

Delårsrapport januari till juni 2017

Sammandrag	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 019	1 030	2 035	2 055	4 109
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	5,1	4,5	5,3	4,1	4,1
Driftöverskott, mkr	598	597	1 170	1 144	2 311
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	8,5	9,9	9,9	8,7	8,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	557	565	1 100	1 092	2 208
Resultat före skatt, mkr	2 615	3 595	5 588	5 039	13 320
Verkligt värde fastigheter, mkr	-	-	94 170	80 187	87 739
Fastigheternas värdeförändring, procent	2,6	4,8	5,8	7,1	17,5
Antal lägenheter	-	-	46 159	49 942	46 516
Reell vakansgrad bostäder, procent	-	-	0,9	0,9	1,1
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,2	1,1	2,5	1,9	4,5
Belåningsgrad, procent	-	-	42	47	43
Räntetäckningsgrad	1,6	2,3	3,8	3,0	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,0	1,9	2,1	1,7	1,9



Hans Albers Platz 3, Hamburg

Operation "Clean the map" slutförd

I och med försäljningen av Helsingborg är operation "clean the map" slutförd. Försäljningspriset 3,8 mdkr är 12 procent högre än verkligt värde vid början av året. 85 procent av portföljen finns i städer med mer än en miljon invånare. Vi tror att det är den bästa försäkringen mot vakans.

Köp 1 mdkr under andra kvartalet
Under andra kvartalet köpte vi i London, Paris, Toronto, Montreal, Hamburg, Berlin, Malmö. Efter rapportperioden har vi köpt för 2,2 mdkr i London, Toronto, Washington och Köpenhamn.

Nettouthyrning 68 mkr

Vi hade 61 fler inflyttar än utflyttar. Den reella vakansgraden är 1 procent.

Driftöverskottet ökade 10 procent
Positiv nettouthyrning, förlängningar och omförhandlingar ökade intäkterna för jämförbara fastigheter med 5 procent. Samtidigt sjönk kostnaderna för jämförbara fastigheter, vilket gav 10 procent högre driftöverskott.

Obligation EUR 600 miljoner
Efterfrågan var tre gånger så hög som emissionsbeloppet. Löptid 7,8 år, kupong 1,75 procent. Emission innebär att vi har mer icke säkerställd än säkerställd finansiering. Belåningsgraden är 42 procent.

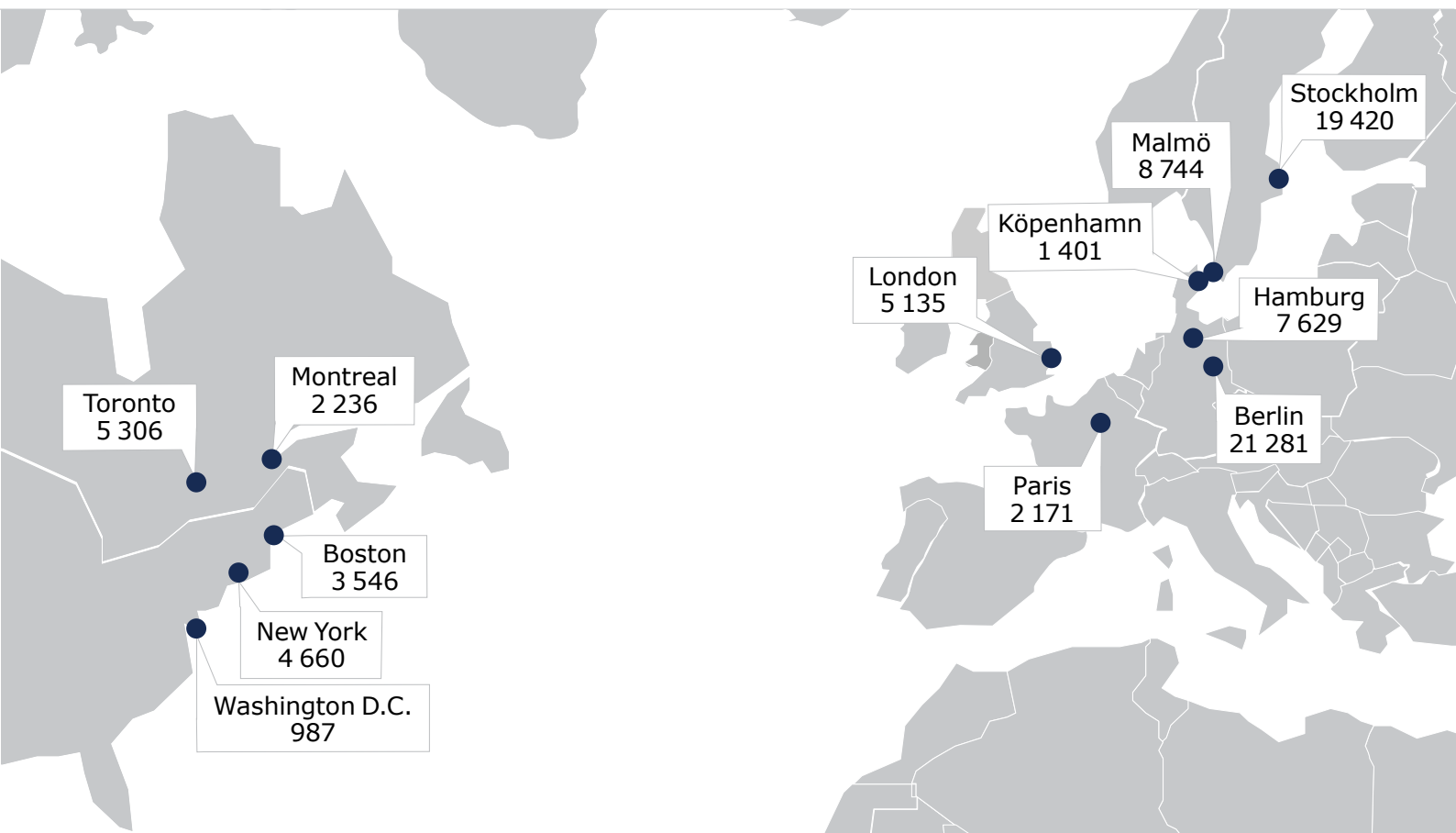
Likviditet 8,9 mdkr

Korta lån är 6,5 mdkr, vilket inkluderar certifikat med långa back-up-faciliteter 2,6 mdkr. I september får vi köpeskilling 3,8 mdkr för Helsingborg.

Pål Ahlsén
VD och koncernchef

Fastighetsbestånd 30 juni 2017

Verkligt värde fastigheter, mkr

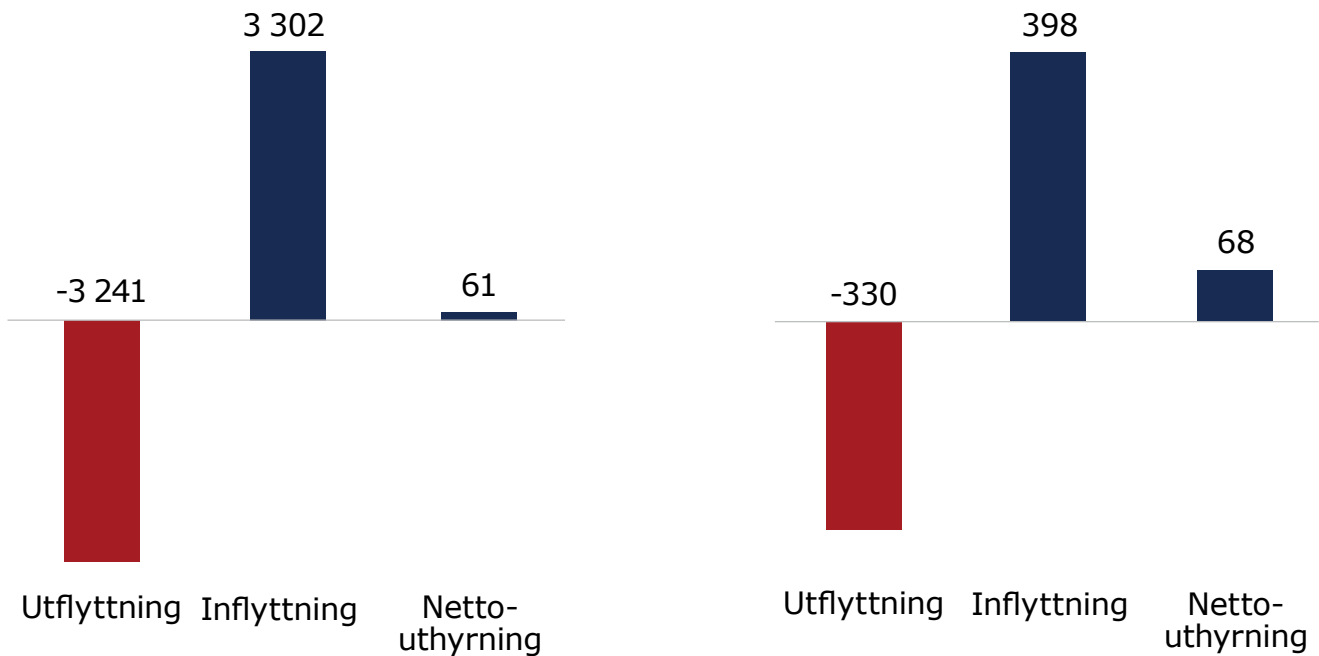


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 388	781	64	845	21 281	25 182
Stockholm	9 195	664	46	710	19 420	27 352
Malmö	4 063	266	84	350	8 744	25 013
Hamburg	4 163	235	11	246	7 629	31 051
Toronto	3 164	166	4	170	5 306	31 143
London	1 362	61	3	64	5 135	80 078
New York	1 044	77	1	78	4 660	59 939
Boston	862	57	-	57	3 546	62 402
Montreal	1 446	106	-	106	2 236	21 050
Paris	1 041	31	4	35	2 171	62 495
Köpenhamn	720	52	-	52	1 401	26 744
Washington D.C.	484	36	-	36	987	27 715
Övriga	6 227	394	70	464	11 654	25 068
Summa	46 159	2 926	287	3 213	94 170	29 306

