

## Delårsrapport januari till mars 2017

- Tillväxt jämförbara fastigheter  
5,4 procent för hyresintäkterna  
10,8 procent för driftöverskottet
- Fastigheternas värdeförändring 3,1 procent
- Belåningsgrad 42 procent

Sammandrag	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Hyresintäkter, mkr*	1 016	1 025	4 109
Driftöverskott, mkr	572	547	2 311
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	543	528	2 208
Resultat före skatt, mkr	2 973	1 444	13 320
Verkligt värde fastigheter, mkr	90 477	75 075	87 739
Antal lägenheter	45 823	50 022	46 516
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,0	1,1
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,2	0,7	4,5
Belåningsgrad, procent	42	48	43
Räntetäckningsgrad	6,3	3,7	4,5

\*) Från och med 2017 är intäkter avseende driftkostnader och fastighetsskatt som faktureras till hyresgäster netto redovisade med kostnader ingående i fastighetskostnader. Hyresintäkter och fastighetskostnader för tidigare år är omräknat.

## Halva vinsten tack vare låga räntor



Hornsgatan 104, Stockholm

**I takt med att centralbanker håller räntor låga så stiger fastighetspriser. Halva vinsten för första kvartalet är tack vare låga räntor.**

**Vi vet att det vänder, men inte när. Vi är dock förberedda för tuffare tider. Bostäder i storstäder ger låg vakansrisk.**

**Nettouthyrning 40 mkr**

Under kvartalet välkomnade vi 1 570 familjer och tog avsked av 1 514 familjer. Den reella vakansgraden var 0,9 procent.

**Driftöverskott ökade 11 procent**

Tack vare stigande hyror och sjunkande kostnader ökade driftöverskottet för jämförbara fastigheter med 11 procent.

**Värdeförändring fastigheter 3 procent**

Värdeförändring beror på lägre avkastningskrav, vilket i sin tur beror på centralbankernas låga räntor.

**Transaktioner 6 mdkr**

Under kvartalet frånträdde vi Halmstad och Eskilstuna, samt ett par fastigheter i Hamburg. Försäljning uppgick till 3,0 mdkr. Vi köpte i Stockholm, Köpenhamn, London, New York, Hamburg, Washington D.C., Berlin och Paris. Köp uppgick till 2,8 mdkr.

**Räntetäckningsgrad stiger snabbt**

I takt med att våra räntebindningar löper ut närmar sig vår snittränta dagens låga marknadsräntor. Under kvartalet sjönk vår snittränta till 2,48 procent. Samtidigt ökar vårt driftöverskott. Detta ger snabbt stigande räntetäckningsgrad. Kvartalets räntetäckningsgrad exklusive realiserad vinst var 2,2, inklusive realiserad vinst 6,3.

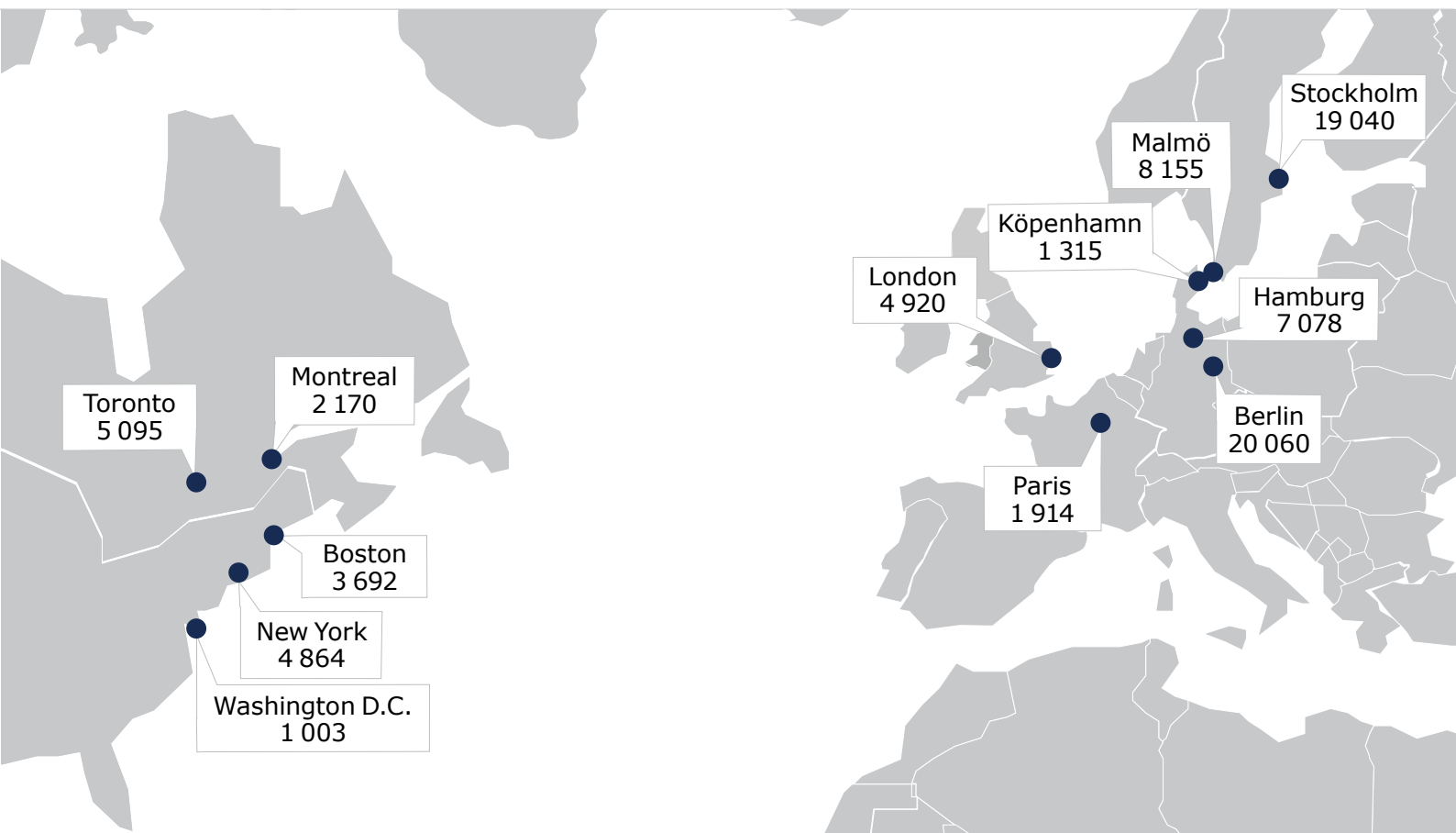
**Belåningsgrad 42 procent**

Belåningsgraden sjönk med 1 procentenhet till 42 procent.

Pål Ahlsén  
VD och koncernchef

# Fastighetsbestånd 2017-03-31

Verkligt värde fastigheter, mkr

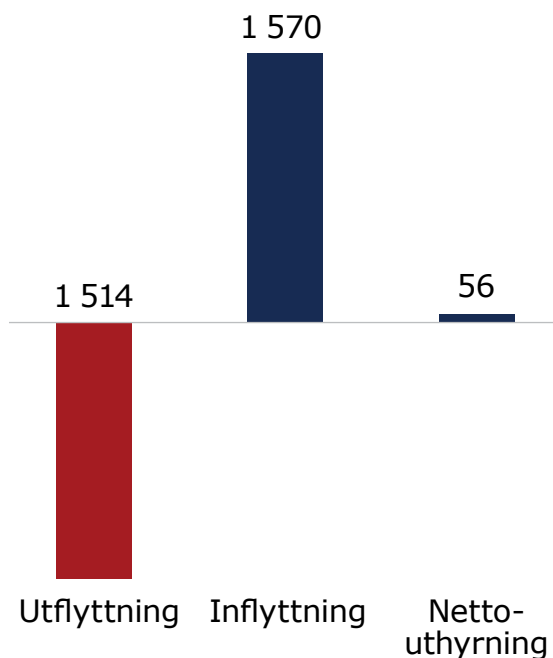


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 362	778	64	842	20 060	23 811
Stockholm	9 194	664	46	710	19 040	26 815
Malmö	3 975	260	83	343	8 155	23 800
Hamburg	4 143	234	11	245	7 078	28 908
Toronto	3 116	163	1	164	5 095	31 127
London	1 327	59	2	61	4 920	80 176
New York	1 044	77	1	78	4 864	62 638
Boston	862	57	-	57	3 692	64 968
Montreal	1 397	105	-	105	2 170	20 631
Paris	978	28	3	31	1 914	61 181
Köpenhamn	714	51	-	51	1 315	25 439
Washington D.C.	484	36	-	36	1 003	28 044
Övriga	6 227	395	73	468	11 171	23 891
<b>Summa</b>	<b>45 823</b>	<b>2 907</b>	<b>284</b>	<b>3 191</b>	<b>90 477</b>	<b>28 353</b>

