



**DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2017**  
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

**IKANO®**

# Delårsrapport

## 1 JANUARI-31 MARS 2017

- Hyresintäkterna ökade med 4,0 % (3,5 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror. Intäkterna uppgick till 71,4 mkr (68,6 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,7 % (0,9 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar blev något bättre än föregående år och uppgick till 31,2 mkr (28,4 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 26,1 mkr (32,8 mkr). Den realiserade värdeförändringen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet med 1,3 mkr (-3,9 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 35,5 mkr (33,8 mkr).

### NYCKELTAL KONCERNEN

	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	236	233	236	233	233	233
Ytvakansgrad %	0,7 %	0,9 %	0,7 %	1,0 %	1,1 %	1,2 %
Verkligt värde, mkr	4 342	3 737	4 280	3 687	3 344	3 034
Överskottsgrad, %	60 %	59 %	61 %	62 %	59 %	58 %
<b>Finansiella</b>						
Periodens resultat efter skatt, mkr	35,5	33,8	373,7	188,1	170,7	152,5
Avkastning på eget kapital, %	7,4 %	8,3 %	19,8 %	11,7 %	14,3 %	14,7 %
Soliditet, %	42 %	51 %	41 %	51 %	38 %	36 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,1	2,4	2,0	1,9	2,2
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	49 %	41 %	50 %	42 %	55 %	57 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	49 %	41 %	50 %	42 %	46 %	53 %

# Första kvartalet 2017

## 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 35,5 mkr (33,8 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 71,4 mkr (68,6 mkr) en ökning med 4,0 % (3,5 %). Ökningen beror främst på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 26,1 mkr (32,8 mkr), huvudsakligen beroende på lägre avkastningskrav.

Driftskostnaderna uppgår under perioden till -28,7 mkr (-28,3 mkr).

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -11,4 mkr (-11,9 mkr).

Finansnettot minskade till -12,7 mkr (-13,6 mkr). Minskningen beror på lägre räntenivåer i den refinansieringen som gjordes i april 2016.

Periodens skatt uppgick till -10,4 mkr (-9,9 mkr) varav -10,4 mkr (-9,9 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 342 mkr per 31 mars 2017 (3 737 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt realiserade värdeförändringar.

Koncernens egna kapital uppgick till 1 865 mkr (1 979 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 42 % (51 %).



### FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 35,1 mkr (17,3 mkr).

För närvarande pågår uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 4,7 % av beståndet. Under de senaste fem åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 38 % 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 26,1 mkr (32,8 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 4 389 mkr per 31 mars 2017 (3 784 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 5,6 % och 9,4 % (5,7 % och 9,4 % vid årsskiftet) och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 3,6 % och 7,3 % (3,6 % och 7,2 % 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 49 % (41 %). Av låneportföljen har 100 % (65 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 36 mån (24 mån).

Koncernen har emitterat en företagsobligation som uppgår till 1 000 mkr, 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 tecknade i april 2016 ett långsiktigt finansieringsavtal med kreditinstitut avseende fastighetsbeståndet i Ikano Bostad Stockholm AB. Lånet uppgår till 1 090 mkr och är bundet till april 2021 och löper med fast ränta om 1,9 %.

I november 2016 har belåning skett av en under året förvärvad fastighet. Lånet är bundet till 25 mars 2019 och löper med fast ränta om 1,36 %.

## 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 2017 uppgå till 1 764,4 mkr (1 201,1 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 730,6 mkr (1 140,9 mkr).

Koncernen använder sig sedan oktober 2014 av räntederivatinstrument för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Högre marknadsräntor har inneburit en positiv värdeförändring på 1,3 mkr (-3,9 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 2016.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Fastighets AB och Ikano Bostad AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 2,4 mkr (2,8 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 4,4 mdkr (3,8 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 217 mkr (187 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 %	-15	-0,4 %	- 0,25 %	8	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	340	7,5 %	- 1 % årligen	-328	-7,2 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-162	-3,6 %	- 25 kr/kvm	162	3,6 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-289	-6,3 %	- 0,25 %	331	7,3 %

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	71 379	68 646	278 173
Driftskostnader	-28 747	-28 323	-108 005
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11 409	-11 947	-47 661
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>31 223</b>	<b>28 376</b>	<b>122 507</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	26 080	32 784	410 407
Värdeförändring räntederivat	1 294	-3 892	-1 952
<b>Rörelseresultat</b>	<b>58 597</b>	<b>57 268</b>	<b>530 962</b>
Finansnetto	-12 701	-13 588	-51 535
Skatt	-10 386	-9 922	-105 723
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 510</b>	<b>33 758</b>	<b>373 704</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>35 510</b>	<b>33 758</b>	<b>373 704</b>

