



Bokslutskommuniké

1 JANUARI-31 DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna ökade med 3,0 % (4,3 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror. Intäkterna uppgick till 278,2 mkr (269,9 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,7 % (1,0 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar är i nivå med föregående år och uppgick till 122,5 mkr (120,7 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 410,4 mkr (189,9 mkr). Den orealiserade värdeförändringen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet negativt med 2,0 mkr (-3,4 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 373,7 mkr (188,1 mkr), beroende på högre värdeförändring på förvaltningsfastigheter jämfört med tidigare år.

NYCKELTAL KONCERNEN

	31 dec 2016	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	236	233	233	233	233	233	233	233
Ytvakansgrad %	0,7 %	0,7 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %
Verkligt värde, mkr	4 280	4 161	3 902	3 737	3 687	3 618	3 558	3 399	3 344
Överskottsgrad, %	61 %	62 %	61 %	59 %	62 %	63 %	60 %	57 %	59 %
Finansiella									
Periodens resultat efter skatt, mkr	373,7	304,2	151,2	33,8	188,7	150,9	108,5	7,8	170,7
Avkastning på eget kapital, %	19,8 %	25,9 %	20,6 %	8,3 %	11,7 %	14,6 %	15,6 %	2,4 %	14,3 %
Soliditet, %	41 %	40 %	38 %	51 %	51 %	39 %	39 %	38 %	38 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,3	2,1	2,0	2,1	2,0	1,9	1,9
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	50 %	50 %	53 %	41 %	42 %	53 %	54 %	54 %	55 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	50 %	50 %	53 %	41 %	42 %	43 %	43 %	45 %	46 %

Boksluts- kommuniké 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 373,7 mkr (188,1 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 278,2 mkr (269,9 mkr) en ökning med 3,0 % (4,3 %). Ökningen beror främst på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 410,4 mkr (189,9 mkr), huvudsakligen beroende på lägre avkastningskrav.

Driftkostnaderna uppgår under perioden till -108,0 mkr (-102,1 mkr). Ökningen i förhållande till föregående år beror främst på ökade kostnader för fjärrvärme och vatten. Extra insatser för yttre skötsel har även bidragit till kostnadsökningen.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -47,7 mkr (-47,2 mkr).

Finansnettot minskade till -51,5 mkr (-61,7 mkr). Minskningen beror på lägre räntenivåer i samband med refinansieringen av fastighetsportföljen.

Periodens skatt uppgick till -105,7 mkr (-57,4 mkr) varav -105,7 mkr (-57,1 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 280 mkr per 31 december 2016 (3 687 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 1 830 mkr (1 946 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 41 % (51 %).



FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 172,2 mkr (152,5 mkr).

För närvarande pågår uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 4,3 % 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 58 mkr inklusive lagfart och förvärvskostnader.

VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

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

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 410,4 mkr (189,9 mkr) och det totala fastighets-

beståndet är värderat till 4 327 mkr per 31 december 2016 (3 734 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 hyreskontraktvillkor.
- 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 % (6,1 % och 9,6 %) och direktavkastningskravet för restvärdebedömning mellan 3,6 % och 7,2 % (4,1 % 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 % (42 %). Av låneportföljen har 100 % (65 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 mån (27 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.

Under fjärde kvartalet 2016 har belåning skett av under året förvärvat fastighet. Belåningen har skett externt med 40,6 msek vilket motsvarar 70 % av investeringskostnaden. Lånet är bundet till 25 mars 2019 och löper med fast ränta om 1,73 %.

