2017-04-24

Beslutsärende punkt 7

Finansiell rapport

Förslag till beslut

att fastställa finansiell rapport enligt förslag.

higab

FINANSIELL RAPPORT

	2017-03-31	
Nettolåneskuld	**Fastighetslån**	**Aktieförvärvslån**
Räntebärande lån TKR	-3 547 000	-1 190 000
Självkostnadsavtal	2 673 375	
Checkkredit (50')	162 094	
Nettolåneskuld	**-711 531**	**-1 190 000**
Genomsnittlig räntebindningstid,år	**1,32**	**4,05**
Genomsnittlig ränta	**1,99%**	**0,81%**

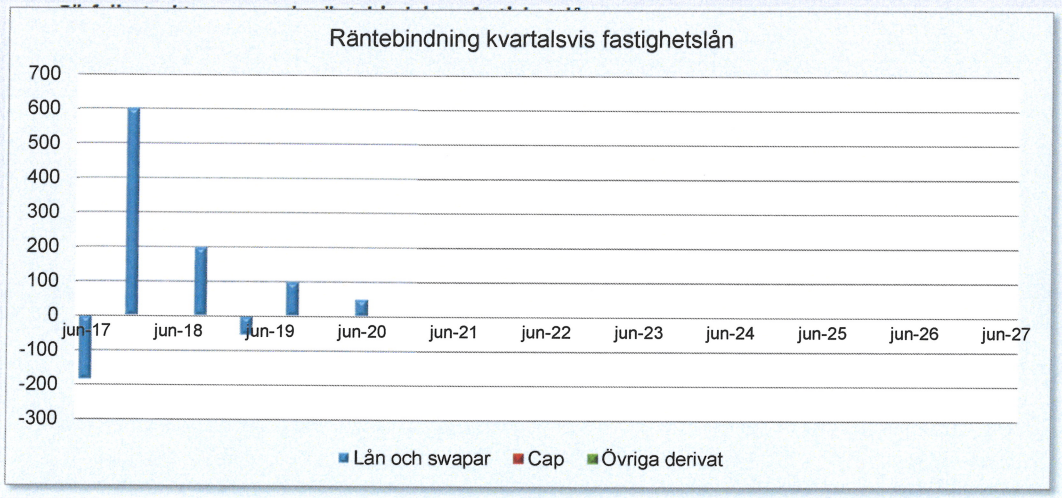
Lån	**Fastighetslån**		**Aktieförvärvslån**	
Motpart	**Lån via Gbg Stad**	**Kontolösning**	**Kommuninvest**	**Summa**
Belopp, TKR	-2 447 000	-1 100 000	-1 190 000	**-4 737 000**

Självkostnadsavtal				
Kund	**Räddningstj.**	**Gbg univ.**	**Got Event**	**Spårvägen**
Finansierat belopp, TKR	83 545	1 019 495	604 240	297 778
Kund	**Västra Göt.reg**	**Gbg stad**		**Summa**
Finansierat belopp, TKR	26 807	641 510		**2 673 375**

Räntebindning fastighetslån (inkl derivat)

Löptid	**< 3 mån**	**< 1år**	**< 2år**	**< 3år**
Belopp, TKR	-185 580	416 237	144 303	100 000
Räntetak	0	0	0	0
Genomsnittlig takränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nettoexponering	**-185 580**	**416 237**	**144 303**	**100 000**
Exponering per period	**-26,1%**	**58,5%**	**20,3%**	**14,1%**

Löptid	**< 4år**	**< 5år**	**> 5år**
Belopp, TKR	50 991	0	0
Räntetak	0	0	0
Genomsnittlig takränta	0,00%	0,00%	0,00%
Nettoexponering	**50 991**	**0**	**0**
Exponering per period	**7,2%**	**0,0%**	**0,0%**



Checkräkningskredit

Totalt, MKR	50
Utnyttjat, MKR	0
Disponibelt, MKR	**50**

Kapitalbindning aktielån, år

Genomsnittlig löptid kapitalskuld, månader	11,4
Tillåten lägsta löptid, månader	24,0
Nuvarande löptid vs riktmått	**-12,6**
Kapitalskuld som faller inom 12 månader	100,0%
Tillåten andel enligt policy	35,0%
Nuvarande andel vs riktmått	**-65,0%**

Ränterisk aktielån, år

Riktmått, år	2,61
Riskmandat att avvika från riskmått	.+/- 1 År
Tillåtet löptidsintervall	1,55 - 3,55 År
Nuvarande ränterisk år vs riktmått	**1,44**
Ränteexponering inom 12 månader	**0,0%**
Tillåten högsta exponering	50,0%
Nuvarande andel vs riktmått	**50,0%**