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

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 341 808	3 736 938	4 280 078
Inventarier	1 219	1 507	1 161
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 343 027</b>	<b>3 738 445</b>	<b>4 281 239</b>
Kortfristiga fordringar	90 816	102 450	90 352
Kassa och bank	33 604	19 671	58 710
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>124 420</b>	<b>122 121</b>	<b>149 062</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 467 447</b>	<b>3 860 566</b>	<b>4 430 301</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 865 349	1 979 162	1 829 839
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 865 349</b>	<b>1 979 162</b>	<b>1 829 839</b>
Derivat	8 647	11 881	9 941
Obligationslån	998 328	997 492	998 119
Skulder till kreditinstitut	1 130 600	-	1 130 600
Uppskjuten skatteskuld	393 660	270 377	383 283
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 531 235</b>	<b>1 279 750</b>	<b>2 521 943</b>
Skulder till kreditinstitut	-	540 850	-
Övriga skulder	70 863	60 804	78 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>70 863</b>	<b>601 654</b>	<b>78 519</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>4 467 447</b>	<b>3 860 566</b>	<b>4 430 301</b>
Ställda säkerheter	2 224 059	1 677 449	2 224 059
Eventualförpliktelser	-	-	-

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Jan-dec 2016
Ingående eget kapital	1 829 839	1 945 404	1 945 404
Periodens totalresultat	35 510	33 758	373 704
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Koncernbidrag efter skatt	-	-	60 731
Utdelning	-	-	-550 000
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 865 349</b>	<b>1 979 162</b>	<b>1 829 839</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	18 830	15 097	61 628
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-8 121	-6 780	100 893
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 709</b>	<b>8 317</b>	<b>162 521</b>
Investeringar ombyggnationer	-35 650	-17 306	-172 221
Investeringar i inventarier	-165	-	-192
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-35 815</b>	<b>-17 306</b>	<b>-172 413</b>
Återbetalning/amortering av skulder	-	-1 450	-542 300
Upptagna lån	-	-	1 130 600
Utdelning	-	-	-550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 450</b>	<b>38 300</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början	58 710	30 302	30 302
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25 106</b>	<b>-10 631</b>	<b>28 408</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>33 604</b>	<b>19 671</b>	<b>58 710</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	33 604	19 671	58 710
Summa	33 604	19 671	58 710



## MODERBOLAGET

### RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -66 tkr (-69 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 102 tkr (122 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 33 596 tkr (19 664 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 2016.

### 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-mars 2017	Jan-mars 2016	Jan-dec 2016
Intäkter	-	-	-
Administrationskostnader	-66	-69	-253
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-66</b>	<b>-69</b>	<b>-253</b>
Finansnetto	102	122	990
<b>Resultat före skatt</b>	<b>36</b>	<b>53</b>	<b>737</b>
Skatt	-8	-12	-33
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>28</b>	<b>41</b>	<b>704</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>28</b>	<b>41</b>	<b>704</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
<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	808 044	1 371 973	797 182
Kassa och bank	33 596	19 664	58 702
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>841 640</b>	<b>1 391 637</b>	<b>855 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 457 390</b>	<b>2 007 387</b>	<b>1 471 634</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	456 734	1 006 724	456 706
<b>Summa eget kapital</b>	<b>456 734</b>	<b>1 006 724</b>	<b>456 706</b>
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Övriga skulder	656	663	14 928
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>656</b>	<b>663</b>	<b>14 928</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 457 390</b>	<b>2 007 387</b>	<b>1 471 634</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 15 maj 2017.

### 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 maj 2017



**Robert Jaaniste**  
Verkställande direktör

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

---

## NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

---

Koncernen presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte är definierade i IFRS. Måtten används i syfte att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna. Måtten överensstämmer med hur koncernledningen och styrelsen mäter koncernens finansiella utveckling. Dessa nyckeltal ska inte ses som en ersättning för finansiell information som presenteras enligt IFRS utan som ett komplement.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

**Avkastning på eget kapital** – Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden. Avkastning på eget kapital visar den redovisningsmässiga totalavkastningen på ägarnas kapital och används främst för att analysera ägarlönsamhet över tid.

**Soliditet** – Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet speglar koncernens finansiella ställning och dess långsiktiga betalningsförmåga.

**Räntetäckningsgrad** – Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansnettot. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket rörelseresultatet före värdeför-

ändringar kan sjunka innan det saknas täckning för hela finansnettot (oaktat värdeförändringar), alternativt hur mycket finansnettot kan försämrans innan resultatet före skatt blir negativt (oaktat värdeförändringar).

**Belåningsgrad** – Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

**Överskottsgrad** – Driftnetto i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastghetsförvaltningens kostnader.

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

\*Ej ett alternativt nyckeltal enligt ESMA:s definition.

---

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

---

Delårsrapport januari-juni 2017 .....	15 augusti 2017
Delårsrapport januari-september 2017 .....	15 november 2017
Bokslutskommuniké för 2017 .....	15 februari 2018
Årsredovisning för 2017 .....	31 mars 2018

**IKANO®**

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

Fotograf: Magnus Grubb