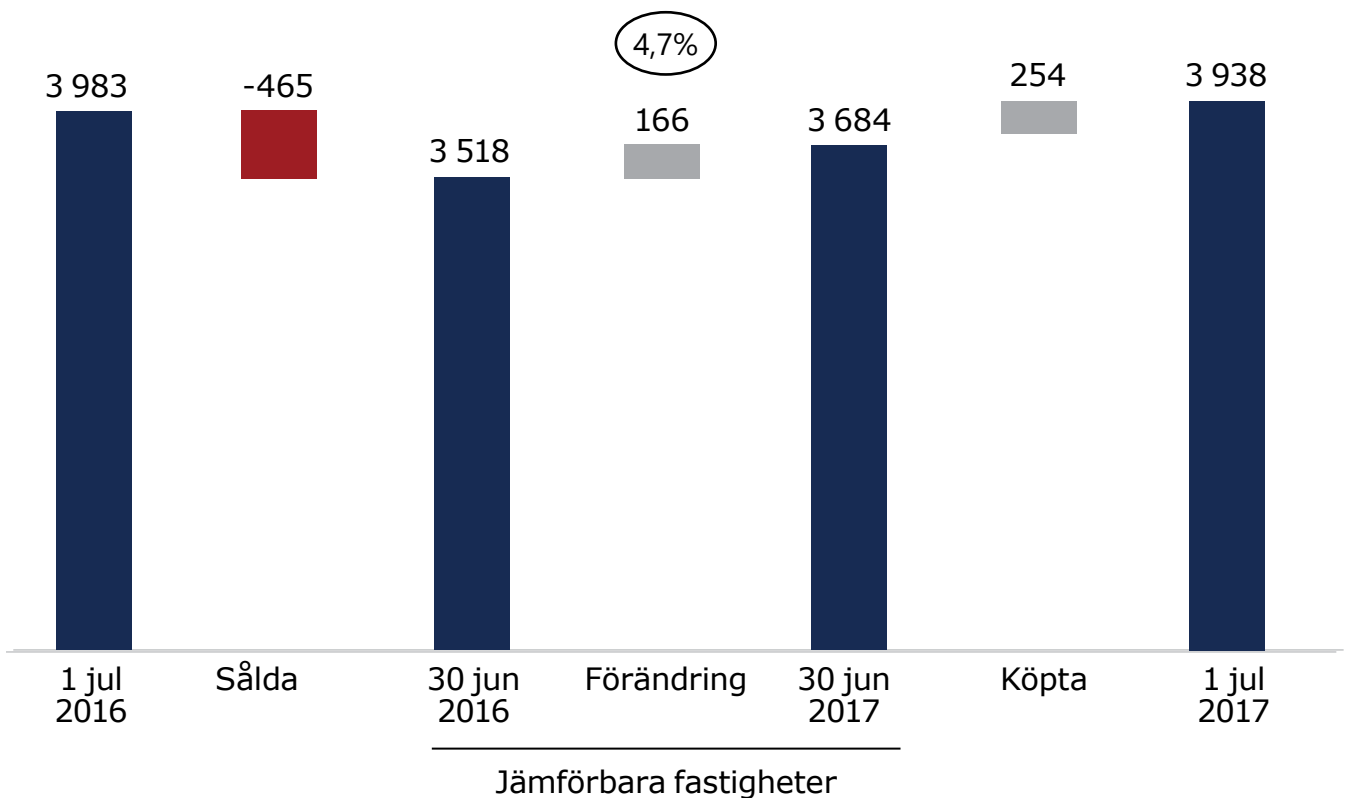
68 mkr i nettouthyrning jan–jun 2017

Nettouthyrning 61 lägenheter

Hyresvärde per år, mkr



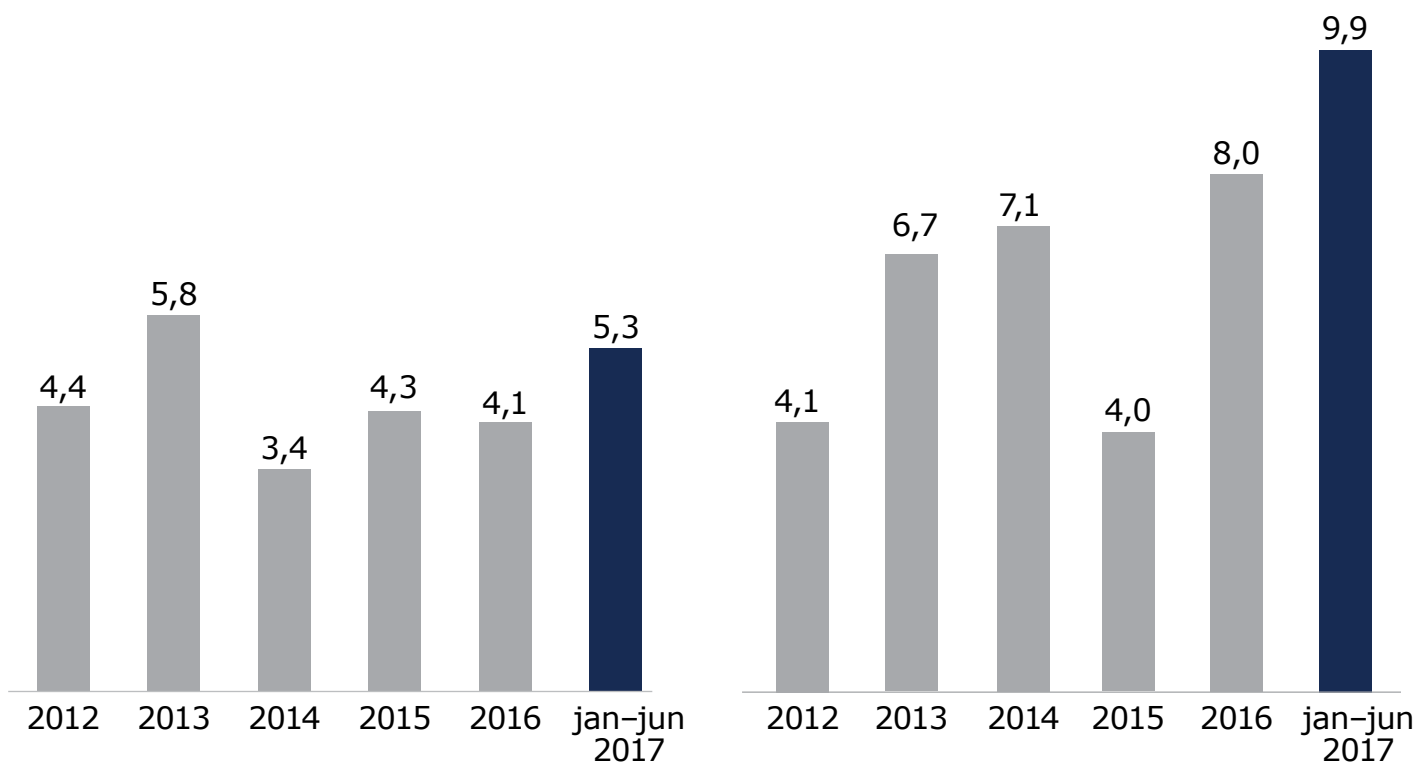
4,7 procent ökning hyresvärde bostäder



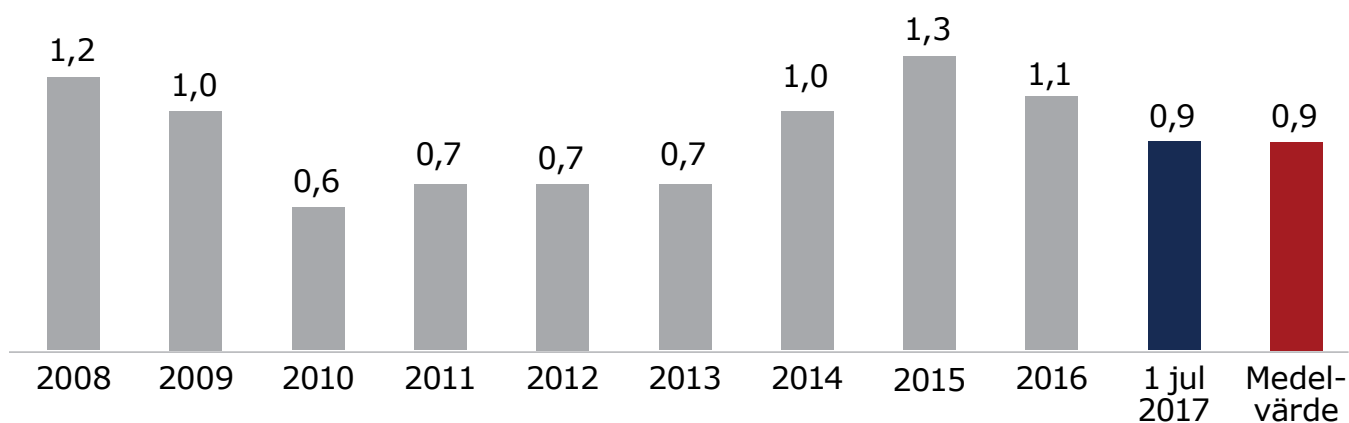
Tillväxt jämförbara fastigheter

Hyresintäkter 5,3 procent

Driftöverskott 9,9 procent



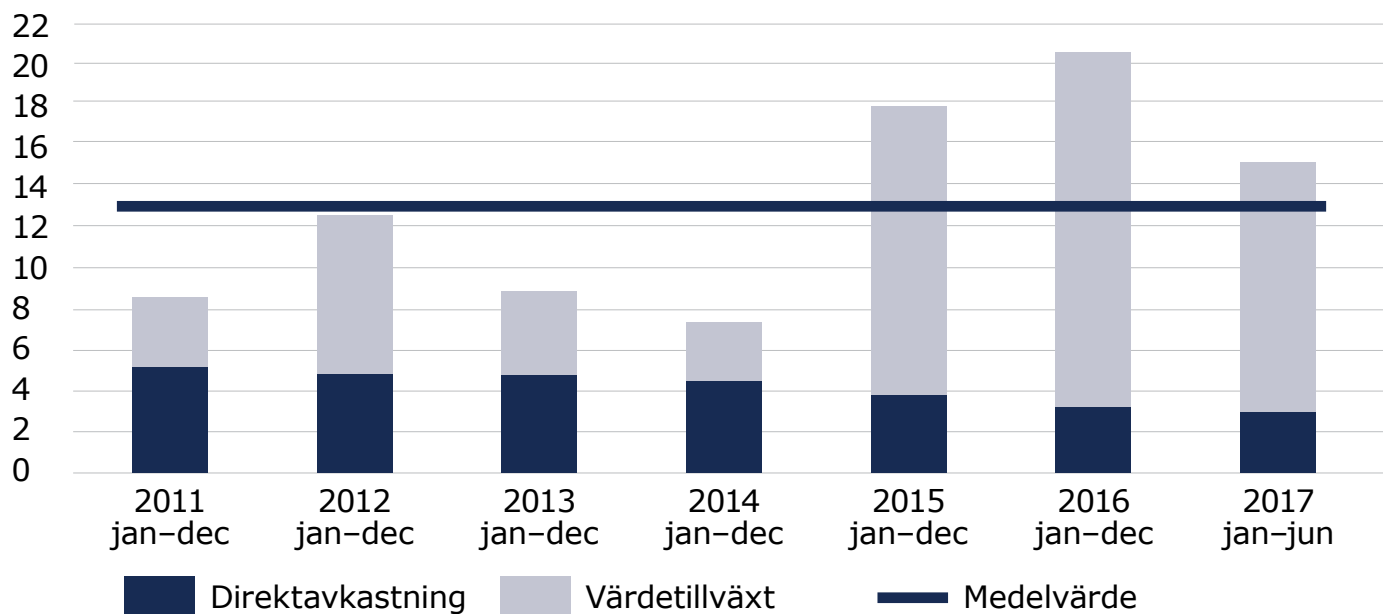
0,9 procent reell vakansgrad



14,7 procent totalavkastning fastigheter

Årsavkastning

Procent



Verkligt värde 94 170 mkr

	mkr	Tillväxt jan-jun, procent
Verkligt värde, 1 jan 2017	87 739	
Värdeförändring	5 071	5,8
Investeringar	1 191	1,4
Köp	3 846	4,4
Försäljningar	-3 120	-3,6
Valutakursdifferenser	-557	-0,7
Verkligt värde, 30 jun 2017	94 170	7,3
Driftöverskott	1 170	1,3
Fastigheternas totalavkastning	6 241	Per år: 14,7

Direktavkastningskrav 3,63 procent

