



DELÅRSRAPPORT JAN-SEPT 2018
IKANO BOSTAD STOCKHOLM HOLDING AB

IKANO
Bostad

Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2018

- Hyresintäkterna ökade med 3,4 % (3,4 %) främst beroende på slutförda ombyggnadsprojekt, ökning av förvalttad yta samt omförhandlade hyror. Intäkterna uppgick till 221,9 mkr (214,7 mkr).
- Ytvakansgrad vid periodens slut var 0,7 % (0,8 %).
- Rörelseresultat före värdeförändringar blev bättre än föregående år och uppgick till 111,7 mkr (100,4 mkr).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 169,3 mkr (306,4 mkr). Den orealiserade värdeförändringen beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav samt delvis på förbättrade driftnetton.
- Värdeförändringen på räntederivat har påverkat resultatet med 3,4 mkr (3,4 mkr).
- Resultat efter skatt uppgick till 230,2 mkr (289,7 mkr).

NYCKELTAL KONCERNEN

	30 sept 2018	30 juni 2018	31 mars 2018	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Fastighetsrelaterade								
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	236	236	236	236	236	236	236	236
Ytvakansgrad %	0,7 %	0,9 %	0,9 %	0,6 %	0,8 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Verkligt värde, mkr	4 995	4 930	4 805	4 771	4 687	4 650	4 342	4 280
Överskottsgrad, %	68 %	64 %	60 %	64 %	64 %	61 %	60 %	61 %
Finansiella								
Periodens resultat efter skatt, mkr	230,2	132,1	30,8	340,7	289,7	258,9	35,5	373,7
Avkastning på eget kapital, %	13,8 %	12,0 %	5,8 %	17,5 %	19,6 %	29,3 %	7,4 %	19,8 %
Soliditet, %	45 %	44 %	43 %	43 %	43 %	43 %	42 %	41 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	2,5	2,5	2,6	2,4	2,5	2,4
Belåningsgrad inklusive ägarlån, %	44 %	44 %	45 %	45 %	46 %	46 %	49 %	50 %
Belåningsgrad exklusive ägarlån, %	43 %	43 %	44 %	45 %	45 %	46 %	49 %	50 %

Tredje kvartalet 2018

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 6 200 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 230,2 mkr (289,7 mkr). Hyresintäkterna uppgick till 221,9 mkr (214,7 mkr) en ökning med 3,4 % (3,4 %). Ökningen beror främst på slutförda ombyggnadsprojekt samt omförhandlade hyror.

Under perioden har värdeförändringen på förvaltningsfastigheter ökat med 169,3 mkr (306,4 mkr), huvudsakligen beroende på lägre avkastningskrav.

Driftskostnaderna uppgår under perioden till -72,0 mkr (-77,2 mkr). De minskade driftskostnaderna beror framförallt på lägre underhållskostnader i lägenheterna.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -38,3 mkr (-37,1 mkr).

Finansnettot är i nivå med föregående år -38,9 mkr (-38,6 mkr).

Periodens skatt uppgick till -15,4 mkr (-81,8 mkr) varav -15,2 mkr (-81,8 mkr) utgjorde uppskjuten skatt. Riksdagen

beslutade den 14 juni om ändrade skatteregler för företagssektorn. Ändringen innebär i korthet att ränteadrag i bolagssektorn begränsas och att bolagskatten sänks. Med anledning av detta har den uppskjutna skatten räknats om från 22 % till 20,6 %, vilket sänkt skattekostnaden med 34 mkr.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 995 mkr per 30 september 2018 (4 687 mkr). Ökningen förklaras med investeringar i fastigheter samt orealiserade värdeförändringar.

Koncernens egna kapital uppgick till 2 301 mkr (2 020 mkr), vilket motsvarar en soliditet på 45 % (43 %).



FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i ombyggnationer skett med 54,0 mkr (100,0 mkr).

För närvarande pågår uppgraderingsprojekt i fastigheter vars marknadsvärde motsvarar 3,8 % av beståndet. Under de senaste fem åren har uppgraderingsprojekt färdigställts i fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 34 % 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 169,3 mkr (306,4 mkr) och det totala fastighetsbeståndet är värderat till 5 042 mkr per 30 september 2018 (4 734 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 kassa-

flödeskalkyler 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 5,2 % och 9,4 % (5,2 % och 9,4 % vid årsskiftet) och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 3,2 % och 7,3 % (3,2 % och 7,3 % 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 43 % (45 %). Av låneportföljen har 51 % (100 %) en räntebindningstid överstigande 1 år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 16 mån (31 mån).

I koncernens låneportfölj ingår en emitterad företagsobligation på 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.

I mars 2019 förfaller utställd företagsobligation om 1 000 mkr till betalning. Säkerhet, för denna obligation, är fastigheter vars marknadsvärde uppgår till 2 950 mkr per 30 september 2018. Belåning i förhållande till marknadsvärde uppgår till 34 %. Refinansieringsprocessen har startas upp med målsättning om inriktningsbeslut före årsskiftet.

Koncernen tecknade i april 2016 ett långsiktigt finansieringsavtal med kreditinstitut avseende fastighetsbe-

ståndet 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 förvärvat fastighet. Lånet uppgår till 40,6 mkr och är bundet till 25 mars 2019. Lånet löper med fast ränta om 1,36 %.

Koncernen har ett lånelöfte från Ikano Bostad AB för kommande likviditetsbehov. Per den 30 september 2018 har ägarlån om 55 mkr 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 2018 uppgå till 1 744,0 mkr (1 756,6 mkr), medan redovisat värde uppgick till 1 730,6 mkr (1 730,6 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 (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 2017.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagen i koncernen köper in koncerngemensamma tjänster från Ikano Bostad AB. Under perioden uppgår dessa kostnader till 11,5 mkr (9,6 mkr).