Break-Even ränta

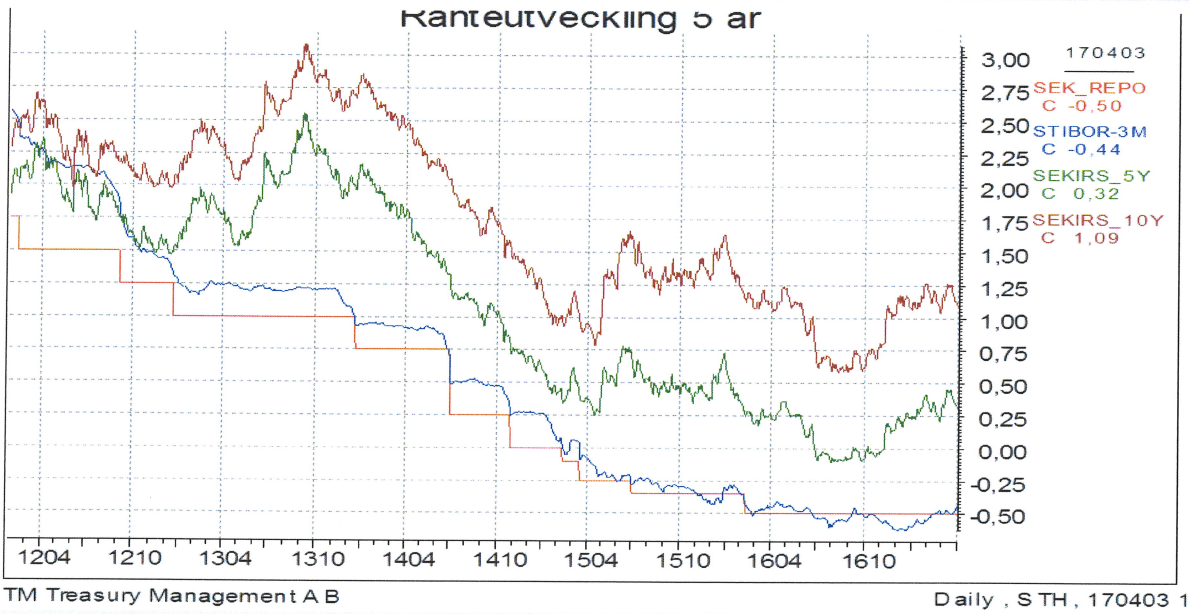
Räntenivå för break-even i resultat år 1	5,36%
Räntenivå för break-even i resultat år 2	5,43%
Räntenivå för break-even i resultat år 3	5,50%
Räntenivå för break-even i resultat år 4	5,57%
Räntenivå för break-even i resultat år 5	5,63%

Känslighetsanalys

Hyresintäkter	+/- 1%	7 583
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	7 583
Underhållskostnad	+/- 1%	1 851
Driftskostnad	+/- 1%	1 200
Lånekostnad - marknadsränta*	+/- 1%	19 015
	+/- 2%	38 031
Lånekostnad vid förändring på kommande 12 månaders förfall	+/- 1%	8 062
	+/- 2%	16 125

* Förändringar i räntenivån är momentant beräknad och omfattar hela lånestocken, medan det i verkligheten slår igenom först vid en lånekonvertering av räntan.

Yieldkurva 2012 - 2017



Utveckling låneskuld aktielån

Datum	Snittrta	Löptid
2015-03-31	0,81%	2,37
2015-08-31	0,81%	1,95
2015-12-31	0,81%	1,62
2016-03-31	0,81%	1,37
2016-08-31	0,81%	2,46
2016-12-31	0,81%	2,13
2017-03-31	0,81%	4,05 (3,55 när forwardswaparna startar)

Upptagna lån / derivat med räntebindningstid > 12 månader

Datum	Typ	Lånenr.	Belopp, Mnkr	Ränta / takränta, %	Löptid, år	Ffd
2016-06-14	Fast swap	454	200	0,14%	3,00	2020-09-30
2016-06-14	Fast swap	456	300	0,34%	4,00	2021-09-30
2016-09-07	Fast swap	458	300	0,27%	5,00	2022-09-30
2017-01-09	Fast swap	463	190	-0,10%	2,00	2019-09-30
2017-01-09	Fast swap	465	100	0,12%	3,00	2020-09-30
2017-01-09	Fast swap	467	100	0,33%	4,00	2021-09-30
Summa			**1 190**	**0,20%**	**3,68**	