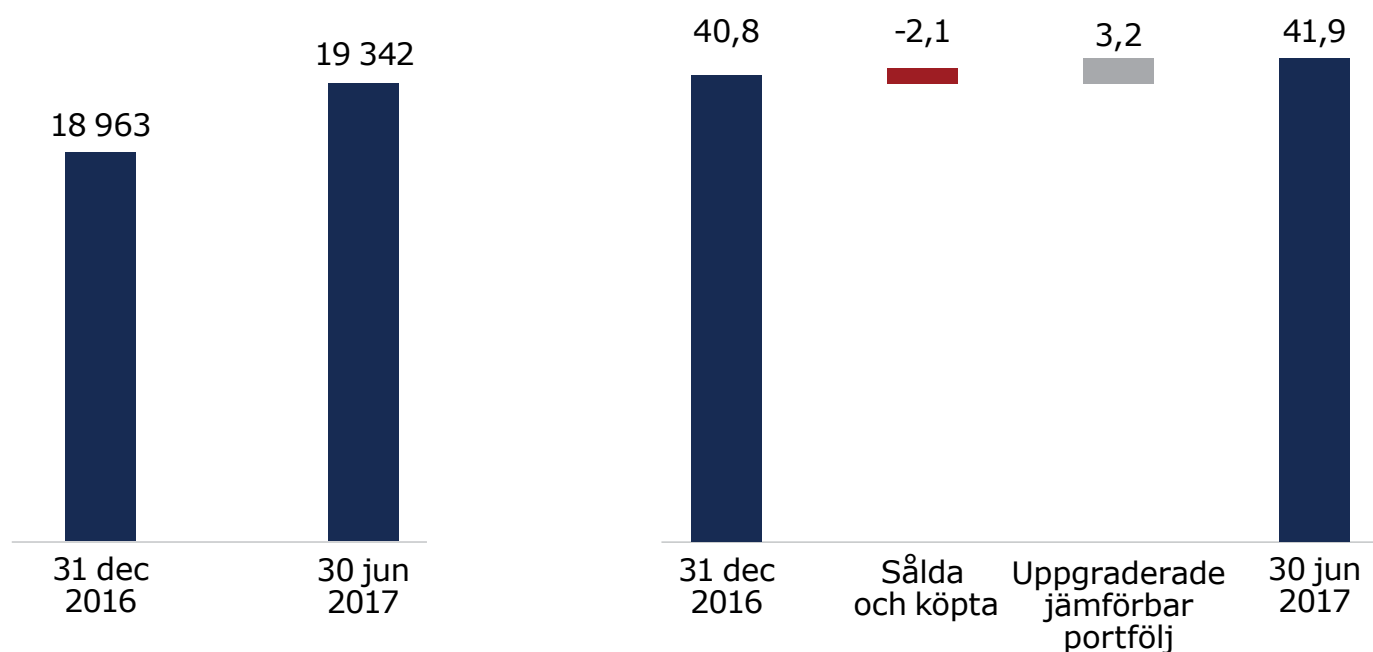
Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2017	3,82	5,81
Köp	-0,02	-0,02
Försäljning	0,00	0,01
Jämförbart	-0,17	-0,18
Valutakursförändringar	0,00	0,00
30 jun 2017	3,63	5,62

Värdeförändring 5 071 mkr

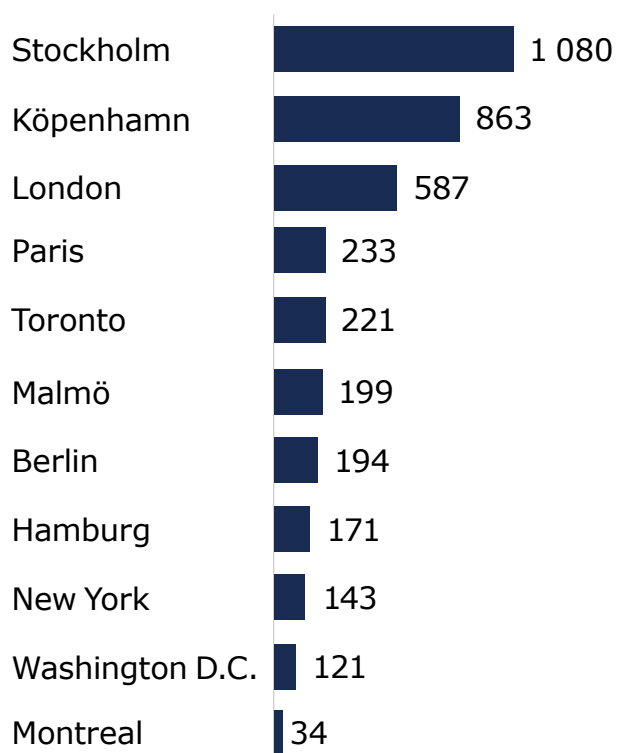
	mkr	Avkastning, procent
Kassaflöde	297	0,34
Avkastningskrav	4 410	5,02
Försäljning	49	0,06
Köp	315	0,36
Värdeförändring fastigheter	5 071	5,78

Förändringar av fastighetsbestånd

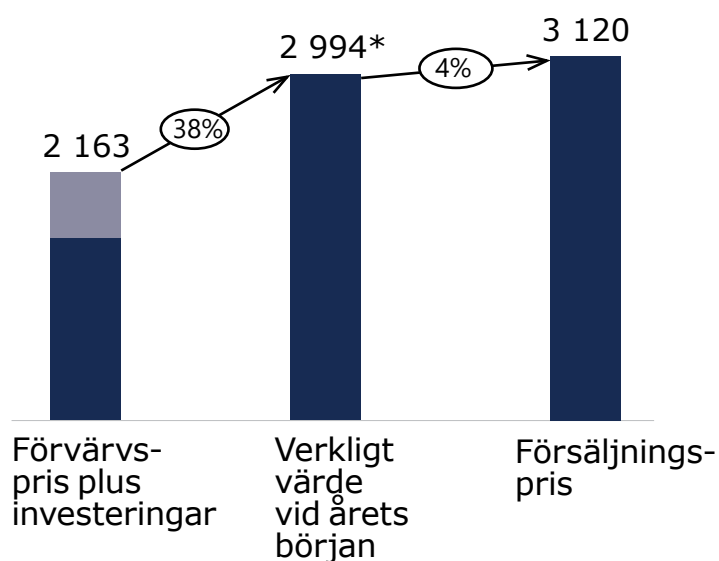
19 342 uppgraderade lägenheter 42 procent uppgraderade lägenheter



Köp fastigheter 3 846 mkr



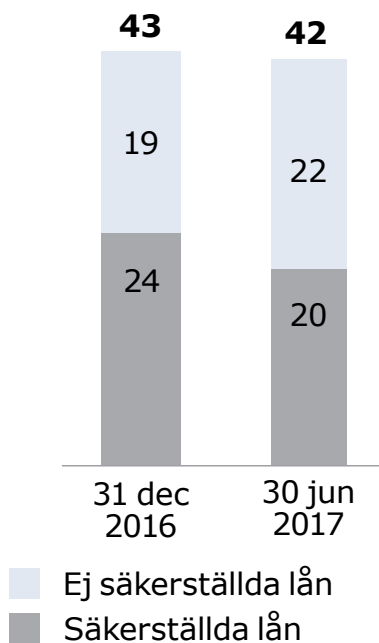
Försäljning fastigheter 3 120 mkr



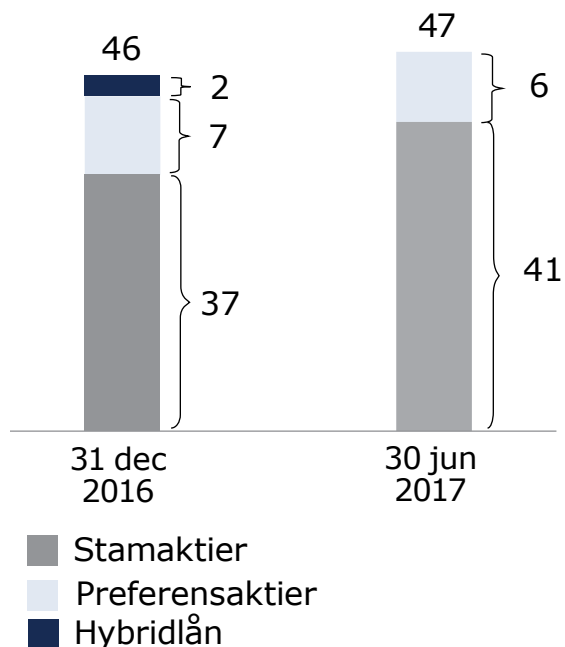
* Sålda fastigheter i Sverige redovisades som tillgångar för försäljning vid slutet av 2016 och värderades till försäljningspris vid årets början.