## Nettouthyrning jan - mar 2017

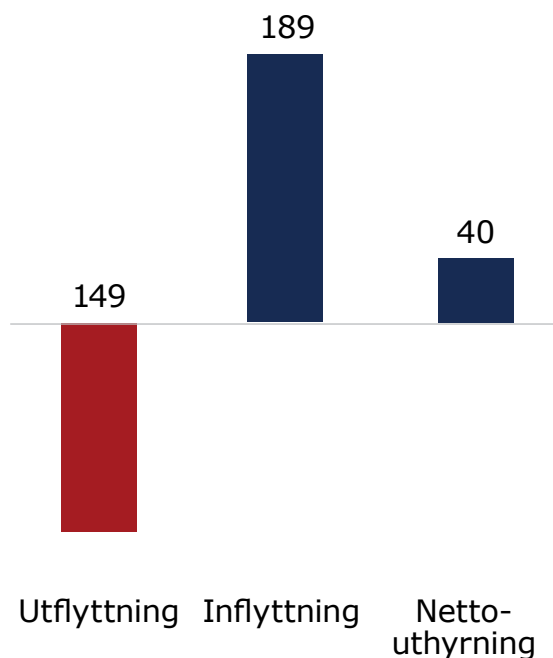
Lägenheter

Antal lägenheter



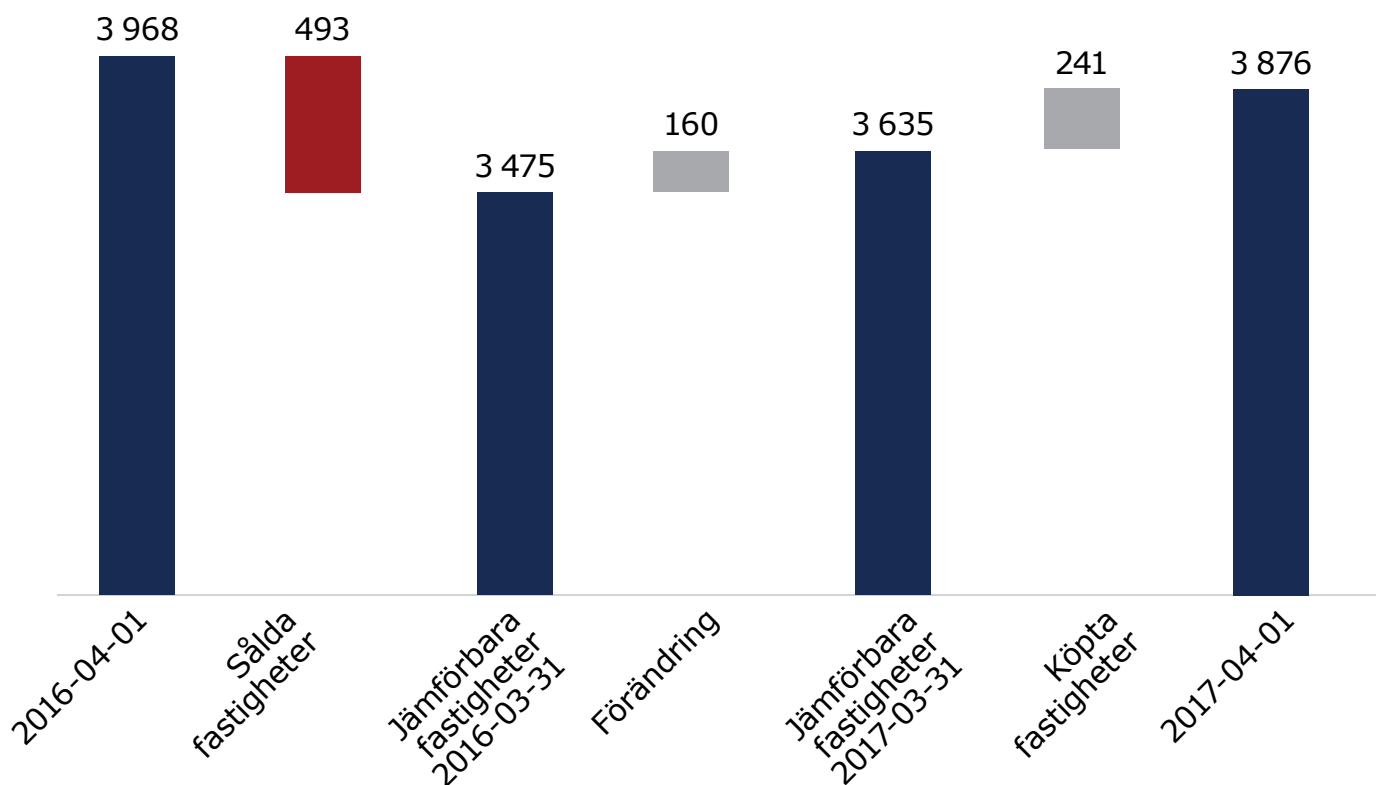
Hyresvärde, per år

mkr



## Utveckling hyresvärde bostäder

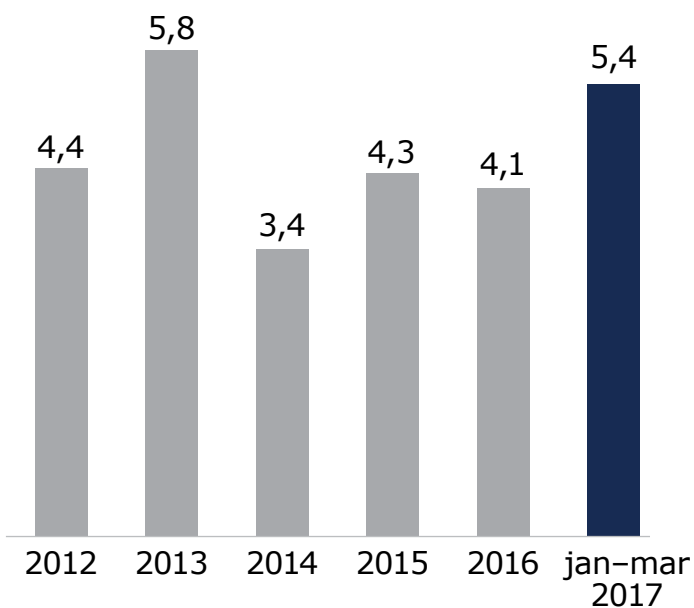
mkr



## Tillväxt jämförbara fastigheter

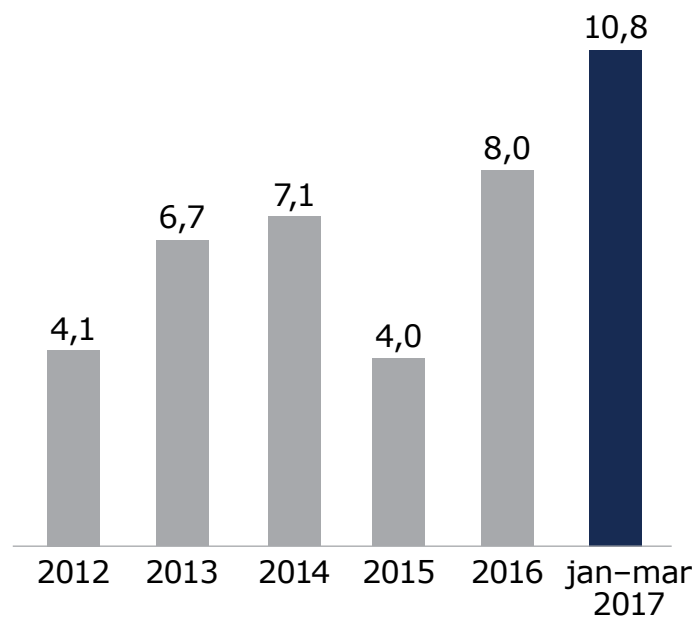
Hysesintäkter

Procent



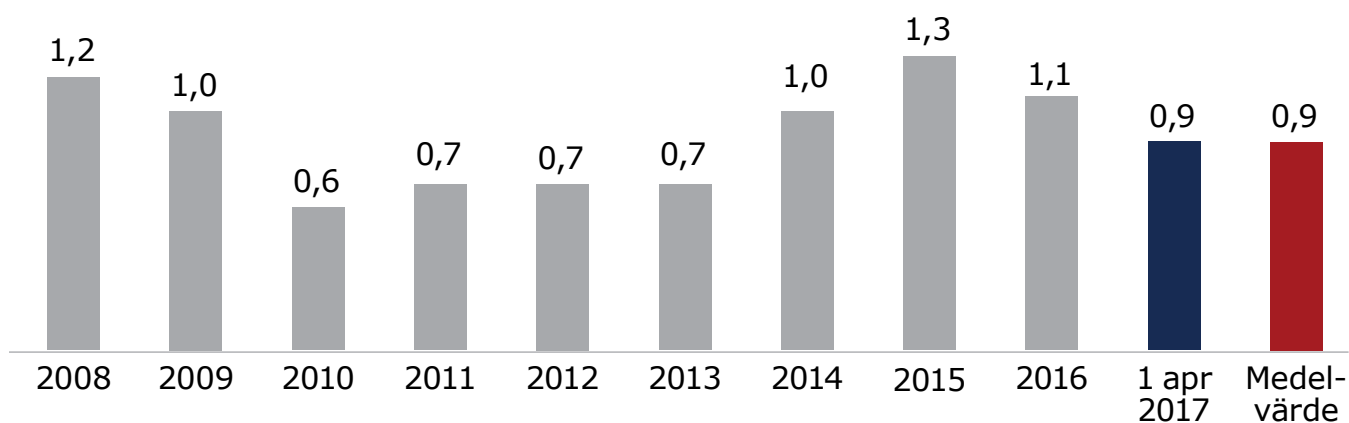
Driftöverskott

Procent



## Reell Vakansgrad

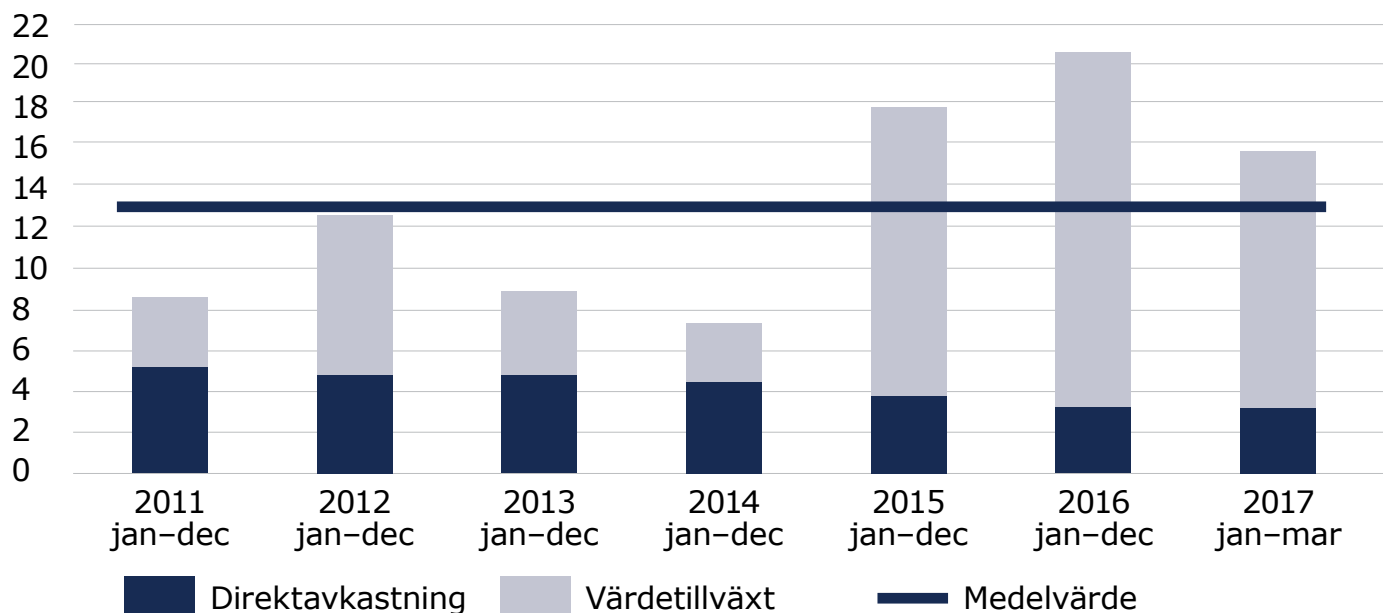
Procent



# Totalavkastning

## Årsavkastning

Procent



## Förändring av verkligt värde, fastigheter

	mkr	Tillväxt jan-mar, procent
<b>Verkligt värde, 2017-01-01</b>	<b>87 739</b>	
Värdeförändring	2 695	3,1
Investeringar	508	0,6
Köp	2 825	3,2
Försäljningar	-3 002	-3,4
Valutakursdifferenser	-288	-0,3
<b>Verkligt värde, 2017-03-31</b>	<b>90 477</b>	<b>3,1</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>572</b>	<b>0,7</b>
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>3 267</b>	<b>Per år: 15,7</b>