Koncernen har ett efterställt långfristigt lån till moderbolaget Ikano Bostad AB på 55 mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Ikano Bostad Stockholm Holding AB (publ) följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa. 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 5,0 mdkr (4,7 mdkr) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 252 mkr (237 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 %	-18	-0,4 %	- 0,25 %	9	0,2 %
Hyra	+ 1 % årligen	348	6,9 %	- 1 % årligen	-337	-6,7 %
Drift och underhållskostnader	+ 25 kr/kvm	-174	-3,5 %	- 25 kr/kvm	175	3,5 %
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	-362	-7,2 %	- 0,25 %	421	8,4 %

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	221 935	214 659	75 199	71 778	287 954
Driftskostnader	-71 980	-77 181	-18 675	-21 863	-105 060
Förvaltnings- och administrationskostnader	-38 268	-37 073	-10 937	-10 475	-55 209
Rörelseresultat före värdeförändring	111 687	100 405	45 587	39 440	127 685
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	169 330	306 402	44 164	10 239	356 781
Värdeförändring räntederivat	3 358	3 363	1 127	1 227	4 278
Rörelseresultat	284 374	410 170	90 878	50 906	488 744
Finansnetto	-38 863	-38 634	-13 108	-13 073	-51 719
Skatt	-15 360	-81 850	20 244	-7 045	-96 322
Periodens resultat	230 151	289 686	98 014	30 788	340 703
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	230 151	289 686	98 014	30 788	340 703

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 994 631	4 686 507	4 771 308
Inventarier	814	1 013	1 048
Summa materiella anläggningstillgångar	4 995 445	4 687 520	4 772 356
Kortfristiga fordringar	16 642	8 834	10 087
Kassa och bank	47 645	27 306	11 956
Summa omsättningstillgångar	64 287	36 140	22 043
SUMMA TILLGÅNGAR	5 059 732	4 723 660	4 794 399
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 300 693	2 019 525	2 070 542
Summa eget kapital	2 300 693	2 019 525	2 070 542
Derivat	2 305	6 578	5 663
Obligationslån	-	998 746	998 955
Skulder till kreditinstitut	1 090 000	1 130 600	1 130 600
Skulder till koncernbolag	-	30 000	30 000
Uppskjuten skatteskuld	494 533	465 101	479 332
Summa långfristiga skulder	1 586 838	2 631 025	2 644 550
Obligationslån	999 373	-	-
Skulder till kreditinstitut	40 600	-	-
Skulder till koncernbolag	55 000	-	-
Övriga skulder	77 019	73 110	79 307
Summa kortfristiga skulder	1 172 201	73 110	79 307
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 059 732	4 723 660	4 794 399
Ställda säkerheter	2 224 059	2 224 059	2 224 059
Eventualförpliktelser	-	-	-

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Jan-dec 2017
Ingående eget kapital	2 070 542	1 829 839	1 829 839
Periodens totalresultat	230 151	289 686	340 703
Transaktioner med bolagets ägare			
Koncernbidrag efter skatt	-	-100 000	-
Utdelning	-	-	-100 000
Utgående eget kapital	2 300 693	2 019 525	2 070 542

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Jan-dec 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital	73 609	62 679	77 029
Förändring av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-8 843	76 109	80 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 766	138 788	158 002
Investeringar ombyggnationer	-53 993	-100 027	-134 449
Investeringar i inventarier	-84	-165	-307
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 077	-100 192	-134 756
Återbetalning/amortering av skulder	-	-	-
Upptagna lån	25 000	30 000	30 000
Utdelning	-	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 000	-70 000	-70 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början	11 956	58 710	58 710
Årets kassaflöde	35 689	-31 404	-46 754
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	47 645	27 306	11 956
Följande delkomponenter ingår i likvida medel			
Kassa och banktillgodohavanden	47 645	27 306	11 956
Summa	47 645	27 306	11 956

MODERBOLAGET

RESULTAT OCH STÄLLNING

Periodens rörelseresultat uppgick till -109 tkr (-189 tkr). Finansnetto för perioden uppgick till 162 tkr (190 238 tkr). Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 47 628 tkr (27 299 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 2017.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har en långfristig skuld i form av säkerställd företagsobligation (1 000 mkr) samt skuld till bolagets

moderbolag Ikano Bostad AB (55 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 2018	Jan-sept 2017	Jan-dec 2017
Intäkter	-	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	-109	-189	-240
Rörelseresultat	-109	-189	-240
Finansnetto	162	190 238	191 120
Koncernbidrag	-	-	-
Resultat före skatt	53	190 238	190 880
Skatt	-12	-31	-187
PERIODENS RESULTAT	41	190 018	190 693
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	41	190 018	190 693

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Tkr	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Aktier i koncernbolaget	615 750	615 750	615 750
Summa finansiella anläggningstillgångar	615 750	615 750	615 750
Kortfristiga fordringar	949 219	945 026	964 695
Kassa och bank	47 628	27 299	11 948
Summa omsättningstillgångar	996 847	972 325	976 643
SUMMA TILLGÅNGAR	1 612 597	1 588 075	1 592 393
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	547 440	546 724	547 399
Summa eget kapital	547 440	546 724	547 399
Obligationslån	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skulder till koncernbolag	-	30 000	30 000
Summa långfristiga skulder	1 000 000	1 030 000	1 030 000
Skulder till koncernbolag	55 000	-	-
Övriga skulder	10 157	11 351	14 994
Summa kortfristiga skulder	65 157	11 351	14 994
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 612 597	1 588 075	1 592 393
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 2018.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och 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 2018



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 försämrats 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 2018	15 februari 2019
Årsredovisning för 2018	mars 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	15 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	15 augusti 2019