Finansiella nyckeltal

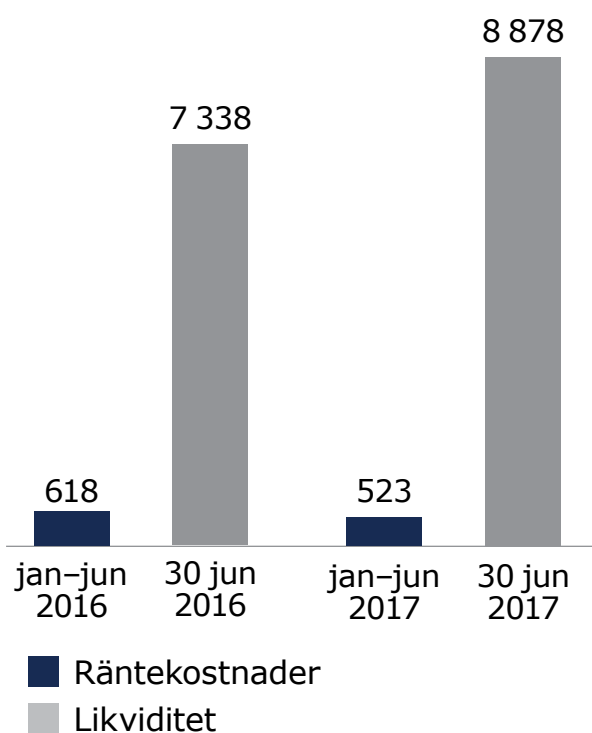
42 procent belåningsgrad



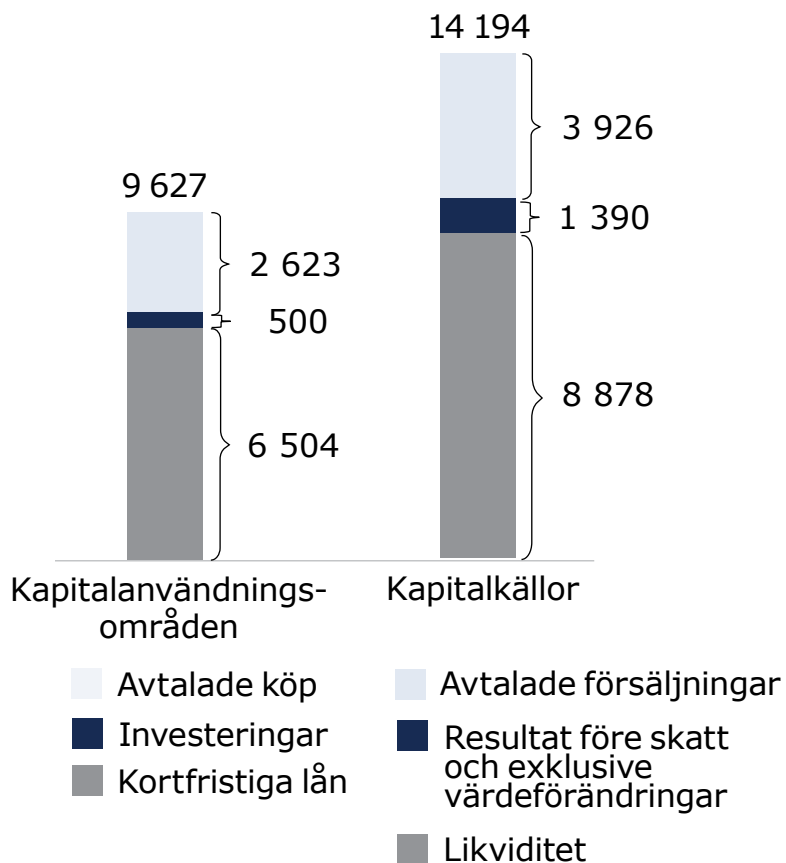
47 procent soliditet



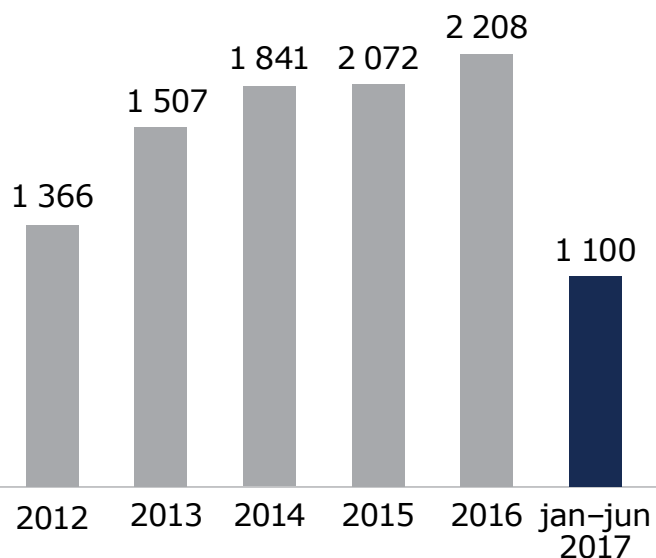
Räntekostnader och likviditet
mkr



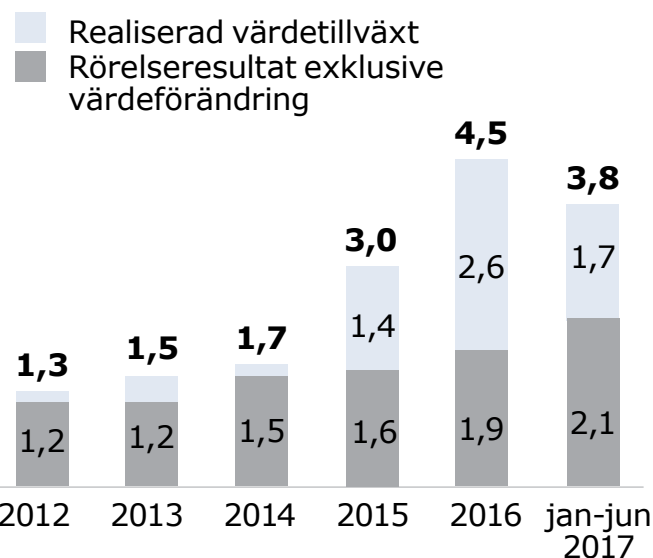
Kapitalanvändning och källor
mkr



Rörelseresultat exklusive värdeförändring 1 100 mkr



Räntetäckningsgrad 3,8



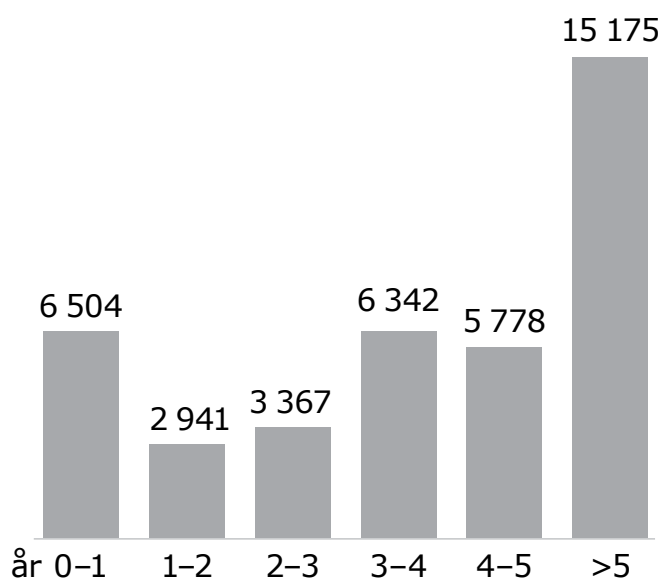
Aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

Belopp i mkr	jan-jun 2017	jul 2016–jun 2017	Pro forma 12 månader
Hysesintäkter	2 035	4 089	4 303*
Driftkostnader	-709	-1 391	-1 329
Underhåll	-156	-361	-340
Driftöverskott	1 170	2 337	2 634
Central administration och övriga**	-70	-122	-141
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	1 100	2 215	2 493
Netto räntekostnader	-523	-1 040	-1 060
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-21	-37	-43
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	556	1 138	1 390
Realiserad värdetillväxt	920	2 987	-
Räntetäckningsgrad	3,8	5,0	2,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,1	2,1	2,3
Netto räntebärande skulder per 30 juni 2017	39,988	39,988	39,988
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	18,2	18,1	16,0
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	9,9	7,7	16,0

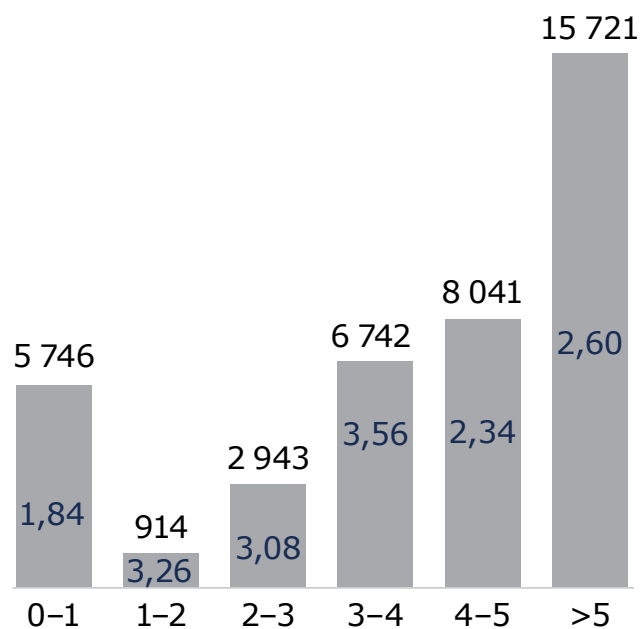
* Inkluderar 3 938 mkr hyresvärde bostäder per 1 juli 2017, 365 mkr hyresvärde kommersiella lokaler och -43 mkr i vakansjustering av lägenheter som renoveras samt 43 mkr i övriga intäkter.

