



DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2015
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

IKANO[®]

Delårsrapport

JANUARI-MARS 2015

- Hyresintäkterna ökade med 4,2 % (5,5 %) beroende på omförhandlade hyror samt slutförda ombyggnadsprojekt och uppgick till 66,3 mkr (63,6 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 1,0 % (1,4 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med 5,8 mkr främst beroende på ökade hyresintäkter samt minskad fjärrvärmekostnad pga omförhandlade fjärrvärmeavtal. Rörelseresultatet uppgick till 28,1 mkr (22,3 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 5,8 mkr (12,3 mkr), vilket motsvarar en värdeökning på 0,2 % (0,4 %). Värdeförändringen under 2014 beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav och färdigställda ROT-projekt.
- Koncernen använder sig sedan oktober 2014 av räntederivatinstrument. Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 4,5 mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 7,8 mkr (16,6 mkr), beroende på lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och marknadsvärdering av räntederivat.

NYCKELTAL KONCERNEN

	31 mars 2015	31 mars 2014	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	233	233	233	233	233
Ytvakansgrad %	1,0 %	1,4 %	1,1 %	1,2 %	1,3 %
Verkligt värde, mkr	3 399	3 069	3 344	3 034	2 733
Överskottsgrad, %	57 %	50 %	59 %	58 %	57 %
Finansiella					
Periodens resultat efter skatt, mkr	7,8	16,6	170,7	152,5	83,9
Avkastning på eget kapital, %	2,4 %	5,9 %	14,3 %	14,7 %	9,3 %
Soliditet, %	38 %	36 %	38 %	36 %	35 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,9	2,2	2,1
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	55 %	59 %	55 %	57 %	60 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	45 %	50 %	46 %	53 %	59 %

Första kvartalet 2015

KONCERNEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncernens affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter i Stockholms län vilka 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 köps internt från Ikano Bostad AB och Ikano Fastighets AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Resultat efter skatt uppgick under perioden till 7,8 mkr (16,6 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 66,3 mkr (63,6 mkr) en ökning med 4,2 % (5,5 %). Ökningen beror på omförhandlade hyror samt hyresreglering efter slutförda ombyggnadsprojekt.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter varit positiv med 5,8 mkr (12,3 mkr).

Driftskostnader har minskat och uppgår under perioden till -28,3 mkr (-31,8 mkr). Minskningen beror främst på minskade fjärrvärmekostnader. Fr o m 2015 har koncernen ett nytt avtal innebärande lägre taxa per enhet för fjärrvärme under de kalla månaderna. Jämfört med tidigare avtal är kostnaden högre per enhet under de varma månaderna. Vid samma förbrukning beräknas kostnaden minska för helåret 2015.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -9,9 mkr (-9,6 mkr) och är något högre

jämfört med föregående år men i linje med helårsutfallet för 2014.

Finansnettot ökade till -14,6 mkr (-12,4 mkr) beroende på större andel finansiering till fast ränta.

Periodens skatt uppgick till -6,9 mkr (-5,5 mkr) varav -6,6 mkr (-5,5 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 399 mkr per 31 mars 2015 (3 069 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt orealiserade värdeförändringar.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 289 mkr (1 127 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 38 % (36 %).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 48,7 mkr (22,3 mkr). Bolaget har för närvarande två pågående uppgraderingsprojekt, motsvarande ca 4 % av beståndet.

VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

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

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 5,8 mkr (12,3 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 3 446 mkr per 31 mars 2015 (3 115 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 nuvärdebe-

räkning av kassaflöden legat mellan 6,3 % och 10,2 % (6,5 % och 10,4 % vid årsskiftet) och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 4,4 % och 8,2 % (4,5 % och 8,5 % 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 35 mkr till 315 mkr som är efterställt övriga långgivare.