## Avkastningskrav

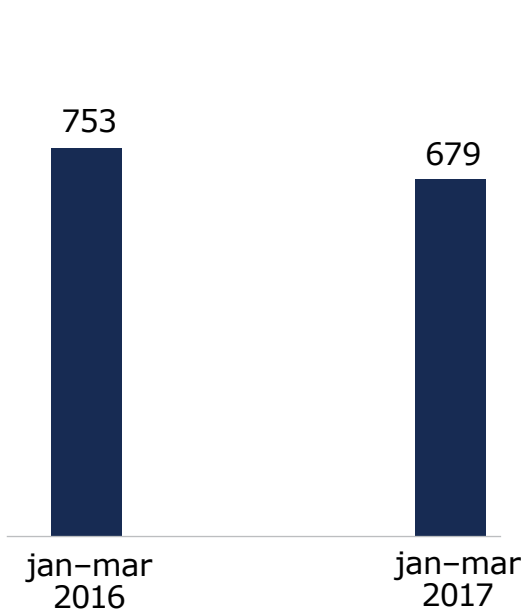
Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
2017-01-01	3,82	5,81
Köp	-0,02	-0,02
Försäljning	0,00	0,01
Jämförbart	-0,11	-0,12
Valutakursförändringar	0,00	0,00
<b>2017-03-31</b>	<b>3,69</b>	<b>5,68</b>

## Värdeförändring fastigheter

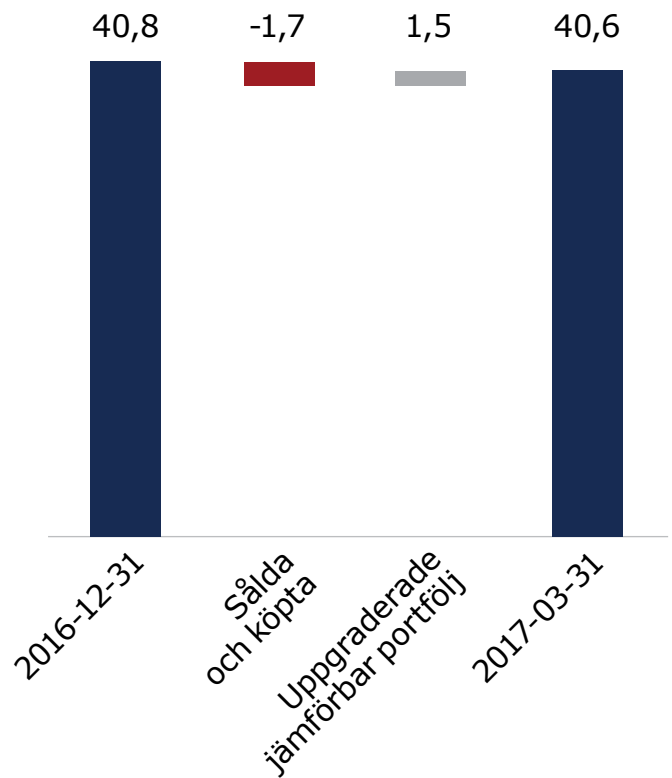
	mkr	Avkastning, procent
Kassaflöde	-276	-0,31
Avkastningskrav	2 712	3,08
Försäljning	35	0,04
Köp	224	0,26
<b>Värdeförändring fastigheter</b>	<b>2 695</b>	<b>3,07</b>

# Ändringar i fastighetsbestånd

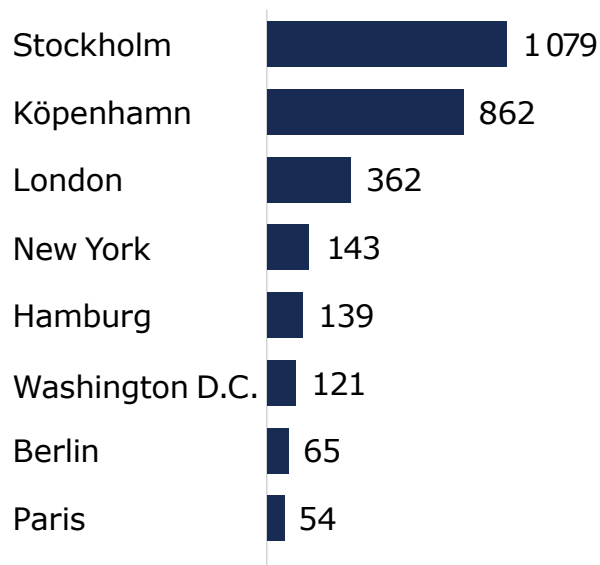
Antal uppgraderade lägenheter  
Jämförbar portfölj



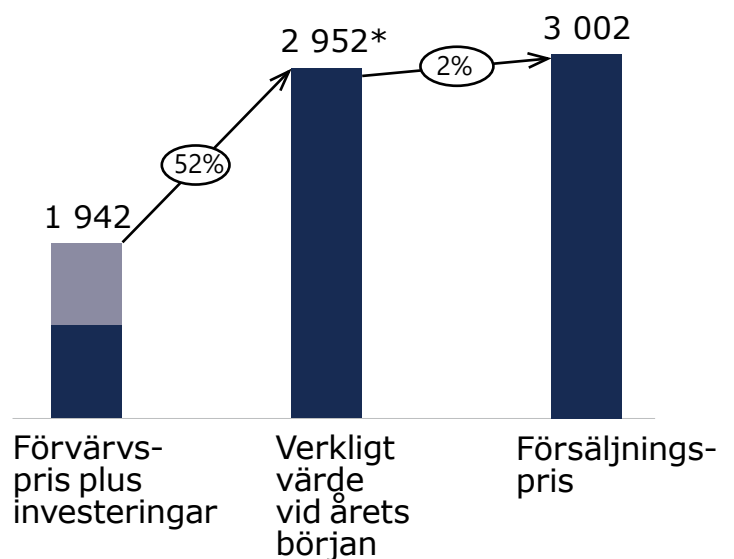
Andel uppgraderade lägenheter  
Procent



Köpta fastigheter  
mkr



Sålda fastigheter  
mkr

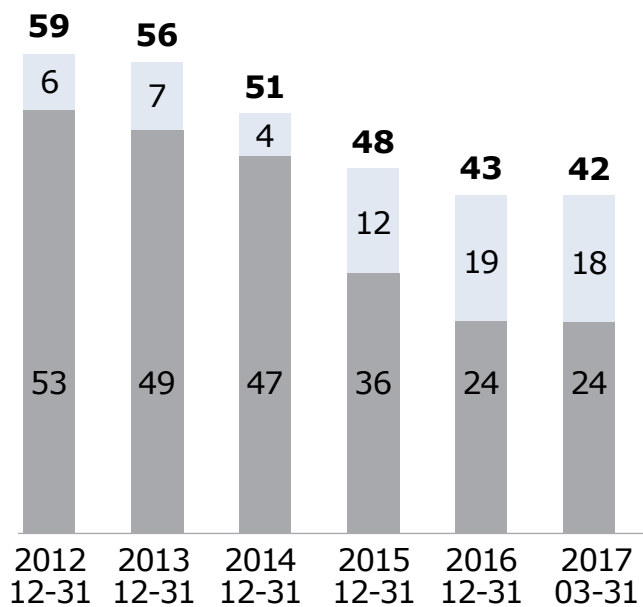


\*) Sålda fastigheter i Sverige redovisades som tillgångar som innehas för försäljning i slutet av 2016 och värderades till försäljningspris redan vid årets början.