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

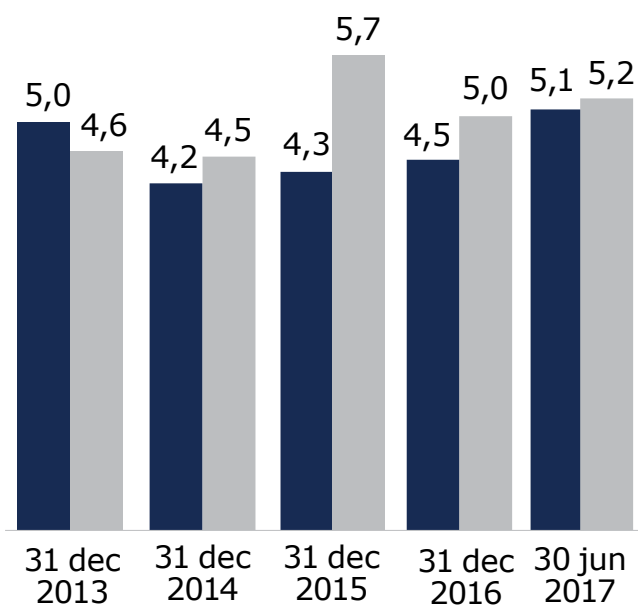
Förfall kapitalbindning mkr



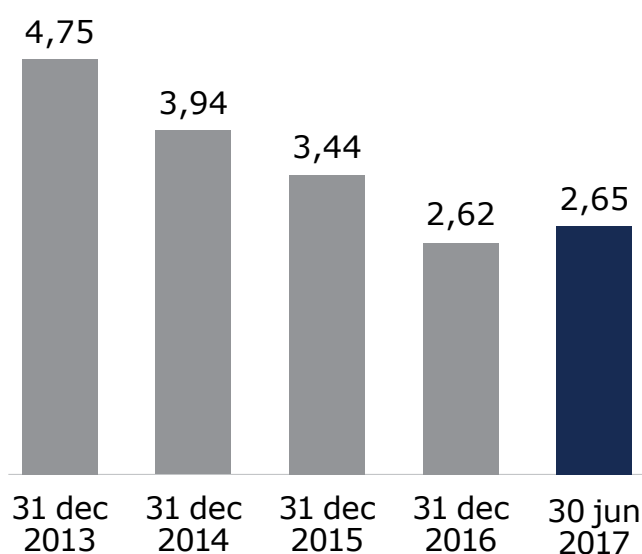
Förfall lån och medelränta mkr, procent



Räntebindning 5,1 år, Kapitalbindning 5,2 år



Medelränta 2,65 procent



■ Räntebindning
■ Kapitalbindning

Stockholm



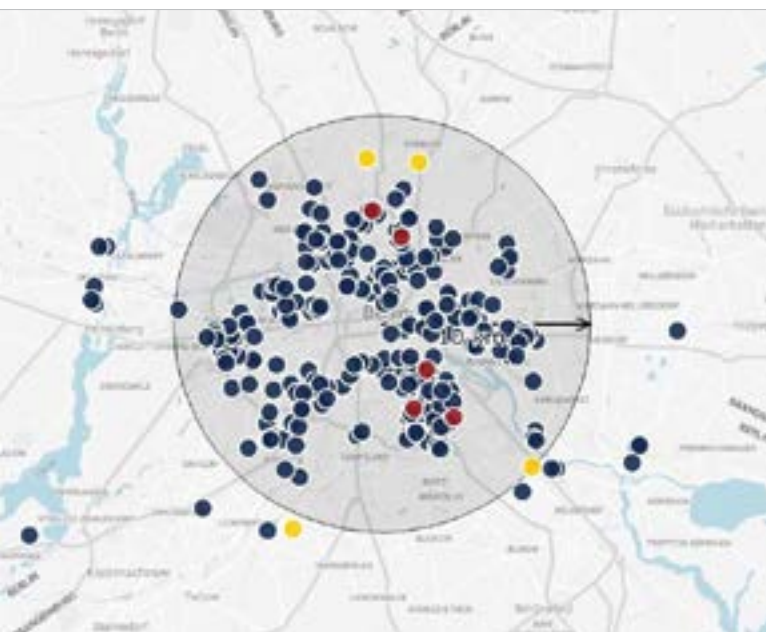
Malmö



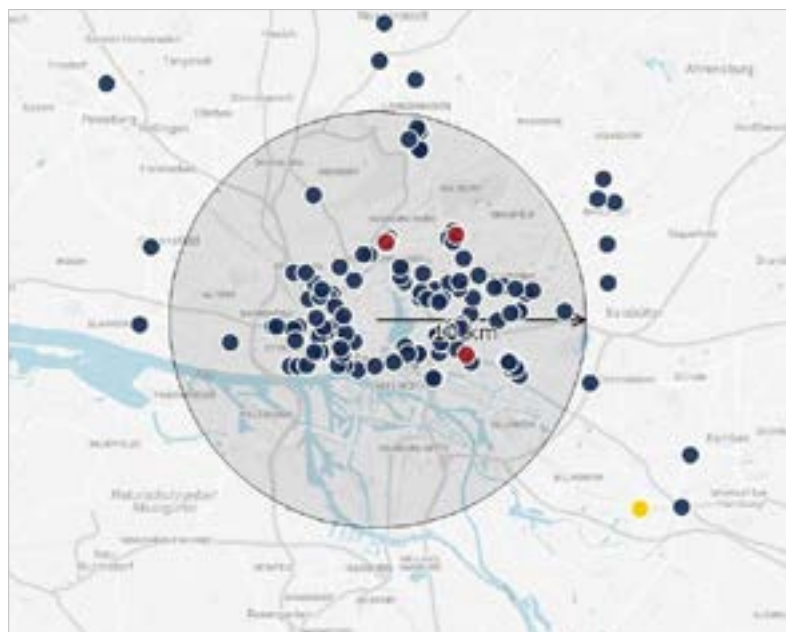
● Köpta fastigheter ● Jämförbara fastigheter

	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,04	3,23
Andel av verkligt värde, procent	21	9
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	46
Walk score	56	80
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Medelhyra bostäder	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 jul 2016	1 215	1 268
Försäljning	3	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2016	1 218	1 268
Ökning i jämförbar portfölj	29	38
- Ökning i procent	2,4	3,0
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	1 247	1 305
Köp	9	-2
Total portfölj 1 jul 2017	1 256	1 303
Nyuthyrningshyra	1 453	1 522
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,1	0,8
Vakansgrad	1,1	0,8

Berlin



Hamburg



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

● Sålda fastigheter

	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,42	3,78
Andel av verkligt värde, procent	23	8
Andel uppgraderade lägenheter, procent	35	49
Walk score	89	86
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	56
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2016	7,46	10,07
Försäljning	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 jul 2016	7,46	10,08
Ökning i jämförbar portfölj	0,39	0,44
- Ökning i procent	5,2	4,4
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	7,85	10,52
Köp	-0,02	-0,06
Total portfölj 1 jul 2017	7,83	10,46
Nyuthyrningshyra	13,65	14,03
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,1	1,2
Lägenheter under uppgradering	4,3	5,3
Vakansgrad	5,4	6,5

Toronto



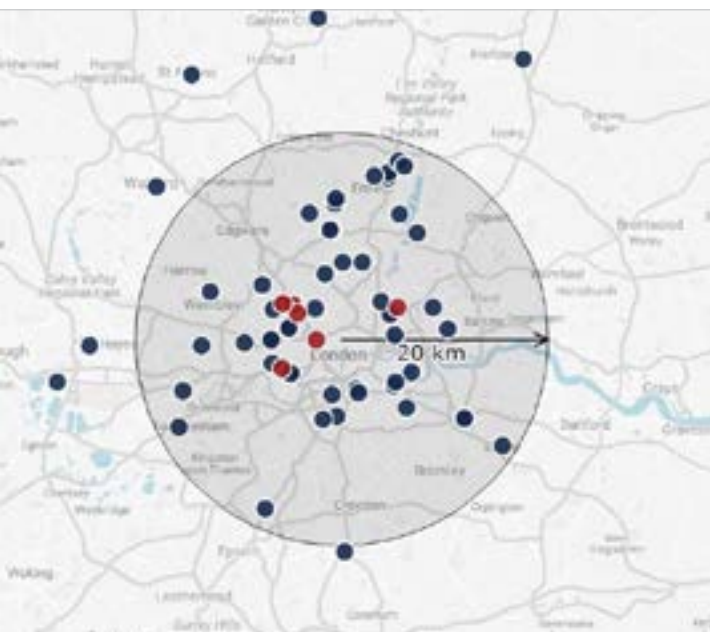
Montreal



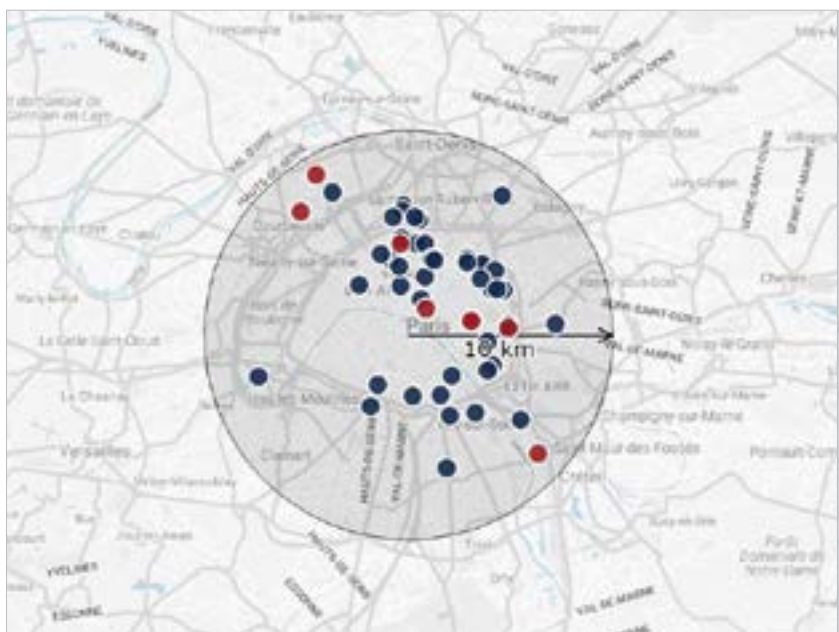
● Köpta fastigheter ● Jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,47
Andel av verkligt värde, procent	6	2
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49	45
Walk score	83	91
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	567	787
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2016	2,00	1,54
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2016	2,00	1,54
Ökning i jämförbar portfölj	0,13	0,09
- Ökning i procent	6,4	6,4
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	2,13	1,63
Köp	-0,02	0,02
Total portfölj 1 jul 2017	2,11	1,65
Nyuthyrningshyra	2,75	1,87
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,4	3,0
Lägenheter under uppgradering	1,6	5,9
Vakansgrad	3,0	8,9

