



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2017
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

IKANO
Bostad

Delårsrapport

1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna ökade med 3,4 % (3,0 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt, ökning av förvaltningsyta samt omförhandlade hyror. Intäkterna uppgick till 214,7 mkr (207,5 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,8 % (0,7 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar blev något bättre än föregående år och uppgick till 100,4 mkr (95,9 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 306,4 mkr (341,2 mkr). Den realiserade värdeförändringen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet med 3,4 mkr (-4,0 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 289,7 mkr (304,2 mkr).

NYCKELTAL KONCERNEN

	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016	30 sept 2016	30 juni 2016	31 mars 2016	31 dec 2015
Fastighetsrelaterade								
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	236	236	236	236	236	233	233	233
Ytvakansgrad %	0,8%	0,7%	0,7 %	0,7 %	0,7 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %
Verkligt värde, mkr	4 687	4 650	4 342	4 280	4 161	3 902	3 737	3 687
Överskottsgrad, %	64 %	61 %	60 %	61 %	62 %	61 %	59 %	62 %
Finansiella								
Periodens resultat efter skatt, mkr	289,7	258,9	35,5	373,7	304,2	151,2	33,8	188,7
Avkastning på eget kapital, %	19,6 %	29,3 %	7,4 %	19,8 %	25,9 %	20,6 %	8,3 %	11,7 %
Soliditet, %	43 %	43 %	42 %	41 %	40 %	38 %	51 %	51 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,5	2,4	2,5	2,3	2,1	2,0
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	46 %	46 %	49 %	50 %	50 %	53 %	41 %	42 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	45 %	46 %	49 %	50 %	50 %	53 %	41 %	42 %

Tredje 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 utför. De administrativa funktionerna för ekonomi, IT, finans, juridik, kommunikation, skatt och transaktioner utförs internt från Ikano Bostad AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Resultat efter skatt uppgick under perioden till 289,7 mkr (304,2 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 214,7 mkr (207,5 mkr) en ökning med 3,4 % (3,0 %). Ökningen beror främst på slutförda ombyggnadsprojekt, ökning av förvalttad yta samt omförhandlade hyror.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 306,4 mkr (341,2 mkr), huvudsakligen beroende på lägre avkastningskrav.

Driftskostnaderna uppgår under perioden till -77,2 mkr (-78,2 mkr).

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -37,1 mkr (-33,5 mkr). Ökningen beror främst på ökade kostnader från koncernbolag avseende gemensamma administrativa funktioner, anställd personal för trädgårdsskötsel och kostnader för organisations- och personalförändringar.

Finansnettot är oförändrat -38,6 mkr (-38,6 mkr).

Periodens skatt uppgick till -81,8 mkr (-90,3 mkr) varav -81,8 mkr (-90,3 mkr) utgjorde uppskjuten skatt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 687 mkr per 30 september 2017 (4 161 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt orealiserade värdeförändringar.

Koncernens egna kapital uppgick till 2 020 mkr (1 700 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 43 % (40 %).



FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 100,0 mkr (123,3 mkr).

För närvarande pågår uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 5,9 % 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 orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 306,4 mkr (341,2 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 4 734 mkr per 30 september 2017 (4 208 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 5,3 % och 9,4 % (5,7 % och 9,4 % vid årsskiftet) och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 3,2 % 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 46 % (50 %). Av låneportföljen har 100 % (100 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 31 mån (38 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 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 %.

Koncernen har ett lånelöfte från Ikano Bostad AB för kommande likviditetsbehov. Per den 30 september 2017 har ägarlån om 30 msek erhållits till en ränta om STIBOR 3M+2 %.

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 2017 uppgå till 1 756,6 mkr (1 745,9 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 730,6 mkr (1 690,0 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 3,4 mkr (-4,0 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 Bostad AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 9,6 mkr (8,4 mkr).

Koncernen har ett efterställt långfristigt lån till moderbolaget Ikano Bostad AB på 30 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 4,7 mdkr (4,2 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 237 mkr (210 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 %	-17	-0,4 %	- 0,25 %	9	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	388	7,9 %	- 1 % årligen	-374	-7,6 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-173	-3,5 %	- 25 kr/kvm	173	3,5 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-327	-6,7 %	- 0,25 %	377	7,7 %