Koncernens låneportfölj uppgår till 1 000 mkr avseende emitterad företagsobligation (bunden till mars 2019) samt skuld till kreditinstitut med fast ränta om 547 mkr (bundet 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 45 % (50 %). Av låneportföljen har 100 % (74 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 36 mån (48 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 2015 uppgå till 1 236,6 mkr (1 153,8 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 146,7 mkr (1 152,5 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 -4,5 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 2014.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 2,7 mkr (2,1 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 3,4 mdkr (3,1 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 170 mkr (153 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 %	-12	-0,3 %	- 0,25 %	3	0,1 %
Hyra	+ 1 % årligen	262	7,6 %	- 1 % årligen	-253	-7,3 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-128	-3,7 %	- 25 kr/kvm	128	3,7 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-183	5,3 %	- 0,25 %	205	5,9 %

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	66 311	63 621	258 817
Driftskostnader	-28 343	-31 762	-105 259
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 875	-9 559	-40 474
Rörelseresultat före värdeförändring	28 093	22 300	113 084
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 778	12 258	165 187
Värdeförändring räntederivat	-4 499	-	-4 576
Rörelseresultat	29 372	34 558	273 695
Finansnetto	-14 636	-12 424	-59 224
Skatt	-6 899	-5 518	-43 775
Periodens resultat	7 837	16 616	170 697
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	7 837	16 616	170 697

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 mars 2015	31 mars 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 398 890	3 068 548	3 344 363
Inventarier	1 524	528	1 655
Summa materiella anläggningstillgångar	3 400 414	3 069 076	3 346 018
Kortfristiga fordringar	12 249	8 723	7 828
Kassa och bank	8 320	46 697	18 526
Summa omsättningstillgångar	20 569	55 420	26 354
SUMMA TILLGÅNGAR	3 420 983	3 124 496	3 372 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 289 352	1 127 432	1 281 515
Summa eget kapital	1 289 352	1 127 432	1 281 515
Derivat	9 076	-	4 576
Obligationslån	996 657	996 600	996 448
Skulder till kreditinstitut	540 850	546 650	542 300
Skulder till koncernbolag	315 000	250 000	280 000
Uppskjuten skatteskuld	185 736	142 121	179 100
Summa långfristiga skulder	2 047 319	1 935 371	2 002 424
Skulder till kreditinstitut	5 800	5 800	5 800
Övriga skulder	78 512	55 893	82 634
Summa kortfristiga skulder	84 312	61 693	88 434
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 420 983	3 124 496	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-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-dec 2014
Ingående eget kapital	1 281 515	1 110 818	1 110 818
Periodens totalresultat	7 837	16 616	170 697
Transaktioner med bolagets ägare			
Tillskott	-	-	-
Utgående eget kapital	1 289 352	1 127 434	1 281 515

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	13 481	9 950	53 374
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-8 488	-22 491	4 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 993	-12 541	58 029
Investeringar ombyggnationer	-48 749	-22 333	-145 218
Investeringar i inventarier	-	-	-1 354
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 749	-22 333	-146 572
Amortering långfristiga skulder	-1 450	-1 048 950	-1 053 300
Emitterad företagsobligation	-	996 600	996 448
Upptagna koncernlån	35 000	133 656	163 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 550	81 306	106 804
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början	18 526	265	265
Årets kassaflöde	-10 206	46 432	18 261
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	8 320	46 697	18 526
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	8 320	46 697	18 526
Summa	8 320	46 697	18 526

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -56 tkr (-5 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 113 tkr (9 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 8 320 tkr (196 055 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 (315 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-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-dec 2014
Intäkter	-	-	-
Administrationskostnader	-56	-5	-135
Rörelseresultat	-56	-5	-135
Finansnetto	113	9	416
Resultat före skatt	57	4	281
Skatt	-13	-1	-62
PERIODENS RESULTAT	44	3	219
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	44	3	219

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	31 mars 2015	31 mars 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	1 307 717	1 054 734	1 276 853
Kassa och bank	8 320	196 055	18 518
Summa omsättningstillgångar	1 316 037	1 250 789	1 295 371
SUMMA TILLGÅNGAR	1 931 787	1 866 539	1 911 121
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	616 264	616 003	616 219
Summa eget kapital	616 264	616 003	616 219
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	315 000	250 000	280 000
Summa långfristiga skulder	1 315 000	1 250 000	1 280 000
Övriga skulder	523	536	14 902
Summa kortfristiga skulder	523	536	14 902
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 931 787	1 866 539	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 maj 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 maj 2015



Robert Jaaniste
Vekställande direktör

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

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ytvakansgrad – Outhyrda bostäder/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 2015.....	14 augusti 2015
Delårsrapport januari-september 2015	13 november 2015
Bokslutskommuniké för 2015	15 februari 2016
Årsredovisning för 2015	mars 2016

IKANO®

Informationen publiceras även på Ikano Bostads hemsida www.ikanobostad.se

Fotograf: Magnus Grubb