London



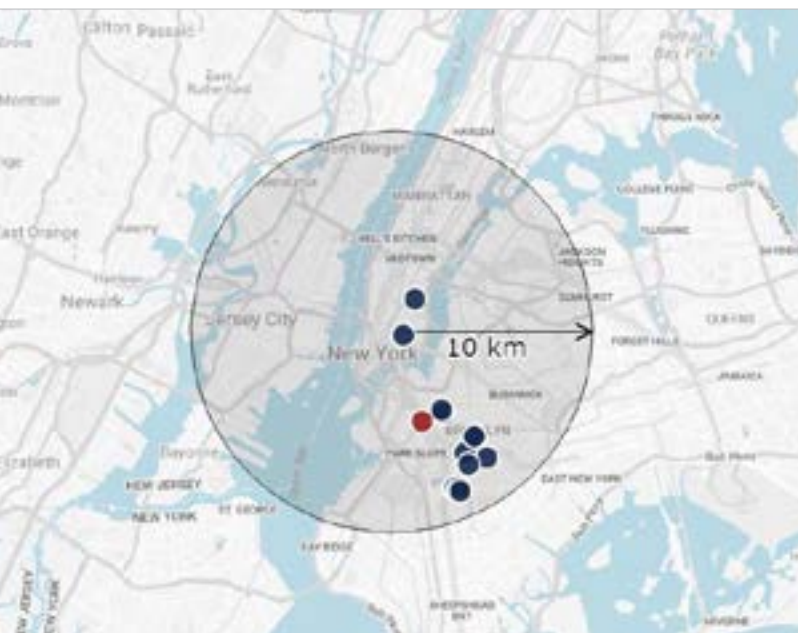
Paris



● Köpta fastigheter ● Jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,19
Andel av verkligt värde, procent	5	2
Andel uppgraderade lägenheter, procent	64	13
Walk score	82	97
Genomsnittlig storlek lägenheter	482 kvft	30 kvm
Medelhyra bostäder	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2016	2,45	21,69
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2016	2,45	21,69
Ökning i jämförbar portfölj	0,13	1,76
- Ökning i procent	5,0	8,1
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	2,58	23,45
Köp	0,02	-1,54
Total portfölj 1 jul 2017	2,60	21,91
Nyuthyrningshyra	2,62	43,16
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	4,3	2,0
Lägenheter under uppgradering	6,9	43,2
Vakansgrad	11,2	45,2

New York



Boston



● Köpta fastigheter ● Jämförbara fastigheter

	New York	Boston
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,32	4,37
Andel av verkligt värde, procent	5	4
Andel uppgraderade lägenheter, procent	22	46
Walk score	97	86
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	795	710
Medelhyra bostäder	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2016	2,10	3,23
Försäljning	-0,01	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2016	2,09	3,23
Ökning i jämförbar portfölj	0,24	0,15
- Ökning i procent	11,4	4,6
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	2,33	3,38
Köp	0,01	-0,04
Total portfölj 1 jul 2017	2,34	3,34
Nyuthyrningshyra	3,96	3,56
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,9	1,3
Lägenheter under uppgradering	3,0	13,5
Vakansgrad	3,9	14,8

Washington D.C.



Köpenhamn



- Köpta fastigheter ● Jämförbara fastigheter

	Washington D.C.	Köpenhamn
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	5,00	3,25
Andel av verkligt värde, procent	1	1
Andel uppgraderade lägenheter, procent	25	-
Walk score	82	93
Genomsnittlig storlek lägenheter	792 kvft	72 kvm
Medelhyra bostäder	USD/kvft/mån	DKK/kvm/år
Total portfölj 1 jul 2016	1,68	-
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2016	1,68	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,08	-
- Ökning i procent	4,2	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	1,76	-
Köp	0,05	911
Total portfölj 1 jul 2017	1,81	911
Nyuthyrningshyra	1,85	1 762
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,8	0,3
Lägenheter under uppgradering	21,5	2,5
Vakansgrad	22,3	2,8

Resultat

Hyresintäkter 2 035 mkr

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 90 mkr, eller 5,3 procent. Hyresintäkterna uppgick till 2 035 mkr, en minskning med en procent jämfört med samma period 2016. Minskade hyresintäkter beror på försäljning av fastigheter.

Under perioden har 13 510 hyresavtal med årshyra 1 142 mkr förlängts och omförhandlats. Den nya årshyran uppgår till 1 162 mkr, en ökning med 1,7 procent.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter till 0,9 procent. Vakansgraden för bostäder var 5,1 procent, varav 83 procent var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

Driftöverskott 1 170 mkr

Fastighetskostnaderna var 865 mkr, jämfört med 911 mkr under samma period 2016. 156 mkr avsåg underhåll, motsvarande 97 kronor per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskott för jämförbara fastigheter ökade med 9,9 procent.

Överskottsgraden uppgick till 57,5 procent, att jämföra med 55,7 procent samma period 2016. Justerad överskottsgrad uppgick till 67,7 procent.

Värdeökning fastigheter 5,8 procent

Fastigheterna ökade i värde med 5 071 mkr, 5,8 procent, jämfört med 5 139 mkr, 7,1 procent under samma period 2016.

Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav, men även på högre driftnetto, lönsamma köp och försäljningar.

Finansnetto -534 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 523 mkr, jämfört med 618 mkr under samma period 2016. Lägre kostnad är främst en följd av lägre pris på upplåning.

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 10 mkr, jämfört med -477 mkr.

Övriga finansiella poster uppgick till -21 mkr, jämfört med -16 mkr samma period 2016.

Resultat före skatt 5 588 mkr

Resultat före skatt uppgick till 5 588 mkr, jämfört med 5 039 mkr för samma period 2016, positivt påverkat av ökade fastighetsvärden.

Skattekostnader 1 143 mkr

Skattekostnader uppgick till 1 143 mkr, jämfört med 981 mkr för samma period 2016. 1 129 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Vi har inga pågående skattetvister.

Finansiering

Soliditet 47 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 3 628 mkr till 44 565 mkr och soliditeten från 46 till 47 procent.

Belåningsgrad 42 procent

Räntebärande skulder har ökat med 2 012 mkr till 40 107 mkr. Belåningsgraden minskade under perioden med en procentenhet till 42 procent. Säkerställda lån uppgick till 19 183 mkr jämfört med 21 482 mkr vid slutet av 2016.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen minskade med fyra procentenheter och uppgår till 20 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 34 banker i sju länder. I maj gav vi ut obligationer för EUR 600 miljoner. Lån utan säkerhet består av fem noterade obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag.

Kapitalbindning 5,2 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,2 år, jämfört med 5,0 år vid slutet av 2016.

6 504 mkr förfaller inom ett år, varav 2 572 mkr i företagscertifikat. För utestående företagscertifikat finns långsiktiga back-up avtal med banker. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 37 procent. Korta lån består dels av lån från 20 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

Räntebindning 5,1 år

15 721 mkr av lånen hade en räntebindning längre än fem år, 5 746 mkr hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,65 procent. Räntebindningen var i medeltal 5,1 år, jämfört med 4,5 år i slutet av 2016.

Likviditet 8 878 mkr

Kassa och likviditet i form av outnyttjade säkerställda kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 8 878 mkr. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 74 987 mkr.

Fastighetsbeståndet

Verkligt värde fastigheter

94 170 mkr

Verkligt värde uppgick till 94 170 mkr, vilket motsvarar 29 306 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,63 procent, 0,19 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

Köp av fastigheter

3 846 mkr

Under perioden uppgick köpen till 3 846 mkr jämfört med 3 670 mkr för samma period 2016. Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,58 procent.

Fastighetsinvesteringar

1 191 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 1 191 mkr, jämfört med 1 217 mkr under samma period 2016, vilket på årsbasis motsvarar 738 kronor per kvadratmeter. 45 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Fastighetsförsäljningar

3 120 mkr

Vi sålde i Sverige för 2 826 mkr och i Tyskland för 294 mkr. Totalt sålde vi fastigheter för 3 120 mkr, jämfört med 3 626 mkr under samma period 2016.

Försäljningspriserna var fyra procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året och genererade ett resultat på 12 mkr inklusive 37 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

Andra kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 988 mkr jämfört med 2 805 mkr i samma kvartal 2016 och har påverkats av värdeförändring avseende derivat om -13 mkr jämfört med -227 mkr och förvaltningsfastigheter om 2 365 mkr jämfört med 3 557 mkr.

Under andra kvartalet uppgick hyresintäkterna till 1 019 mkr jämfört med 1 030 mkr i samma kvartal 2016 och fastighetskostnaderna minskade till 421 mkr jämfört med 433 mkr, vilket resulterade i förbättring av driftöverskottet till 598 mkr jämfört med 597 mkr.

Finansnettot var -303 mkr jämfört med -520 mkr i samma kvartal 2016 och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument.

Akelius redovisade i övrigt totalresultat 280 mkr för värdeförändringar på valutaderivat och valutakursdifferenser på externa lån i utländsk valuta, vilka definierats som säkringsinstrument och 75 mkr för uppskjuten skatt. Omräkningsdifferenser för utländska koncernbolag uppgick till -383 miljoner under kvartalet.

Kassaflödet uppgick under andra kvartalet till -57 mkr jämfört med -70 mkr i samma kvartal 2016. Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 237 mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 587 mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 1 293 mkr. Under kvartalet emitterades nya stamaktier för 10 057 mkr och utdelning betalades till preferensaktierna om 94 mkr och stamaktierna om 8 060 mkr. Den 21 april 2017 genomfördes även återköp av hybridlånen med 2 188 mkr.

Kassaflödet för perioden

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 212 mkr till 641 mkr jämfört med samma period 2016.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -2 126 mkr, jämfört med -405 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 1 653 mkr jämfört med 68 mkr under samma period 2016. Under perioden emitterades nya stamaktier för 10 057 mkr, hybridlånen återköptes för 2 188 mkr och utdelning betalades till preferensaktierna om 188 mkr och stamaktierna om 8 060 mkr.