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	214 659	207 516	71 778	70 257	278 173
Driftskostnader	-77 181	-78 182	-21 863	-23 975	-108 005
Förvaltnings- och administrationskostnader	-37 073	-33 455	-10 475	-9 937	-47 661
Rörelseresultat före värdeförändring	100 405	95 879	39 440	36 345	122 507
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	306 402	341 175	10 239	173 886	410 407
Värdeförändring räntederivat	3 363	-4 012	1 227	729	-1 952
Rörelseresultat	410 170	433 042	50 906	210 960	530 962
Finansnetto	-38 634	-38 555	-13 073	-12 786	-51 535
Skatt	-81 850	-90 278	-7 045	-45 128	-105 723
Periodens resultat	289 686	304 209	30 788	153 046	373 704
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	289 686	304 209	30 788	153 046	373 704

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 686 507	4 161 448	4 280 078
Inventarier	1 013	1 276	1 161
Summa materiella anläggningstillgångar	4 687 520	4 162 724	4 281 239
Kortfristiga fordringar	8 834	8 886	90 352
Kassa och bank	27 306	52 761	58 710
Summa omsättningstillgångar	36 140	61 647	149 062
SUMMA TILLGÅNGAR	4 723 660	4 224 371	4 430 301
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 019 525	1 699 613	1 829 839
Summa eget kapital	2 019 525	1 699 613	1 829 839
Derivat	6 578	12 001	9 941
Obligationslån	998 746	997 910	998 119
Skulder till kreditinstitut	1 130 600	1 090 000	1 130 600
Skulder till koncernbolag	30 000	-	-
Uppskjuten skatteskuld	465 101	350 745	383 283
Summa långfristiga skulder	2 631 025	2 450 656	2 521 943
Övriga skulder	73 110	74 102	78 519
Summa kortfristiga skulder	73 110	74 102	78 519
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 723 660	4 224 371	4 430 301
Ställda säkerheter	2 224 059	2 183 459	2 224 059
Eventualförpliktelser	-	-	-

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Ingående eget kapital	1 829 839	1 945 404	1 945 404
Periodens totalresultat	289 686	304 209	373 704
Transaktioner med bolagets ägare			
Koncernbidrag efter skatt	-	-	60 731
Utdelning	-100 000	-550 000	-550 000
Utgående eget kapital	2 019 525	1 699 613	1 829 839

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	62 679	48 142	61 628
Förändring av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	76 109	100 082	100 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 788	148 224	162 521
Investeringar ombyggnationer	-100 027	-123 273	-172 221
Investeringar i inventarier	-165	-192	-192
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 192	-123 465	-172 413
Återbetalning/amortering av skulder	-	-542 300	-542 300
Upptagna lån	30 000	1 090 000	1 130 600
Utdelning	-100 000	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-2 300	38 300
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början	58 710	30 302	30 302
Årets kassaflöde	-31 404	22 459	28 408
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	27 306	52 761	58 710
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	27 306	52 761	58 710
Summa	27 306	52 761	58 710

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -189 tkr (-202 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 190 238 tkr (-317 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 27 299 tkr (52 754 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) samt skuld till bolagets moderbolag Ikano Bostad AB (30 mkr). Denna likviditet

har vidarebelånats till bolagets dotterbolag främst Ikano Bostad Hagsätra AB.

Moderbolaget har erhållit utdelning från dotterbolag med 140 mkr från Ikano Bostad Hagsätra AB och 50 mkr från Ikano Bostad Stockholm 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 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Intäkter	-	-	-
Administrationskostnader	-189	-202	-253
Rörelseresultat	-189	-202	-253
Finansnetto	190 238	-317	990
Resultat före skatt	190 049	-519	737
Skatt	-31	-	-33
PERIODENS RESULTAT	190 018	-519	704
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	190 018	-519	704

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750	615 750
Summa finansiella anläggningstillgångar	615 750	615 750	615 750
Kortfristiga fordringar	945 026	797 760	797 182
Kassa och bank	27 299	52 754	58 702
Summa omsättningstillgångar	972 325	850 514	855 884
SUMMA TILLGÅNGAR	1 588 075	1 466 264	1 471 634
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	546 724	456 163	456 706
Summa eget kapital	546 724	456 163	456 706
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	30 000	-	-
Summa långfristiga skulder	1 030 000	1 000 000	1 000 000
Övriga skulder	11 351	10 101	14 928
Summa kortfristiga skulder	11 351	10 101	14 928
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 588 075	1 466 264	1 471 634
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 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 november 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 som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

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

*Ej ett alternativt nyckeltal enligt ESMA:s definition.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för 2017	15 februari 2018
Årsredovisning för 2017	mars 2018
Årsstämma 2018 i Stockholm	maj 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	15 maj 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	15 augusti 2018