## Finansiella nyckeltal

### Belåningsgrad

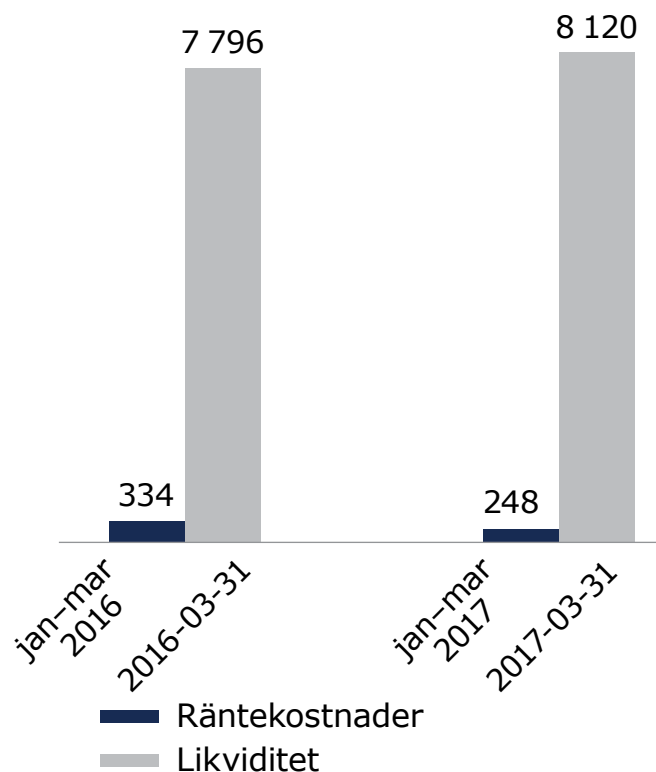
Procent



— Ej säkerställda lån  
— Säkerställda lån

### Räntekostnader och likviditet

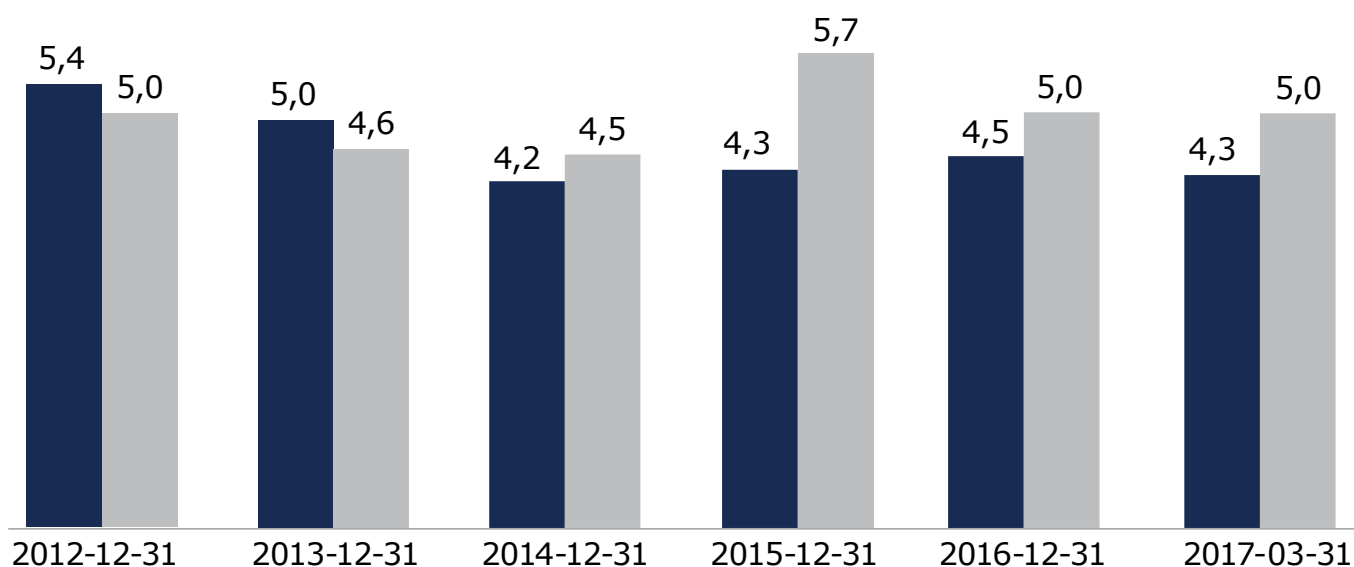
mkr



— Räntekostnader  
— Likviditet

### Ränte- och kapitalbindning

År

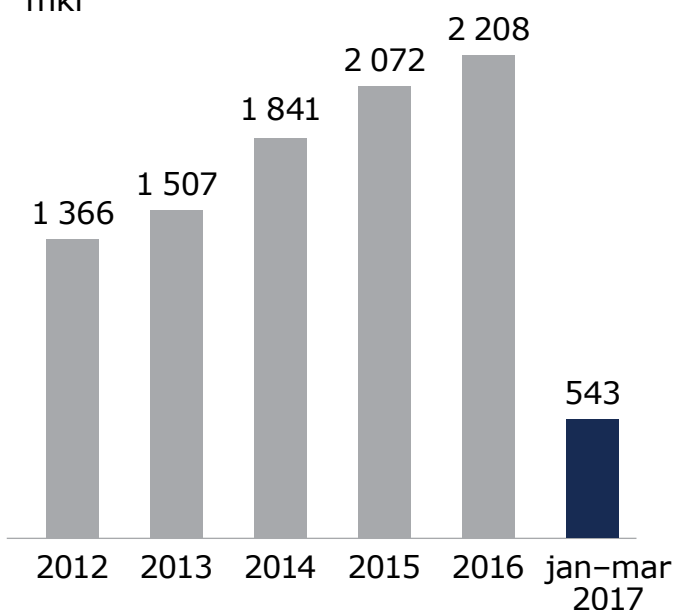


— Räntebindning  
— Kapitalbindning



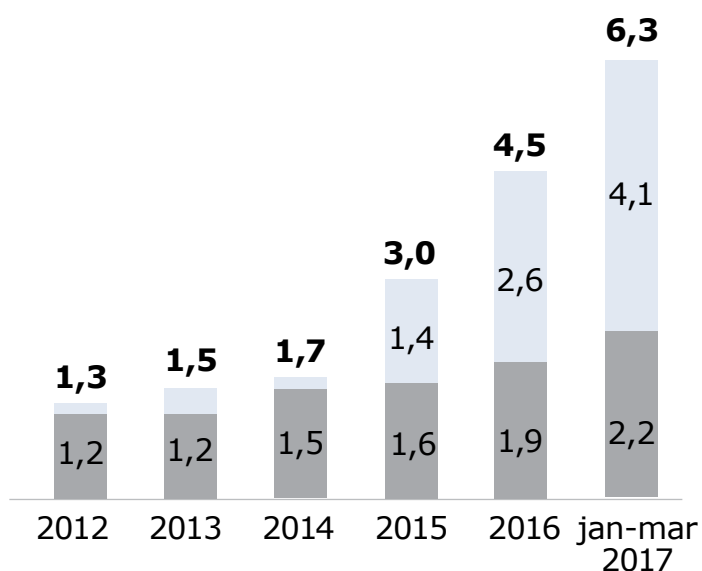
## Rörelseresultat exklusive värdeförändring

mkr



## Räntetäckningsgrad

Gånger



Realiserad värdetillväxt  
Rörelseresultat exklusive värdeförändring

## Aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

Belopp i mkr	jan-mar 2017	apr 2016-mar 2017	Pro forma 12 månader
Hysesintäkter	1 016	4 100	4 232
Driftkostnader	-365	-1 386	-1 317
Underhåll	-79	-378	-338
<b>Driftöverskott</b>	<b>572</b>	<b>2 336</b>	<b>2 577</b>
Central administration och övriga*	-29	-113	-116
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>543</b>	<b>2 223</b>	<b>2 461</b>
Netto räntekostnader	-248	-1 048	-952
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-9	-34	-37
<b>Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar</b>	<b>286</b>	<b>1 141</b>	<b>1 472</b>
Realiserad värdetillväxt	1 034	3 198	-
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>6,3</b>	<b>5,1</b>	<b>-</b>
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,5</b>
Netto räntebärande skulder per 2017-03-31	38 356	38 356	38 356
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	17,7	17,3	15,6
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	6,1	7,1	15,6

\*Övriga intäkter och kostnader exklusive operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

## Stockholm



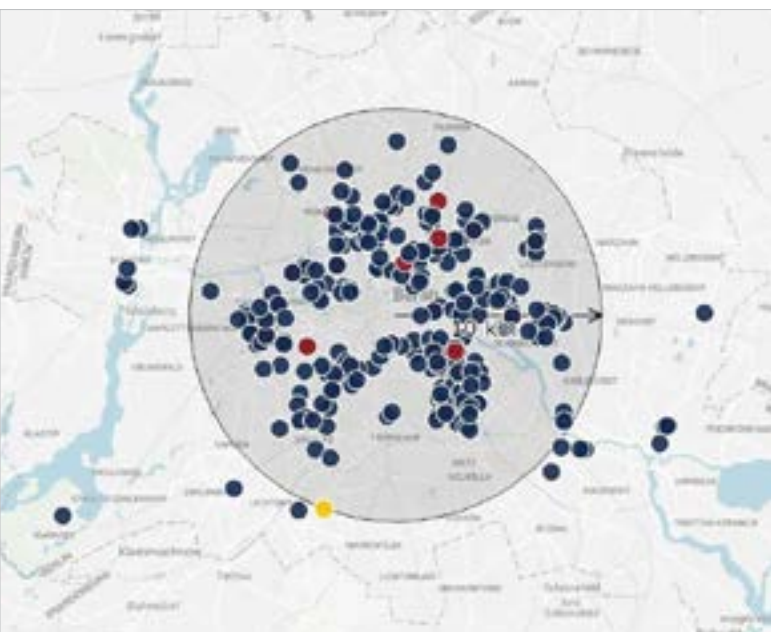
## Malmö



● Köpta fastigheter      ● Jämförbara fastigheter

	Stockholm	Malmö
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	3,05	3,35
Procent av verkligt värde	21	9
<b>Medelhyra bostäder</b>		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 2016-04-01	1 204	1 250
Försäljning	4	-
Jämförbar portfölj 2016-04-01	1 208	1 250
Ökning i jämförbar portfölj	29	40
- Ökning i procent	2,4	3,2
Jämförbar portfölj 2017-04-01	1 237	1 290
Köp	8	-
Total portfölj 2017-04-01	1 245	1 290
<b>Vakansgrad bostäder</b>		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,3	0,8
Vakansgrad	1,3	0,8

## Berlin



## Hamburg



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

● Sålda fastigheter

	Berlin	Hamburg
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	3,52	3,98
Procent av verkligt värde	22	8
<b>Medelhyra bostäder</b>	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2016-04-01	7,34	9,98
Försäljning	0,01	-
Jämförbar portfölj 2016-04-01	7,35	9,98
Ökning i jämförbar portfölj	0,39	0,40
- Ökning i procent	5,3	4,0
Jämförbar portfölj 2017-04-01	7,74	10,38
Köp	-0,02	-0,06
Total portfölj 2017-04-01	7,72	10,32
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,8	1,1
Lägenheter under uppgradering	4,3	5,5
Vakansgrad	5,1	6,6