Moderbolaget under perioden

Resultatet före skatt uppgick till -174 mkr jämfört med 1 836 mkr för samma period 2016. Utfallet 2016 inkluderar 2 000 mkr för resultat från andelar i koncernbolag.

Emission av stamaktier och utdelning på stamaktier genomfördes per 21 april 2017, enligt beslut från Årsstämman. Moderbolaget emitterade 134 810 000 stamaktier med en teckningskurs om 74,6 kr per aktie, totalt 10 057 mkr. Utdelning på stamaktier uppgick samtidigt till 2,75 kr per aktie, totalt 8 060 mkr. Samma dag genomfördes även återköp av hybridlånen för 2 188 mkr inklusive en ränteskillnadsersättning på 128 mkr. I maj gav vi ut ej säkerställda obligationer till ett belopp om EUR 600 miljoner. Obligationerna löper till februari 2025 och har en årlig kupong på 1,75 procent.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har avtalat om försäljning av 61 fastigheter, 4 300 lägenheter i Helsingborg. Tillträde i september.

Per den 30 juni 2017 omfattar avyttringsgruppen tillgångar på totalt 3 780 mkr bestående av förvaltningsfastigheter på 3 775 mkr och övriga tillgångar på 5 mkr. Skulder uppgick till 562 mkr bestående av uppskjuten skatteskuld på 530 mkr och övriga skulder på 32 mkr.

Preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606, vilket motsvarar 6 020 mkr i eget kapital. Preferensaktier utgör 0,61 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 juni 2017 uppgick stängningskursen till 320,50 kronor.

En utdelning om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 4 augusti 2017, 3 november 2017 och 5 februari 2018, totalt 283 mkr.

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.

Personal

Vid periodens slut var 780 anställda i Akeliuskoncernen, jämfört med 734 i slutet av 2016.

Transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 107 mkr. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under kvartalet. Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Vi köpt 128 lägenheter i Köpenhamn, 168 lägenheter i Washington D.C., 211 lägenheter i London och 198 lägenheter i Toronto. Totalt förvärvspris 2,2 mdkr.

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

Stockholm, 7 augusti 2017,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	2017 apr-jun 3 mån	2016 apr-jun 3 mån	2017 jan-jun 6 mån	2016 jan-jun 6 mån	2016 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 019	1 030	2 035	2 055	4 109
Fastighetskostnader	-344	-339	-709	-736	-1 418
Underhåll	-77	-94	-156	-175	-380
Driftöverskott	598	597	1 170	1 144	2 311
Central administration	-48	-38	-86	-62	-134
Övriga intäkter och kostnader	3	-1	4	-	26
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter*	3	55	12	84	827
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	2 362	3 502	5 022	4 984	11 779
Rörelseresultat	2 918	4 115	6 122	6 150	14 809
Ränteintäkter	1	1	1	2	4
Räntekostnader	-275	-284	-523	-618	-1 138
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-13	-10	-22	-18	-33
Värdeförändring derivatinstrument	-16	-227	10	-477	-322
Resultat före skatt	2 615	3 595	5 588	5 039	13 320
Skatt	-627	-790	-1 143	-981	-2 958
Periodens / årets resultat	1 988	2 805	4 445	4 058	10 362
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
Omräkningsdifferenser	-383	522	-607	525	1 366
Förändring valutasäkringsreserv	280	-180	456	-180	-659
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-75	40	-100	40	145
Periodens / årets totalresultat	1 810	3 187	4 194	4 443	11 214
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	1 971	2 763	4 386	3 981	10 187
- hybridlånägare	8	33	42	57	125
- innehav utan bestämmande inflytande	9	9	17	20	50
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	1 778	3 108	4 124	4 313	10 952
- hybridlånägare	21	67	51	106	206
- innehav utan bestämmande inflytande	11	12	19	24	56
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,63	0,92	1,41	1,31	3,37

* 37 mkr är relaterat till försäljningskostnader för jan-jun 2017, 71 mkr för jan-jun 2016 och 109 mkr för jan-dec 2016.

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	55	28	49
Förvaltningsfastigheter	90 395	75 229	84 634
Materiella anläggningstillgångar	40	38	39
Uppskjutna skattefordringar	6	11	6
Finansiella anläggningstillgångar	6	9	9
Summa anläggningstillgångar	90 502	75 315	84 737
Kundfordringar och andra fordringar	697	612	447
Derivatinstrument	88	35	9
Likvida medel	74	155	137
Tillgångar som innehas för försäljning*	3 780	4 961	3 108
Summa omsättningstillgångar	4 639	5 763	3 701
Summa tillgångar	95 141	81 078	88 438
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	1 851	1 770	1 770
Övrigt tillskjutet kapital	13 708	14 463	12 168
Valutaomräkningsreserv	673	502	935
Balanserad vinst inklusive årets resultat	28 130	15 370	23 872
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	44 362	32 105	38 745
Hybridlån	-	1 977	2 009
Innehav utan bestämmande inflytande	203	151	183
Summa eget kapital	44 565	34 233	40 937
Räntebärande skulder	33 603	30 897	29 932
Derivatinstrument	1 101	1 888	1 350
Uppskjutna skatteskulder	7 565	4 801	6 676
Övriga skulder	100	58	72
Summa långfristiga skulder	42 369	37 644	38 030
Räntebärande skulder	6 504	7 040	8 163
Derivatinstrument	59	108	98
Leverantörsskulder och andra skulder	1 082	1 609	932
Skulder som innehas för försäljning	562	444	278
Summa kortfristiga skulder	8 207	9 201	9 471
Summa eget kapital och skulder	95 141	81 078	88 438
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	20 924	10 596	16 613
- säkerställda	19 183	27 341	21 482
Summa	40 107	37 937	38 095

* 3 775 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 30 juni 2017, 4 958 mkr per 30 juni 2016 och 3 105 mkr per 31 december 2016.

Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	2017 apr-jun 3 mån	2016 apr-jun 3 mån	2017 jan-jun 6 mån	2016 jan-jun 6 mån	2016 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	598	597	1 170	1 144	2 311
Central administration	-48	-38	-86	-62	-134
Övriga intäkter och kostnader	2	-4	5	-3	23
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	5	1	10	4	14
Erlagd ränta	-243	-335	-438	-647	-1 226
Betald skatt	-11	-2	-20	-7	-67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	303	219	641	429	921
Förändring rörelsefordringar	53	13	-90	-98	-27
Förändring rörelseskulder	-119	-64	-134	-79	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237	168	417	252	864
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6	2	-11	-4	-28
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-683	-690	-1 191	-1 217	-2 989
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 021	-528	-3 846	-3 670	-6 094
Förvärv av nettotillgångar	83	7	113	604	650
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	118	669	3 120	3 626	9 061
Försäljning av nettotillgångar	-	-8	-120	-95	-310
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	-78	-24	-191	351	405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 587	-572	-2 126	-405	695
Nyemission	10 057	4 036	10 057	4 036	4 036
Kapitaltillskott	-	-	1	8	8
Upptagna lån	5 114	3 281	8 447	7 334	19 862
Amortering av lån	-3 558	-1 378	-6 472	-5 522	-18 641
Återköp av hybridlån	-2 188	-	-2 188	-	-
Köp/försäljning av derivatinstrument	22	-491	56	-555	-1 377
Utdelning	-8 154	-5 114	-8 248	-5 233	-5 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 293	334	1 653	68	-1 658
Periodens / årets kassaflöde	-57	-70	-56	-85	-99
Likvida medel vid periodens /årets början	136	217	137	238	238
Omräkningsdifferens i likvida medel	-5	8	-7	2	-2
Likvida medel vid periodens /årets slut	74	155	74	155	137

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balan- serad vinst	Summa	Hybrid- lån	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 jan 2016	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 370	119	30 667
Periodens resultat	-	-	-	3 981	3 981	57	20	4 058
Övrigt totalresultat	-	-	332	-	332	49	4	385
Summa totalresultat	-	-	332	3 981	4 313	106	24	4 443
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	8	8
Hybridlån	-	-	-	-	-	558	-	558
Utdelning	-	-	-	-5 422	-5 422	-57	-	-5 479
Nyemission	29	4 007	-	-	4 036	-	-	4 036
Eget kapital 30 jun 2016	1 770	14 463	502	15 370	32 105	1 977	151	34 233
Periodens resultat	-	-	-	6 206	6 206	68	30	6 304
Övrigt totalresultat	-	-	433	-	433	32	2	467
Summa totalresultat	-	-	433	6 206	6 639	100	32	6 771
Utdelning	-	-2 295	-	2 296	1	-68	-	-67
Eget kapital 31 dec 2016	1 770	12 168	935	23 872	38 745	2 009	183	40 937
Periodens resultat	-	-	-	4 386	4 386	42	17	4 445
Övrigt totalresultat	-	-	-262	-	-262	9	2	-251
Summa totalresultat	-	-	-262	4 386	4 124	51	19	4 194
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	1	1
Nyemission	81	9 976	-	-	10 057	-	-	10 057
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-	-	-2 188	-	-2 188
Premium hybridlånen	-	-	-	-128	-128	128	-	-
Utdelning	-	-8 436	-	-	-8 436	-	-	-8 436
Eget kapital 30 jun 2017	1 851	13 708	673	28 130	44 362	-	203	44 565

Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	5 746	1,84	14	6 504	16
1-2 år	914	3,26	2	2 941	7
2-3 år	2 943	3,08	7	3 367	8
3-4 år	6 742	3,56	17	6 342	16
4-5 år	8 041	2,34	20	5 778	15
5-6 år	846	3,21	2	427	1
6-7 år	984	3,75	3	88	0
7-8 år	7 324	2,07	18	6 822	17
8-9 år	2 567	2,02	6	2 361	6
9-10 år	2 244	2,56	6	3 581	9
> 10 år	1 756	4,76	5	1 896	5
Summa	40 107	2,65	100	40 107	100

Segmentsinformation

jan-jun 2017, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	824	628	583	2 035
Driftkostnader	-314	-127	-268	-709
Underhåll	-86	-40	-30	-156
Driftöverskott	424	461	285	1 170
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 166	2 362	543	5 071
Totalavkastning	2 590	2 823	828	6 241
Totalavkastning per år, procent	16,6	18,3	7,3	14,7
Verkligt värde fastigheter	33 254	35 475	25 441	94 170

jan-jun 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 028	591	436	2 055
Driftkostnader	-397	-115	-224	-736
Underhåll	-105	-38	-32	-175
Driftöverskott	526	438	180	1 144
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 197	1 560	382	5 139
Totalavkastning	3 723	1 998	562	6 283
Totalavkastning per år, procent	24,8	16,7	7,1	18,0
Verkligt värde fastigheter	33 023	27 663	19 501	80 187