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 december 2016 uppgå till 1 770,9 mkr (1 204,9 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 730,6 mkr (1 142,3 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 2,0 mkr (-3,4 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 och Ikano Bostad AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 12,1 mkr (14,6 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 4,3 mdkr (3,7 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 214 mkr (184 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	342	7,9 %	- 1 % årligen	-330	-7,6 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-158	-3,6 %	- 25 kr/kvm	155	3,6 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-272	-6,3 %	- 0,25 %	311	7,2 %

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Hysesintäkter	278 173	269 947	70 657	68 437
Driftskostnader	-108 005	-102 095	-29 824	-27 022
Förvaltnings- och administrationskostnader	-47 661	-47 179	-14 205	-14 823
Rörelseresultat före värdeförändring	122 507	120 673	26 628	26 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	410 407	189 949	69 232	36 601
Värdeförändring räntederivat	-1 952	-3 413	2 060	1 419
Rörelseresultat	530 962	307 209	97 920	64 612
Finansnetto	-51 535	-61 675	-12 980	-15 897
Skatt	-105 723	-57 445	-15 445	-8 124
Periodens resultat	373 704	188 089	69 495	40 591
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	373 704	188 089	69 495	40 591

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	4 280 078	3 686 848
Inventarier	1 161	1 428
Summa materiella anläggningstillgångar	4 281 239	3 688 276
Kortfristiga fordringar	90 352	121 218
Kassa och bank	58 710	30 302
Summa omsättningstillgångar	149 062	151 520
SUMMA TILLGÅNGAR	4 430 301	3 839 796
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 829 839	1 945 404
Summa eget kapital	1 829 839	1 945 404
Derivat	9 941	7 989
Obligationslån	998 119	997 284
Skulder till kreditinstitut	1 130 600	-
Uppskjuten skatteskuld	383 283	260 467
Summa långfristiga skulder	2 521 943	1 265 740
Skulder till kreditinstitut	-	542 300
Övriga skulder	78 519	86 352
Summa kortfristiga skulder	78 519	628 652
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 430 301	3 839 796
Ställda säkerheter	2 224 059	1 677 449
Eventualförpliktelser	-	-

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	1 945 404	1 281 515
Periodens totalresultat	373 704	188 089
Transaktioner med bolagets ägare		
Ovillkorat aktieägartillskott	-	390 000
Koncernbidrag efter skatt	60 731	85 800
Utdelning	-550 000	-
Utgående eget kapital	1 829 839	1 945 404

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	61 628	60 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	100 893	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 521	60 355
Investeringar ombyggnationer	-172 221	-152 536
Investeringar i inventarier	-192	-243
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 413	-152 779
Återbetalning/amortering av skulder	-542 300	-5 800
Upptagna lån	1 130 600	110 000
Utdelning	-550 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 300	104 200
Förändring av likvida medel		
Likvida medel vid årets början	30 302	18 526
Årets kassaflöde	28 408	11 776
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	58 710	30 302
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och banktillgodohavanden	58 710	30 302
Summa	58 710	30 302

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -253 tkr (-299 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 990 tkr (892 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 58 702 tkr (30 294 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-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Intäkter	-	-	-	-
Administrationskostnader	-253	-299	-52	-55
Rörelseresultat	-253	-299	-52	-55
Finansnetto	990	892	1 307	425
Resultat före skatt	737	593	1 255	370
Skatt	-33	-131	-33	-81
PERIODENS RESULTAT	704	462	1 222	289
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	704	462	1 222	289

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750
Summa finansiella anläggningstillgångar	615 750	615 750
Kortfristiga fordringar	797 182	1 375 499
Kassa och bank	58 702	30 294
Summa omsättningstillgångar	855 884	1 405 793
SUMMA TILLGÅNGAR	1 471 634	2 021 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	456 706	1 006 682
Summa eget kapital	456 706	1 006 682
Obligationslån	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	-
Summa långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Övriga skulder	14 928	14 861
Summa kortfristiga skulder	14 928	14 861
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 471 634	2 021 543
Ställda panter (pantbrev)	inga	inga
Ansvarsförbindelser	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 februari 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 februari 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

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
Delårsrapport januari-september 2017	15 november 2017

IKANO®

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

Fotograf: Magnus Grubb