultat före skatt	223	93	124	1	281
Skatt	-49	-3	-27	-2	-62
PERIODENS RESULTAT	174	90	97	-1	219
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	174	90	97	-1	219

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2015	30 sept 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750	615 750
Summa finansiella anläggningstillgångar	615 750	615 750	615 750
Kortfristiga fordringar	1 360 373	1 229 039	1 276 853
Kassa och bank	40 347	31 219	18 518
Summa omsättningstillgångar	1 400 720	1 260 258	1 295 371
SUMMA TILLGÅNGAR	2 016 470	1 876 008	1 911 121
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	616 393	616 092	616 219
Summa eget kapital	616 393	616 092	616 219
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	390 000	250 000	280 000
Summa långfristiga skulder	1 390 000	1 250 000	1 280 000
Övriga skulder	10 077	9 916	14 902
Summa kortfristiga skulder	10 077	9 916	14 902
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 016 470	1 876 008	1 911 121
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 nov 2015.

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 november 2015



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

Bokslutskommuniké	15 februari 2016
Årsredovisning för 2015	mars 2016
Årsstämma 2016 i Stockholm	maj 2016
Delårsrapport januari-mars	13 maj 2016

IKANO®

Informationen publiceras även på Ikano Bostads hemsida www.ikano.bostad.se

Fotograf: Magnus Grubb