



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2016
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

IKANO®

Delårsrapport

1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2016

- Hyresintäkterna ökade med 3,0 % (4,1 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror. Intäkterna uppgick till 207,5 mkr (201,5 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,7 % (0,9 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar är i nivå med föregående år och uppgick till 95,9 mkr (94,1 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 341,2 mkr (153,3 mkr), vilket motsvarar en värdeökning på 9,1 % (4,5 %). Den orealiserade värdeförändringen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 4,0 mkr (-4,8 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 304,2 mkr (150,9 mkr), beroende på högre värdeförändring på förvaltningsfastigheter jämfört med tidigare år.

NYCKELTAL KONCERNEN

	30 sept 2016	30 juni 2016	31 mars 2016	31 dec 2015	30 sept 2015	30 juni 2015	31 mars 2015	31 dec 2014
Fastighetsrelaterade								
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	236	233	233	233	233	233	233	233
Ytvakansgrad %	0,7 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %
Verkligt värde, mkr	4 161	3 902	3 737	3 687	3 618	3 558	3 399	3 344
Överskottsgrad, %	62 %	61 %	59 %	62 %	63 %	60 %	57 %	59 %
Finansiella								
Periodens resultat efter skatt, mkr	304,2	151,2	33,8	188,7	150,9	108,5	7,8	170,7
Avkastning på eget kapital, %	25,9 %	20,6 %	8,3 %	11,7 %	14,6 %	15,6 %	2,4 %	14,3 %
Soliditet, %	40 %	38 %	51 %	51 %	39 %	39 %	38 %	38 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,1	2,0	2,1	2,0	1,9	1,9
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	50 %	53 %	41 %	42 %	53 %	54 %	54 %	55 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	50 %	53 %	41 %	42 %	43 %	43 %	45 %	46 %

Tredje 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 236 000 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 304,2 mkr (150,9 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 207,5 mkr (201,5 mkr) en ökning med 3,0 % (4,1 %). Ökningen beror främst på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 341,2 mkr (153,3 mkr), huvudsakligen beroende på lägre avkastningskrav.

Driftskostnaderna uppgår under perioden till -78,2 mkr (-75,0 mkr). Ökningen i förhållande till föregående år beror främst på större andel ytskiktrenoveringar samt ökade kostnader för vatten och fjärrvärme.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -33,5 mkr (-32,4 mkr).

Finansnettot minskade till -38,6 mkr (-45,8 mkr). Minskningen beror på lägre räntenivåer i samband med refinansieringen av fastighetsportföljen.

Periodens skatt uppgick till -90,3 mkr (-45,9 mkr) varav 90,3 mkr (-45,9 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 161 mkr per 30 september 2016 (3 618 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt orealiserade värdeförändringar.

Koncernen tecknade under april ett långsiktigt 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 %. Återbetalt lån var 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 ske till bolagets ägare motsvarande koncernens överlikviditet. Utbetalning skedde den 19 maj.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 700 mkr (1 432 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 40 % (39 %).



FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 123,3 mkr (120,4 mkr).

För närvarande pågår uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 3,6 % av beståndet. Under de senaste fem åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 38 % av totalt bestånd.

Ikano Bostad Hagsätra AB tillträdde den 1 september fastigheten Stockveden 3 i Hagsätra. Köpeskillingen uppgick till 55 mkr.

VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

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

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 341,2 mkr (153,3 mkr) och det totala fastighets-

beståndet är värderat till 4 208 mkr per 30 september 2016 (3 665 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 5,7 % och 9,4 % (6,2 % och 9,6 %) och direktavkastningskravet för restvärdebedömning mellan 3,6 % och 7,2 % (4,2 % och 7,5 % vid årsskiftet). Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

FINANSIERING

Extern belåningsgrad uppgår till 50 % (43 %). Av låneportföljen har 100 % (65 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 mån (30 mån).

Koncernens låneportfölj uppgår till 1 000 mkr avseende emitterad företagsobligation (bunden till mars 2019). 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 belöper med rörlig ränta. Detta avtal innebär att bolaget betalar en fast ränta på 2,1 % fram till obligationens förfallodag.

Koncernen har i april 2016 tecknat ett långsiktigt 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 %. Ersatt lån uppgick till 541 mkr med en fast ränta om 4,7 %. Skillnaden i räntesats leder till en

minskad räntekostnad om 5 mkr årligen trots ökad belåning. Utbetalning skedde den 29 april 2016.