## Toronto



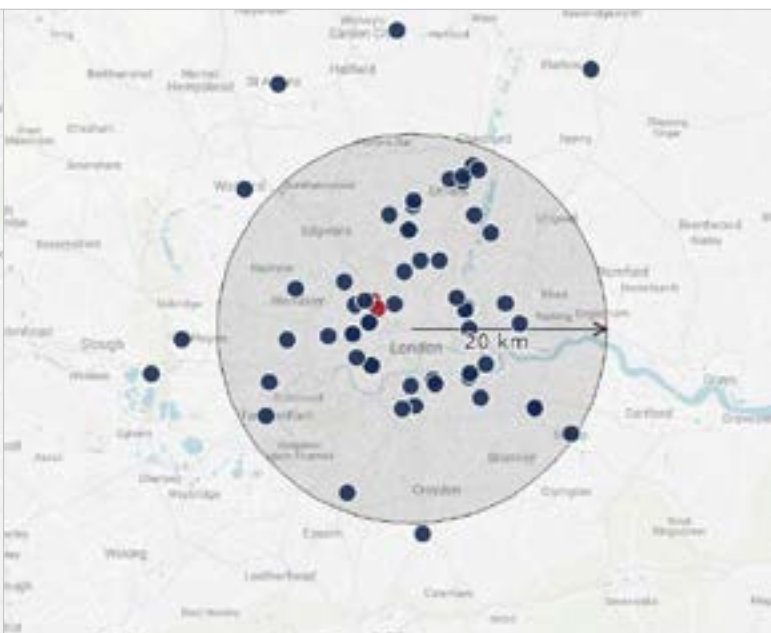
## Montreal



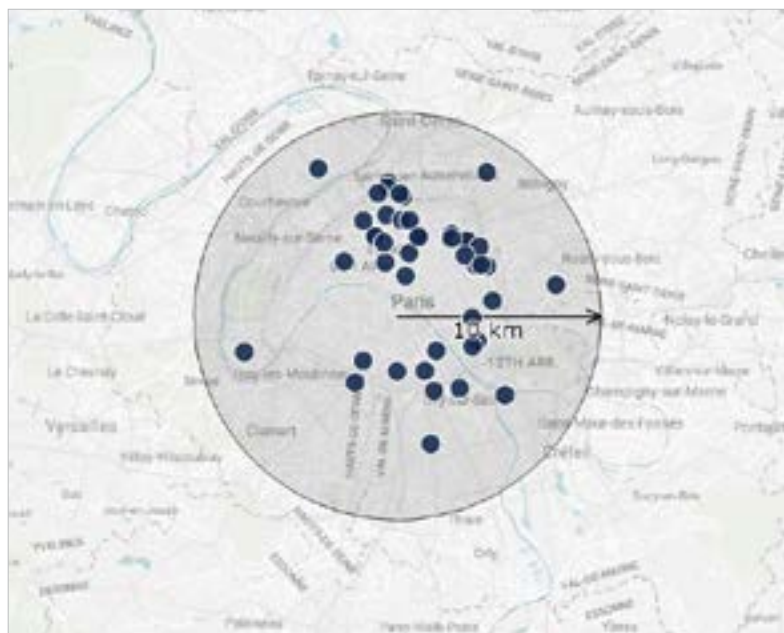
● Köpta fastigheter      ● Jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,58
Procent av verkligt värde	6	2
<b>Medelhyra bostäder</b>	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 2016-04-01	1,96	1,48
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2016-01-01	1,96	1,48
Ökning i jämförbar portfölj	0,14	0,09
- Ökning i procent	6,8	6,1
Jämförbar portfölj 2017-04-01	2,10	1,57
Köp	-	0,02
Total portfölj 2017-04-01	2,10	1,59
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,5	7,2
Lägenheter under uppgradering	2,3	4,3
Vakansgrad	3,8	11,5

## London



## Paris

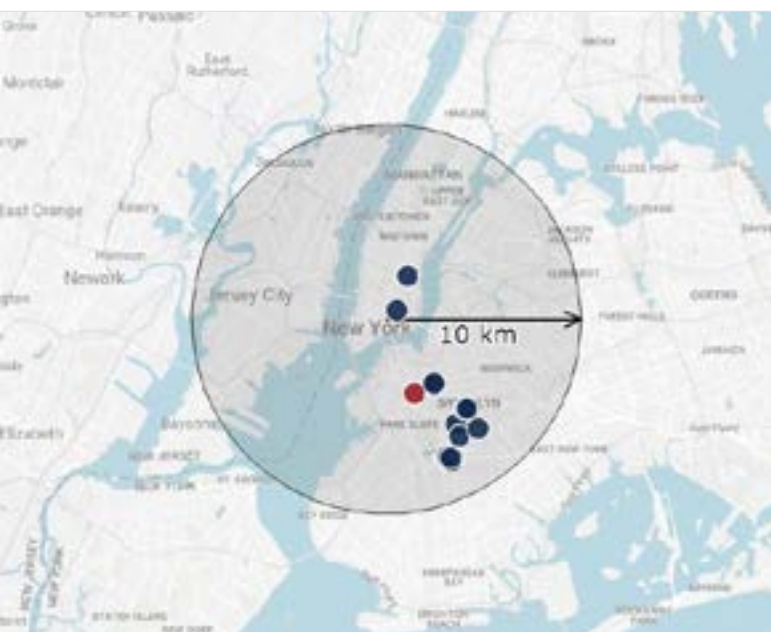


- Köpta fastigheter      ● Jämförbara fastigheter

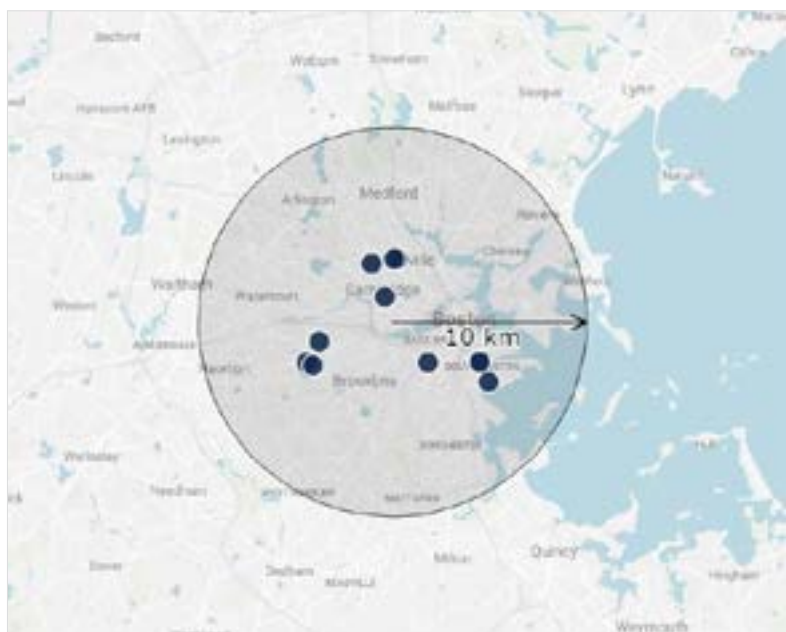
	London	Paris
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,11	4,21
Procent av verkligt värde	5	2
<b>Medelhyra bostäder</b>	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2016-04-01	2,14	21,74
Försäljning	0,27	-
Jämförbar portfölj 2016-04-01	2,41	21,74
Ökning i jämförbar portfölj	0,15	0,25
- Ökning i procent	6,5	1,1
Jämförbar portfölj 2017-04-01	2,56	21,99
Köp	0,05	-0,62
Total portfölj 2017-04-01	2,61	21,37
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,0	2,7
Lägenheter under uppgradering	8,3	41,9
Vakansgrad	10,3	44,6



## New York



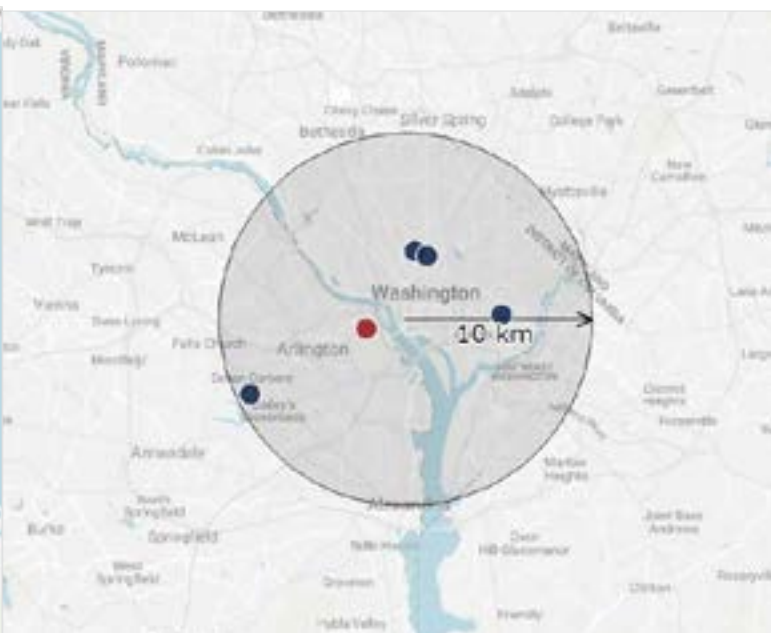
## Boston



- Köpta fastigheter
- Jämförbara fastigheter

	New York	Boston
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,32	4,37
Procent av verkligt värde	5	4
<b>Medelhyra bostäder</b>	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 2016-04-01	1,99	3,16
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2016-04-01	1,99	3,16
Ökning i jämförbar portfölj	0,32	0,17
- Ökning i procent	16,3	5,2
Jämförbar portfölj 2017-04-01	2,31	3,33
Köp	-	-0,03
Total portfölj 2017-04-01	2,31	3,30
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,8	0,8
Lägenheter under uppgradering	3,2	10,7
Vakansgrad	4,0	11,5

## Washington D.C.



## Köpenhamn



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

	Washington D.C.	Köpenhamn
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	5,00	3,36
Procent av verkligt värde	1	1
<b>Medelhyra bostäder</b>	USD/kvft/mån	DKK/kvm/år
Total portfölj 2016-04-01	1,69	-
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2016-04-01	1,69	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,04	-
- Ökning i procent	2,0	-
Jämförbar portfölj 2017-04-01	1,73	-
Köp	0,06	896
Total portfölj 2017-04-01	1,79	896
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,0	0,3
Lägenheter under uppgradering	21,3	1,1
Vakansgrad	22,3	1,4

## Resultat

### Hyresintäkter 1 016 mkr

Hyresintäkter för jämförbara fastigheter ökade med 5,4 procent.

Hyresintäkterna uppgick till 1 016 mkr, en minskning med 9 mkr jämfört med samma period 2016. Lägre hyresintäkter beror på försäljning, 55 mkr. Jämförbara fastigheter ökade med 46 mkr.

Under perioden har 3 863 hyresavtal med årshyra 351 mkr förlängts och omförhandlats. Den nya årshyran uppgår till 360 mkr, en ökning med 2,5 procent.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter till 0,9 procent. Vakansgraden för bostäder var 5,1 procent, varav 82 procent var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

### Driftöverskott 572 mkr

Fastighetskostnaderna var 444 mkr, jämfört med 478 mkr under samma period 2016. 79 mkr avsåg underhåll, motsvarande 98 kronor per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskott för jämförbara fastigheter ökade med 10,8 procent.

Överskottsgraden uppgick till 56,3 procent, att jämföra med 53,4 procent samma period 2016. Justerad överskottsgrad uppgick till 68,2 procent.

### Värdeökning fastigheter

#### 3,1 procent

Fastigheterna ökade i värde med 2 695 mkr, 3,1 procent, jämfört med 1 565 mkr, 2,2 procent under samma period 2016. Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav, men även på lönsamma försäljningar och köp.

### Finansnetto -231 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 248 mkr, jämfört med 334 mkr under samma period 2016. Lägre kostnad är främst en följd av lägre pris på upplåning.

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 25 mkr, jämfört med -250 mkr.

Övriga finansiella kostnader uppgick till 9 mkr, jämfört med 7 mkr samma period 2016.

### Resultat före skatt 2 973 mkr

Resultat före skatt uppgick till 2 973 mkr, jämfört med 1 444 mkr för samma period 2016, positivt påverkat av ökade fastighetsvärden.