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 30 september 2016 uppgå till 1 745,9 mkr (1 217,8 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 690,0 mkr (1 143,8 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 4,0 mkr (-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 2015.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Fastighets AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 8,4 mkr (8,1 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 4,2 mdkr (3,7 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 210 mkr (183 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 %	-51	-0,4 %	- 0,25 %	7	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	405	9,8 %	- 1 % årligen	-322	-7,8 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-153	-3,7 %	- 25 kr/kvm	153	3,7 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-257	-6,2 %	- 0,25 %	293	7,1 %

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2016	Jan-sept 2015	Juli-sept 2016	Juli-sept 2015	Jan-dec 2015
Hysesintäkter	207 516	201 510	70 257	67 594	269 947
Driftskostnader	-78 182	-75 016	-23 975	-21 954	-102 095
Förvaltnings- och administrationskostnader	-33 455	-32 410	-9 937	-10 524	-47 179
Rörelseresultat före värdeförändring	95 879	94 084	36 345	35 116	120 673
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	341 175	153 348	173 886	36 807	189 949
Värdeförändring räntederivat	-4 012	-4 831	729	-3 299	-3 413
Rörelseresultat	433 042	242 601	210 960	68 624	307 209
Finansnetto	-38 555	-45 778	-12 786	-15 754	-61 675
Skatt	-90 278	-45 900	-45 128	-7 007	-57 445
Periodens resultat	304 209	150 923	153 046	45 863	188 089
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	304 209	150 923	153 046	45 863	188 089

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 161 448	3 618 128	3 686 848
Inventarier	1 276	1 297	1 428
Summa materiella anläggningstillgångar	4 162 724	3 619 425	3 688 276
Kortfristiga fordringar	8 886	7 660	121 218
Kassa och bank	52 761	40 355	30 302
Summa omsättningstillgångar	61 647	48 015	151 520
SUMMA TILLGÅNGAR	4 224 371	3 667 440	3 839 796
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 699 613	1 432 438	1 945 404
Summa eget kapital	1 699 613	1 432 438	1 945 404
Derivat	12 001	9 408	7 989
Obligationslån	997 910	997 075	997 284
Skulder till kreditinstitut	1 090 000	-	-
Skulder till koncernbolag	-	370 000	-
Uppskjuten skatteskuld	350 745	224 949	260 467
Summa långfristiga skulder	2 450 656	1 621 432	1 265 740
Skulder till kreditinstitut	-	543 750	542 300
Övriga skulder	74 102	69 820	86 352
Summa kortfristiga skulder	74 102	613 570	628 652
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 224 371	3 667 440	3 839 796
Ställda säkerheter	2 183 459	1 677 449	1 677 449
Eventualförpliktelser	-	-	-

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2016	Jan-sept 2015	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	1 945 404	1 281 515	1 281 515
Periodens totalresultat	304 209	150 923	188 089
Transaktioner med bolagets ägare			
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-	390 000
Koncernbidrag efter skatt	-	-	85 800
Utdelning	-550 000	-	-
Utgående eget kapital	1 699 613	1 432 438	1 945 404

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2016	Jan-sept 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	48 142	49 239	60 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	100 082	-12 644	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 224	36 595	60 355
Investeringar ombyggnationer	-123 273	-120 416	-152 536
Investeringar i inventarier	-192	-	-243
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 465	-120 416	-152 779
Återbetalning/amortering av skulder	-542 300	-4 350	-5 800
Upptagna lån	1 090 000	110 000	110 000
Utdelning	-550 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300	105 650	104 200
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början	30 302	18 526	18 526
Årets kassaflöde	22 459	21 829	11 776
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	52 761	40 355	30 302
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	52 761	40 355	30 302
Summa	52 761	40 355	30 302

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -202 tkr (-244 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till -317 tkr (467 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 52 754 tkr (40 347 tkr).

Moderbolagets ägare har på extra bolagsstämma beslutat om extra aktieutdelning med 550 mkr motsvarande koncernens överlikviditet. Utdelning skedde den 19 maj.

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 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 2016	Jan-sept 2015	Juli-sept 2016	Juli-sept 2015	Jan-dec 2015
Intäkter	-	-	-	-	-
Administrationskostnader	-202	-244	-72	-108	-299
Rörelseresultat	-202	-244	-72	-108	-299
Finansnetto	-317	467	-197	232	892
Resultat före skatt	-519	223	-269	124	593
Skatt	-	-49	-	-27	-131
PERIODENS RESULTAT	-519	174	-269	97	462
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-519	174	-269	97	462

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750	615 750
Summa finansiella anläggningstillgångar	615 750	615 750	615 750
Kortfristiga fordringar	797 760	1 360 373	1 375 499
Kassa och bank	52 754	40 347	30 294
Summa omsättningstillgångar	850 514	1 400 720	1 405 793
SUMMA TILLGÅNGAR	1 466 264	2 016 470	2 021 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	456 163	616 393	1 006 682
Summa eget kapital	456 163	616 393	1 006 682
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	370 000	-
Summa långfristiga skulder	1 000 000	1 370 000	1 000 000
Övriga skulder	10 101	10 077	14 861
Summa kortfristiga skulder	10 101	10 077	14 861
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 466 264	1 996 470	2 021 543
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 15 november 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 november 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

Bokslutskommuniké för 2016	15 februari 2017
Årsredovisning för 2016	mars 2017
Årsstämma 2017 i Stockholm	maj 2017
Delårsrapport januari-mars 2017	15 maj 2017
Delårsrapport januari-juni 2017	15 augusti 2017

IKANO®

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

Fotograf: Magnus Grubb