### Skattekostnader 516 mkr

Skattekostnader uppgick till 516 mkr, jämfört med 191 mkr för samma period 2016. 506 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. 9 mkr avser betald skatt. Vi har inga pågående skattetvister.

## Finansiering

### Soliditet 47 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 2 351 mkr till 43 288 mkr och soliditeten från 46 till 47 procent.

### Belåningsgrad 42 procent

Räntebärande skulder har ökat med 412 mkr till 38 507 mkr. Belåningsgraden minskade under perioden med en procentenhet. Säkerställda lån uppgick till 22 101 mkr jämfört med 21 482 mkr vid slutet av 2016.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen är oförändrad och uppgår till 24 procent. Ambitionen är att belåningsgraden för säkerställda lån ska vara lägre än 25 procent.

De säkerställda lånen är upptagna hos 35 banker i sju länder. Lån utan säkerhet består av fyra noterade obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag.



## Kapitalbindning 5,0 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,0 år, jämfört med 5,0 år vid slutet av 2016.

7 952 mkr förfaller inom ett år, varav 4,054 mkr i företagscertifikat. För utestående företagscertifikat finns långsiktiga back-up avtal med banker. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 38 procent. Korta lån består dels av lån från 23 banker, dels från kapitalmarknaden.

Refinansieringsrisken minskas genom stark likviditet, diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

## Räntebindning 4,3 år

10 345 mkr av lånen hade en räntebindning längre än fem år, 10 262 mkr hade en räntebindning kortare än ett år.

Medelräntan var 2,48 procent, 0,14 procentenheter lägre än vid utgången av 2016. Räntebindningen var i medeltal 4,3 år, jämfört med 4,5 år i slutet av 2016.

## Likviditet 8 120 mkr

Kassa och likviditet i form av outnyttjade säkerställda kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 8 120 mkr. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 68 377 mkr.

## Fastighetsbeståndet

### Verkligt värde fastigheter 90 477 mkr

Verkligt värde uppgick till 90 477 mkr, vilket motsvarar 28 353 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,69 procent, 0,13 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

### Köp av fastigheter 2 825 mkr

Under perioden uppgick köpen till 2 825 mkr jämfört med 3 142 mkr för samma period 2016. De fastigheter vi förvärvade hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,39 procent.

### Fastighetsinvesteringar 508 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 508 mkr, jämfört med 527 mkr under samma period 2016, vilket på årsbasis motsvarar 633 kronor per kvadratmeter. 42 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

### Fastighetsförsäljningar 3 002 mkr

Vi sålde i Sverige för 2 801 mkr och i Tyskland för 201 mkr. Totalt sålde vi fastigheter för 3 002 mkr, jämfört med 2 957 mkr under samma period 2016.

Försäljningspriserna var två procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året och genererade ett resultat på 9 mkr inklusive 26 mkr i försäljningsomkostnader. Sålda fastigheter i Sverige redovisades som tillgångar som innehas för försäljning i slutet av 2016 och värderades till försäljningspris redan vid årets början.

Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare och är en likviditetsreserv under hela affärscykeln.

## Övrig finansiell information

### Kassaflödet för perioden

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 128 mkr till 338 mkr jämfört med samma period 2016. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -539 mkr, jämfört med 167 mkr under samma period 2016. Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod. Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 360 mkr jämfört med -266 mkr under samma period 2016. Under perioden betalades utdelningar till preferensaktieägarna med 94 mkr.

### Moderbolaget

Resultatet före skatt ökade med 300 mkr till 52 mkr påverkat av värdeförändring av derivatinstrument på 108 mkr jämfört med -151 mkr för samma period 2016.

### Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har under 2017 avyttrat fastighetsbolag i Eskilstuna och Halmstad som tidigare redovisades som tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

### Personal

Vid periodens slut var 737 anställda i Akeliuskoncernen, jämfört med 734 i slutet av 2016.

### Preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606, vilket motsvarar 6 020 mkr i eget kapital. Preferensaktier utgör 0,64 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB. Per 2017-03-31 uppgick stängningskursen till 309,00 kronor.

### Akelius rating

Under 2017 har Standard and Poor's bekräftat investment grade kreditbetyget BBB- för Akelius Residential Property AB samt dess icke säkerställda belåning. Standard and Poor's reviderade framtidsutsikterna till positiva från stabila.

### Transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 201 mkr. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under kvartalet. Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

### Årsstämma den 11 april 2017

För beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Akelius webbplats.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Emission av stamaktier och utdelning på stamaktier är genomförda per 2017-04-21, enligt beslut från Årsstämman. Samma dag genomfördes även återköp av hybridlånen.

---

Pål Ahlsén,  
VD, Koncernchef

Stockholm, 2017-04-28,  
Akelius Residential Property AB (publ)

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

## Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	2017 jan-mar 3 mån	2016 jan-mar 3 mån	2016 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 016	1 025	4 109
Fastighetskostnader	-365	-397	-1 418
Underhåll	-79	-81	-380
<b>Driftöverskott</b>	<b>572</b>	<b>547</b>	<b>2 311</b>
Central administration	-38	-24	-134
Övriga intäkter och kostnader	1	1	26
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter*	9	29	827
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	2 660	1 482	11 779
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 204</b>	<b>2 035</b>	<b>14 809</b>
Ränteintäkter	-	1	4
Räntekostnader	-248	-334	-1 138
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-9	-8	-33
Värdeförändring derivatinstrument	26	-250	-322
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 973</b>	<b>1 444</b>	<b>13 320</b>
Skatt	-516	-191	-2 958
<b>Årets resultat</b>	<b>2 457</b>	<b>1 253</b>	<b>10 362</b>
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser	-224	3	1 366
Förändring valutasäkringsreserv	176	-	-659
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-25	-	145
<b>Årets totalresultat</b>	<b>2 384</b>	<b>1 256</b>	<b>11 214</b>
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	2 415	1 218	10 187
- hybridlånägare	34	24	125
- innehav utan bestämmande inflytande	8	11	50
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	2 346	1 205	10 952
- hybridlånägare	30	39	206
- innehav utan bestämmande inflytande	8	12	56
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,79	0,39	3,37

\*) 26 mkr är relaterat till försäljningskostnader för jan-mar 2017, 54 mkr för jan-mar 2016 och 109 mkr för jan-dec 2016.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	52	32	49
Förvaltningsfastigheter	90 477	70 128	84 634
Materiella anläggningstillgångar	38	36	39
Uppskjutna skattefordringar	1	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	4	38	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>90 572</b>	<b>70 239</b>	<b>84 737</b>
Kundfordringar och andra fordringar	760	921	447
Derivatinstrument	31	108	9
Likvida medel	136	217	137
Tillgångar som innehas för försäljning*	-	4 954	3 108
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>927</b>	<b>6 200</b>	<b>3 701</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>91 499</b>	<b>76 439</b>	<b>88 438</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	1 770	1 741	1 770
Övrigt tillskjutet kapital	12 168	10 456	12 168
Valutaomräkningsreserv	867	157	935
Balanserad vinst inklusive årets resultat	26 287	18 029	23 872
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>41 092</b>	<b>30 383</b>	<b>38 745</b>
Hybridlån	2 005	1 385	2 009
Innehav utan bestämmande inflytande	191	139	183
<b>Summa eget kapital</b>	<b>43 288</b>	<b>31 907</b>	<b>40 937</b>
Räntebärande skulder	30 555	32 350	29 932
Derivatinstrument	1 318	2 227	1 350
Uppskjutna skatteskulder	7 339	4 011	6 676
Övriga skulder	102	55	72
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39 314</b>	<b>38 643</b>	<b>38 030</b>
Räntebärande skulder	7 952	4 468	8 163
Derivatinstrument	32	18	98
Leverantörsskulder och andra skulder	913	942	932
Skulder som innehas för försäljning	-	461	278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 897</b>	<b>5 889</b>	<b>9 471</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>91 499</b>	<b>76 439</b>	<b>88 438</b>
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	16 406	9 787	16 613
- säkerställda	22 101	27 031	21 482
<b>Summa</b>	<b>38 507</b>	<b>36 818</b>	<b>38 095</b>

\*) 4 947 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 2016-03-31 och 3 105 mkr per 2016-12-31

## Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	2017 jan-mar 3 mån	2016 jan-mar 3 mån	2016 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	572	547	2 311
Central administration	-38	-24	-134
Övriga intäkter och kostnader	3	1	23
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	5	3	14
Erlagd ränta	-195	-312	-1 226
Betald skatt	-9	-5	-67
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>338</b>	<b>210</b>	<b>921</b>
Förändring rörelsefordringar	-143	-111	-27
Förändring rörelseskulder	-15	-15	-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>180</b>	<b>84</b>	<b>864</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-5	-6	-28
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-508	-527	-2 989
Köp av förvaltningsfastigheter	-2 825	-3 142	-6 094
Förvärv av nettotillgångar	30	597	650
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	3 002	2 957	9 061
Försäljning av nettotillgångar	-120	-87	-310
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	-113	375	405
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-539</b>	<b>167</b>	<b>695</b>
Nyemission	-	-	4 036
Kapitaltillskott	1	8	8
Upptagna lån	3 333	4 053	19 862
Amortering av lån	-2 914	-4 144	-18 641
Köp/försäljning av derivatinstrument	34	-64	-1 377
Utdelning	-94	-119	-5 546
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>360</b>	<b>-266</b>	<b>-1 658</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1</b>	<b>-15</b>	<b>-99</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>137</b>	<b>238</b>	<b>238</b>
Omräkningsdifferens i likvida medel	-2	-6	-2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>136</b>	<b>217</b>	<b>137</b>

# Koncernens rapport över förändring i eget kapital

mkr	Hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Hybridlån	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserver	Balanserad vinst					
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>1 741</b>	<b>10 456</b>	<b>170</b>	<b>16 811</b>	<b>29 178</b>	<b>1 370</b>	<b>119</b>	<b>30 667</b>	
Årets resultat	-	-	-	1 218	<b>1 218</b>	24	11	<b>1 253</b>	
Övrigt totalresultat	-	-	-13	-	<b>-13</b>	15	1	<b>3</b>	
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-13</b>	<b>1 218</b>	<b>1 205</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>1 256</b>	
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	8	<b>8</b>	
Utdelning	-	-	-	-	-	-24	-	<b>-24</b>	
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>1 741</b>	<b>10 456</b>	<b>157</b>	<b>18 029</b>	<b>30 383</b>	<b>1 385</b>	<b>139</b>	<b>31 907</b>	
Årets resultat	-	-	-	8 969	<b>8 969</b>	101	39	<b>9 109</b>	
Övrigt totalresultat	-	-	778	-	<b>778</b>	66	5	<b>849</b>	
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>778</b>	<b>8 969</b>	<b>9 747</b>	<b>167</b>	<b>44</b>	<b>9 958</b>	
Hybridlån	-	-	-	-	-	558	-	<b>558</b>	
Utdelning	-	-2 295	-	-3 126	<b>-5 421</b>	-101	-	<b>-5 522</b>	
Nyemission	29	4 007	-	-	<b>4 036</b>	-	-	<b>4 036</b>	
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>1 770</b>	<b>12 168</b>	<b>935</b>	<b>23 872</b>	<b>38 745</b>	<b>2 009</b>	<b>183</b>	<b>40 937</b>	
Årets resultat	-	-	-	2 415	<b>2 415</b>	34	8	<b>2 457</b>	
Övrigt totalresultat	-	-	-68	-	<b>-68</b>	-4	-	<b>-72</b>	
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-68</b>	<b>2 415</b>	<b>2 347</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>2 385</b>	
Utdelning	-	-	-	-	-	-34	-	<b>-34</b>	
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>1 770</b>	<b>12 168</b>	<b>867</b>	<b>26 287</b>	<b>41 092</b>	<b>2 005</b>	<b>191</b>	<b>43 288</b>	

## Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	10 262	0,89	27	7 952	21
1-2 år	1 259	1,82	3	3 726	10
2-3 år	2 258	3,63	6	2 939	8
3-4 år	6 492	3,52	17	8 671	22
4-5 år	7 891	2,64	20	5 902	15
5-6 år	1 214	3,84	3	413	1
6-7 år	517	3,94	1	107	-
7-8 år	1 049	3,63	3	159	-
8-9 år	2 685	2,24	7	2 346	6
9-10 år	2 827	2,39	8	3 573	10
> 10 år	2 053	4,42	5	2 719	7
<b>Summa</b>	<b>38 507</b>	<b>2,48</b>	<b>100</b>	<b>38 507</b>	<b>100</b>

## Segmentsinformation

jan-mar 2017, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	<b>Totalt</b>
Hysesintäkter	419	310	287	<b>1 016</b>
Driftkostnader	-177	-53	-135	<b>-365</b>
Underhåll	-45	-17	-17	<b>-79</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>197</b>	<b>240</b>	<b>135</b>	<b>572</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 496	929	270	<b>2 695</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>1 693</b>	<b>1 169</b>	<b>405</b>	<b>3 267</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>22,6</b>	<b>15,3</b>	<b>7,2</b>	<b>15,7</b>
Verkligt värde fastigheter	32 268	33 237	24 972	<b>90 477</b>

jan-mar 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	<b>Totalt</b>
Hysesintäkter	515	297	213	<b>1 025</b>
Driftkostnader	-223	-59	-115	<b>-397</b>
Underhåll	-43	-21	-17	<b>-81</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>249</b>	<b>217</b>	<b>81</b>	<b>547</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 199	190	176	<b>1 565</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>1 448</b>	<b>407</b>	<b>257</b>	<b>2 112</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>19,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>12,1</b>
Verkligt värde fastigheter	30 904	25 778	18 393	<b>75 075</b>

## Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2017 jan-mar 3 mån	2016 jan-mar 3 mån	2016 jan-dec 12 mån
Central administration	-18	-18	-35
Övriga intäkter och kostnader	-1	-	-
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	2 000
Finansiella intäkter	160	187	1 312
Finansiella kostnader	-197	-266	-878
Värdeförändring derivatinstrument	108	-151	-218
Bokslutsdispositioner	-	-	-1 065
<b>Resultat före skatt</b>	<b>52</b>	<b>-248</b>	<b>1 116</b>
Skatt	-27	33	192
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>25</b>	<b>-215</b>	<b>1 308</b>
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>25</b>	<b>-215</b>	<b>1 308</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	3	1	3
Andelar i koncernbolag	13 183	13 165	13 183
Fordringar på koncernbolag	37 636	31 619	36 216
Uppskjuten skattefordran	495	364	522
Övriga fordringar	357	300	41
Likvida medel	1	947	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 675</b>	<b>46 396</b>	<b>49 965</b>
Summa eget kapital	14 061	13 899	14 036
Räntebärande skulder	18 977	30 711	18 301
Räntebärande skulder, koncernbolag	18 032	1 068	16 883
Derivatinstrument	469	614	576
Övriga skulder	136	104	169
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>51 675</b>	<b>46 396</b>	<b>49 965</b>



## Övriga upplysningar

### Allmän information

#### Grunder för redovisningen

Denna delårsrapport för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

#### Upplysningar enligt IAS 34

Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de som tillämpats vid upprättandet av koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2015. Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

#### Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Samma uppskattningar och bedömningar tillämpas i kvartalsrapporteringen som i den senaste årsredovisningen.

#### Derivatinstrument

Derivatinstrumenten består huvudsakligen av ränteswappar. Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde. Jämfört med 2016 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt. Kassaflödet i ingångna derivatkontrakt jämförs med det kassaflöde som skulle ha erhållits om kontrakten ingåtts till marknadspris på bokslutsdagen.

Skillnaden i kassaflöde diskonteras med en ränta där hänsyn tagits för motparternas kreditrisk. Det nuvärde som erhålls tas upp i balansräkningen som verkligt värde. Förändring i verkligt värde för ränteswappar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

#### Valutaswappar

Från och med 2016-04-01 har Akelius definierat valutaderivat som säkringsinstrument och redovisar förändringen av verkligt värde på valutaderivat i övrigt totalresultat.

#### Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärden har uppskattats med hjälp av interna värderingar på balansdagen. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde.

#### Tillgångar som innehas för försäljning

Verkligt värde värderingen baseras på köpeskillingen som angivits i det av köpare och säljare signerade köpeavtalet minus kostnader för att få tillgångarna till överenskommet skick. Köpeskillingen anses tillhöra nivå 1 enligt verkligt värde hierarkin IFRS 13.

#### Aktuell intjäningsförmåga

- Realiserad värdetillväxt  
Akelius förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stabilt växande driftöverskott. Högre driftöverskott leder till värdetillväxt på fastigheterna. En del av affärsmodellen är att realisera värdetillväxten, som här definieras som försäljningspris reducerat med inköpspris och genomförda investeringar. Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde.

## Övriga upplysningar

### - Pro forma

Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftöverskott. Det är därför mer rimligt att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen. Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts. Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt, som inte påverkar kassaflödet. Pro forma på tolvmånadersbasis är inte en prognos för de kommande tolv månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

### Kommande redovisningsprinciper

Följande standarder, ändringar av standarder och tolkningar har utfärdats men ännu inte trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2017. De som kan vara relevanta för koncernen anges nedan. Koncernen planerar inte att i förtid anta dessa standarder.

#### IFRS 9 - Finansiella instrument

IFRS 9 inför nya krav för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9, klassificeras och mäts finansiella tillgångar baserat på dels företagets syfte med att inneha tillgången ("affärsmodell"), dels tillgångens kontraktensliga kassaflöden ("contractual cash flows"). IASB driver för närvarande ett aktivt projekt för att göra begränsade ändringar av klassificering och värderingskraven i IFRS 9 och lägga till nya krav avseende nedskrivning av finansiella tillgångar och säkringsredovisning.

IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare, men ett tidigt antagande är tillåtet.

#### IFRS 15 - Inkomster från avtal med kunder

IFRS 15 beskriver en övergripande ram för att fastställa om, hur mycket och när intäkterna redovisas. Den ersätter befintlig vägledning för intäktsredovisning, inklusive IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. IFRS 15 gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2018, men ett tidigt antagande är tillåtet. För närvarande förväntas effekterna av ovanstående publikationer inte vara väsentliga för koncernens konsoliderade bokslut.

#### IFRS 16 - Leasing

IFRS 16 etablerar en ny redovisningsmodell som bygger på rätten att nyttja en tillgång. Under förutsättning att EU godkänner standarden kommer standarden gälla för räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2019. Effekten på de finansiella rapporterna har ännu inte utvärderats.

### Risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder. Starka hyresmarknader för bostäder i Sverige, Tyskland, Danmark, Kanada, England, Frankrike och USA reducerar risken för långsiktiga vakanser. För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt. Tillgång till kapital hos ett stort antal banker och från kapitalmarknaden ger en låg refinansieringsrisk. Investeringar utomlands valutasäkras för att minska påverkan av valutakursförändringar på koncernens soliditet. Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2016.

## Nyckeltal

	2017 31 mar	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
<b>Riskkapital</b>					
Eget kapital, mkr	43 288	40 937	30 667	22 583	15 169
Soliditet, procent	47	46	41	38	33
Avkastning på eget kapital, procent	6	37	29	9	24
Andel substansvärde, procent	57	56	50	47	41
<b>Driftsresultat</b>					
Hysesintäkter, mkr	1 016	4 109	3 988	3 323	2 787
Tillväxt hyresintäkter, procent	-0,9	3,0	20,0	19,2	9,9
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,4	4,1	4,3	3,4	5,8
Driftöverskott, mkr	572	2 311	2 175	1 882	1 579
Tillväxt driftöverskott, procent	4,5	6,3	15,6	19,2	12,1
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	10,8	8,0	4,0	7,1	6,7
Överskottsgrad, procent	56,3	56,2	54,5	56,6	56,7
Justerad överskottsgrad, procent	68,2*	66,2	-	-	-
<b>Räntebärande skulder</b>					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	24	24	36	47	49
Belåningsgrad, procent	42	43	48	51	56
Räntetäckningsgrad	6,3	4,5	3,0	1,7	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,2	1,9	1,6	1,5	1,2
Medelränta, procent	2,48	2,62	3,44	3,94	4,75
Räntebindning, år	4,3	4,5	4,3	4,2	5,0
Kapitalbindning, år	5,0	5,0	5,7	4,5	4,6
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	45 823	46 516	51 231	47 896	41 319
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 191	3 236	3 587	3 472	2 992
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,1	1,3	1,0	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	5,1	5,0	4,3	3,2	2,6
<b>Verkligt värde fastigheter, mkr</b>					
Ingående	87 739	72 764	57 736	44 104	35 437
Värdeförändring	2 695	12 715	8 026	1 412	1 582
Investering	508	2 989	2 216	1 881	1 531
Köp	2 825	6 094	12 093	9 678	6 901
Försäljning	-3 002	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801
Valutakursdifferenser	-288	2 238	-1 552	1 745	454
Utgående	90 477	87 739	72 764	57 736	44 104
Verkligt värde, kr/kvm	28 353	27 116	20 284	16 629	14 736
Direktavkastningskrav, procent	3,69	3,82	4,33	4,72	4,75
Förändring direktavkastningskrav <sup>1</sup> , procentenheter	-0,11	-0,49	-0,36	0,01	-0,01

\*) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Kanada, USA och Sverige uppgick till 176 mkr.

## Nyckeltal

	2017 31 mar	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
<b>Fastigheter Sverige</b>					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 249	1 246	1 184	1 156	1 114
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	0,3	2,6	2,6	3,7	5,8
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	3,8	1,9	3,0	3,5	5,5
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	0,2	2,4	1,8	8,0	3,3
Verkligt värde, mkr	32 268	32 357	31 727	29 571	26 797
Verkligt värde, kr/kvm	24 758	23 163	17 148	14 899	14 115
Direktavkastningskrav, procent	3,23	3,43	4,30	4,78	4,84
Antal lägenheter	15 969	17 381	23 520	24 407	23 867
Vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,2	1,5	1,5	2,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6
<b>Fastigheter Tyskland</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,65	8,56	8,13	7,77	7,71
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,3	5,0	5,1	5,4	5,6
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	4,1	6,3	6,0	3,1	6,8
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	8,3	10,3	3,9	5,8	13,7
Verkligt värde, mkr	33 237	32 176	24 892	21 171	15 549
Verkligt värde, kr/kvm	25 483	24 708	18 986	16 752	15 398
Direktavkastningskrav, procent	3,69	3,84	4,35	4,72	4,64
Antal lägenheter	19 932	19 932	20 307	19 423	15 769
Vakansgrad bostäder, procent	5,2	4,8	4,9	4,5	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,1	2,0	1,6	0,9
<b>Fastigheter Kanada<sup>4</sup></b>					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,91	1,89	1,79	1,83	1,94
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,0	6,7	3,6	6,6	7,7
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	12,0	7,0	4,1	7,0	20,6
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	55,6	29,0	25,1	-17,8	56,4
Verkligt värde, mkr	7 265	7 055	4 859	3 432	1 758
Verkligt värde, kr/kvm	27 021	26 242	21 424	21 808	20 710
Direktavkastningskrav, procent	4,35	4,36	4,37	4,55	4,47
Antal lägenheter	4 513	4 513	3 999	2 823	1 683
Vakansgrad bostäder, procent	6,2	7,1	11,1	6,7	4,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,3	3,4	3,6	2,7	1,7
<b>Fastigheter England<sup>5</sup></b>					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,61	2,55	2,07	1,74	1,55
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,6	5,9	11,5	11,3	0,1
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	9,5	7,5	15,1	5,9	29,0
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	1,4	15,4	23,0	9,3	31,7
Verkligt värde, mkr	4 920	4 524	4 840	3 395	1 792
Verkligt värde, kr/kvm	80 176	79 157	67 660	53 606	36 430
Direktavkastningskrav, procent	4,11	4,11	4,22	4,36	4,64
Antal lägenheter	1 327	1 224	1 404	1 153	870
Vakansgrad bostäder, procent	10,3	12,4	8,0	7,8	6,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	3,7	2,8	2,1	4,1

## Nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
<b>Fastigheter Frankrike</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	21,37	20,99	22,50	21,31	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,4	1,7	15,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	-13,4	11,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-76,3	241,1	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 914	1 848	995	166	-
Verkligt värde, kr/kvm	61 181	61 332	62 640	60 732	-
Direktavkastningskrav, procent	4,21	4,20	4,21	4,11	-
Antal lägenheter	978	941	467	90	-
Vakansgrad bostäder, procent	44,6	46,2	35,3	34,4	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,7	3,7	1,3	-	-
<b>Fastigheter USA</b>					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,54	2,51	2,26	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,3	4,2	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	10,9	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	135,1	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	9 558	9 362	5 451	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	56 149	56 725	48 769	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,42	4,42	4,47	-	-
Antal lägenheter	2 390	2 309	1 534	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	10,4	10,6	9,8	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,7	2,8	-	-
<b>Fastigheter Danmark</b>					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	896	916	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 315	417	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	25 439	27 135	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,36	3,42	-	-	-
Antal lägenheter	714	216	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,9	-	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,3	-	-	-	-

1) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2014-01-01.

2) Tillväxt från periodens början till periodens slut för jämförbara fastigheter.

3) Tillväxt för perioden jämfört med föregående års period för jämförbara fastigheter.

4) Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades från ett systerbolag under slutet av 2013. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2012.

5) Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2012.



## Definitioner

<b>Andel substansvärde</b>	Eget kapital, uppskjuten skatt och derivat i relation till totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att ge ett alternativt mått på företagets finansiella stabilitet.
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Totalresultat delat med ingående eget kapital. Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.
<b>Belåningsgrad</b>	Netto räntebärande skulder delat med totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån</b>	Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda räntebärande lån delat med totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>Direktavkastning, procent</b>	Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början. Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.
<b>Direktavkastningskrav, procent</b>	Avkastningskrav på fastighetstillgångar minus tillväxt på driftnetton.
<b>Diskonteringsränta, procent</b>	Avkastningskrav på fastighetstillgångar inklusive tillväxt på driftnetton.
<b>Driftöverskott</b>	Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
<b>Fastighetsbestånd</b>	Förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehåses för försäljning.
<b>Fastighetskostnader</b>	I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.
<b>Finansnetto</b>	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat. Mäter nettot av finansiell verksamhet.

## Definitioner

<b>Hyresintäkter</b>	Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.
<b>Jämförbart bestånd</b>	De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.
<b>Kapitalbindning, år</b>	Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>Netto räntebärande skulder</b>	Räntebärande skulder minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>Nettouthyrning</b>	Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.
<b>Omförhandling och förlängning av hyreskontrakt</b>	Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Anges för att belysa realiserad värdetillväxt från avyttrade fastigheter.
<b>Reell vakansgrad</b>	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.
<b>Räntebindningstid, år</b>	Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

## Definitioner

<b>Räntetäckningsgrad</b>	Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt realiserad värdetillväxt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser, i förhållande till räntenettet. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
<b>Totalavkastning, procent</b>	Driftöverskott och värdeförändring på förvaltningsfastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början. Anges för att belysa totalavkastningen på fastighetsbeståndet.
<b>Vakansgrad</b>	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
<b>Värdetillväxt</b>	Värdeförändring av förvaltningsfastigheter.
<b>Överskottsgrad</b>	Driftöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
<b>Överskottsgrad, justerad</b>	Driftöverskott i relation till hyresintäkter exklusive taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.
<b>Övriga intäkter och kostnader</b>	Övriga intäkter och kostnader består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.



## Avstämning av finansiella nyckeltal

Tillämpningen av riktlinjerna som publicerats av "European Securities and Markets authority" (ESMA) anges nedan:

	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
<b>Substansvärde och belåningsgrad</b>			
Eget kapital	43 288	31 907	40 937
Uppskjuten skatt	7 338	4 006	6 670
Derivatinstrument	1 319	2 137	1 439
<b>Substansvärde</b>	<b>51 945</b>	<b>38 050</b>	<b>49 046</b>
Totala tillgångar	91 499	76 439	88 438
Likvida medel	-136	-217	-137
Spärrade medel	-15	-81	-16
<b>Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel</b>	<b>91 348</b>	<b>76 141</b>	<b>88 285</b>
<b>Andel substansvärde, procent</b>	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>56</b>
Totala räntebärande skulder	38 507	36 818	38 095
Likvida medel	-136	-217	-137
Spärrade medel	-15	-81	-16
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>38 356</b>	<b>36 520</b>	<b>37 942</b>
<b>Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel</b>	<b>91 348</b>	<b>76 141</b>	<b>88 285</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>43</b>
Netto räntebärande skulder	38 356	36 520	37 942
Ej säkerställda lån	-16 406	-9 787	-16 613
<b>Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel</b>	<b>21 950</b>	<b>26 733</b>	<b>21 329</b>
<b>Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel</b>	<b>91 348</b>	<b>76 141</b>	<b>88 285</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>24</b>
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	Tillväxt i procent
<b>Hysesintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>			
Hysesintäkter	1 016	1 025	-0,9
Valutaeffekt	-	14	
Förvärv och avyttringar	-119	-188	
<b>Hysesintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>897</b>	<b>851</b>	<b>5,4</b>
Driftöverskott	572	547	4,5
Valutaeffekt	-	5	
Förvärv och avyttring	-58	-89	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>514</b>	<b>464</b>	<b>10,8</b>
<b>Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter</b>	3 002	2 957	
Kostnader för försäljning	-26	-41*	
Förvärvspriset	-1 534	-1 658	
Akkumulerade investeringar	-408	-545	
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>1 034</b>	<b>713</b>	

\* exklusive 14 mkr relaterat till tillgångar för försäljning

Huvudkontor  
Svärdvägen 3A  
Box 104, S-182 12 Danderyd  
+46 (0)8 566 130 00  
akelius.com

Sverige  
Rosenlundsgatan 50  
Box 38149  
100 64 Stockholm  
+46 (0)10-722 31 00  
akelius.se

Tyskland  
Leipziger Platz 14  
D-10117 Berlin  
+49 (0)30 7554 110  
akelius.de

Kanada  
289 Niagara Street  
Toronto M6J 0C3  
+1 (416) 214-2626  
akelius.ca

England  
Coin House  
2 Gees Court  
London W1U 1JA  
+44 (0)2 078 719 695  
akelius.co.uk

Frankrike  
67 Boulevard Haussmann  
75008 Paris  
+33 1 40 06 85 00  
akelius.fr

USA  
3 Post Office Square  
4th Floor  
Boston, MA 02109  
+1 857 930-3900  
akelius.us

Danmark  
Frederiksborggade 15  
c/o Regus Business Centre  
1360 Copenhagen K  
+45 26888100  
akelius.dk

## Akelius i korthet

### Bostäder i storstäder

82 procent av fastighetsbeståndet finns i miljonstäder såsom Berlin, Hamburg, München, Köln, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington D.C., Stockholm och Köpenhamn.

### Ett bättre boende

Vi arbetar kontinuerligt för att ge våra nuvarande och framtida hyresgäster ett bättre boende, genom uppgradering av service och fastigheter.

### Köper rätt fastigheter

Vi gör hellre många mindre inköp av exakt rätt fastigheter än ett fåtal förvärv med delvis rätt fastigheter.

### Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Vi har lån från trettiofem banker och noterade preferensaktier. Akelius är Sveriges största noterade fastighetsbolag. Vi har sjuttontusen aktieägare.

### Förstklassig personal

Fler än 200 anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

## Kalender

Delårsrapport jan-jun 2017	2017-08-07
Delårsrapport jan-sep 2017	2017-10-23
Bokslutkommuniké 2017	2018-02-05