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2017 apr-jun 3 mån	2016 apr-jun 3 mån	2017 jan-jun 6 mån	2016 jan-jun 6 mån	2016 jan-dec 12 mån
Central administration	-	9	-18	-9	-35
Övriga intäkter och kostnader	1	-	-	-	-
Resultat från andelar i koncernbolag	-	2 000	-	2 000	2 000
Finansiella intäkter	350	464	625	651	1 312
Finansiella kostnader	-603	-219	-915	-485	-878
Värdeförändring derivatinstrument	26	-170	134	-321	-218
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 065
Resultat före skatt	-226	2 084	-174	1 836	1 116
Skatt	-7	149	-34	182	192
Periodens/årets resultat	-233	2 233	-208	2 018	1 308
Periodens/årets totalresultat	-233	2 233	-208	2 018	1 308

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	3	2	3
Andelar i koncernbolag	13 183	13 165	13 183
Fordringar på koncernbolag	41 306	33 149	36 216
Uppskjuten skattefordran	488	513	522
Övriga fordringar	193	7	41
Likvida medel	2	1	-
Summa tillgångar	55 175	46 837	49 965
Summa eget kapital	15 449	14 747	14 036
Räntebärande skulder	21 616	13 977	18 301
Räntebärande skulder, koncernbolag	17 202	17 015	16 883
Derivatinstrument	442	690	576
Övriga skulder	466	408	169
Summa eget kapital och skulder	55 175	46 837	49 965

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 2016. 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.

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.

Intäkter

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.

Aktuell intjäningsförmåga

Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde. 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 tolv månaders-basis är inte en prognos för de kommande tolv månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

Övriga upplysningar

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 1 april 2016 har Akelius definierat valutaderivat som säkringsinstrument och redovisar förändringen av verkligt värde på valutaderivat i övrigt totalresultat.

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.

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.

Nyckeltal

	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, mkr	44 565	40 937	30 667	22 583	15 169
Soliditet, procent	47	46	41	38	33
Avkastning på eget kapital, procent	10	37	29	9	24
Andel substansvärde, procent	56	56	50	47	41
Driftsresultat					
Hysesintäkter, mkr	2 035	4 109	3 988	3 323	2 787
Tillväxt hyresintäkter, procent	-1,0	3,0	20,0	19,2	9,9
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,3	4,1	4,3	3,4	5,8
Driftöverskott, mkr	1 170	2 311	2 175	1 882	1 579
Tillväxt driftöverskott, procent	2,3	6,3	15,6	19,2	12,1
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	9,9	8,0	4,0	7,1	6,7
Överskottsgrad, procent	57,5	56,2	54,5	56,6	56,7
Justerad överskottsgrad, procent*	67,7	66,2	-	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	20	24	36	47	49
Belåningsgrad, procent	42	43	48	51	56
Räntetäckningsgrad	3,8	4,5	3,0	1,7	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,1	1,9	1,6	1,5	1,2
Medelränta, procent	2,65	2,62	3,44	3,94	4,75
Räntebindning, år	5,1	4,5	4,3	4,2	5,0
Kapitalbindning, år	5,2	5,0	5,7	4,5	4,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	46 159	46 516	51 231	47 896	41 319
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 213	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
Ingående verkligt värde fastigheter, mkr	87 739	72 764	57 736	44 104	35 437
Värdeförändring, mkr	5 071	12 715	8 026	1 412	1 582
Investering, mkr	1 191	2 989	2 216	1 881	1 531
Köp, mkr	3 846	6 094	12 093	9 678	6 901
Försäljning, mkr	-3 120	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801
Valutakursdifferenser, mkr	-557	2 238	-1 552	1 745	454
Utgående verkligt värde fastigheter, mkr	94 170	87 739	72 764	57 736	44 104
Verkligt värde, kr/kvm	29 306	27 116	20 284	16 629	14 736
Direktavkastningskrav, procent	3,63	3,82	4,33	4,72	4,75
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	-0,17	-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 307 mkr för jan-jun 2017 och 619 mkr för jan-dec 2016.

Nyckeltal

	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 261	1 246	1 184	1 156	1 114
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	1,3	2,6	2,6	3,7	5,8
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,4	1,9	3,0	3,5	5,5
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	5,6	2,4	1,8	8,0	3,3
Verkligt värde, kr/kvm	25 433	23 163	17 148	14 899	14 115
Direktavkastningskrav, procent	3,20	3,43	4,30	4,78	4,84
Antal lägenheter	16 057	17 381	23 520	24 407	23 867
Vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,2	1,5	1,5	2,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6
Ingående verkligt värde, mkr	32 357	31 727	29 571	26 797	23 457
Värdeförändring, mkr	2 165	6 744	2 948	836	828
Investeringar, mkr	278	975	856	932	964
Köp, mkr	1 279	535	1 071	2 078	3 349
Försäljning, mkr	-2 825	-7 624	-2 719	-1 072	-1 801
Utgående verkligt värde, mkr	33 254	32 357	31 727	29 571	26 797
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,77	8,56	8,13	7,77	7,71
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,6	5,0	5,1	5,4	5,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	4,0	6,3	6,0	3,1	6,8
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	3,1	10,3	3,9	5,8	13,7
Verkligt värde, kr/kvm	27 127	24 708	18 986	16 752	15 398
Direktavkastningskrav, procent	3,56	3,84	4,35	4,72	4,64
Antal lägenheter	19 979	19 932	20 307	19 423	15 769
Vakansgrad bostäder, procent	5,4	4,8	4,9	4,5	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,1	2,0	1,6	0,9
Ingående verkligt värde, mkr	32 176	24 892	21 172	15 549	11 980
Värdeförändring, mkr	2 362	5 120	3 732	393	729
Investeringar, mkr	481	976	752	647	568
Köp, mkr	365	851	1 757	3 384	1 818
Försäljning, mkr	-294	-914	-1 558	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	385	1 251	-963	1 199	454
Utgående verkligt värde, mkr	35 475	32 176	24 892	21 172	15 549

Nyckeltal

	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,94	1,89	1,79	1,83	1,94
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,8	6,7	3,6	6,6	7,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	11,5	7,0	4,1	7,0	20,6
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	42,2	29,0	25,1	-17,8	56,4
Verkligt värde, kr/kvm	27 266	26 242	21 424	21 808	20 710
Direktavkastningskrav, procent	4,32	4,36	4,37	4,55	4,47
Antal lägenheter	4 610	4 513	3 999	2 823	1 683
Vakansgrad bostäder, procent	4,8	7,1	11,1	6,7	4,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	3,4	3,6	2,7	1,7
Ingående verkligt värde, mkr	7 055	4 859	3 432	1 758	1 074
Värdeförändring, mkr	378	310	606	145	53
Investeringar, mkr	101	351	195	139	83
Köp, mkr	255	850	1 283	1 092	626
Försäljning, mkr	-	-	-111	-4	-
Valutakursdifferenser, mkr	-247	685	-546	302	-78
Utgående verkligt värde, mkr	7 542	7 055	4 859	3 432	1 758
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,56	2,51	2,26	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,1	4,2	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	11,5	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	87,6	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	54 016	56 725	48 769	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,42	4,42	4,47	-	-
Antal lägenheter	2 390	2 309	1 534	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	11,6	10,6	9,8	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,7	2,8	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	9 362	5 451	-	-	-
Värdeförändring, mkr	70	390	24	-	-
Investeringar, mkr	166	283	21	-	-
Köp, mkr	264	2 530	5 443	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	-669	708	-37	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	9 193	9 362	5 451	-	-

Nyckeltal

	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,60	2,55	2,07	1,74	1,55
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,0	5,9	11,5	11,3	0,1
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	11,0	7,5	15,1	5,9	29,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	1,5	15,4	23,0	9,3	31,7
Verkligt värde, kr/kvm	80 078	79 157	67 660	53 606	36 430
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,11	4,22	4,36	4,64
Antal lägenheter	1 362	1 224	1 404	1 153	870
Vakansgrad bostäder, procent	11,2	12,4	8,0	7,8	6,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	4,3	3,7	2,8	2,1	4,1
Ingående verkligt värde, mkr	4 524	4 840	3 395	1 791	1 580
Värdeförändring, mkr	18	141	730	233	86
Investeringar, mkr	80	345	372	218	89
Köp, mkr	587	195	1 689	834	-
Försäljning, mkr	-	-523	-1 367	-11	-
Valutakursdifferenser, mkr	-74	-474	21	330	36
Utgående verkligt värde, mkr	5 135	4 524	4 840	3 395	1 791
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	21,91	20,99	22,50	21,31	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,9	1,7	15,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-10,1	11,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	35,4	241,1	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	62 495	61 332	62 640	60 732	-
Direktavkastningskrav, procent	4,19	4,20	4,21	4,11	-
Antal lägenheter	1 041	941	467	90	-
Vakansgrad bostäder, procent	45,2	46,2	35,3	34,4	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	3,7	1,3	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	1 848	995	166	-	-
Värdeförändring, mkr	20	10	-13	-14	-
Investeringar, mkr	48	59	20	1	-
Köp, mkr	233	721	850	172	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	22	63	-28	7	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 171	1 848	995	166	-

Nyckeltal

	2017 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	911	916	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,6	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	26 744	27 135	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,25	3,42	-	-	-
Antal lägenheter	720	216	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	2,8	1,9	-	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,3	-	-	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	417	-	-	-	-
Värdeförändring, mkr	57	-	-	-	-
Investeringar, mkr	36	-	-	-	-
Köp, mkr	863	412	-	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	28	5	-	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	1 401	417	-	-	-

- 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 1 januari 2014.
- 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 början av 2013.
- 5) Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2013.

Definitioner

Andel substansvärde	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.
Avkastning på eget kapital	Totalresultat delat med ingående eget kapital. Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.
Belåningsgrad	Netto räntebärande skulder delat med totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Belåningsgrad, säkerställda lån	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.
Direktavkastning, procent	Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början. Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.
Direktavkastningskrav	Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde. Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge vid oförändrat driftöverskott och oförändrade fastighetspriser.
Diskonteringsränta	Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheters verkliga värde. Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge.
Driftöverskott	Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
Fastighetsbestånd	Förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.
Fastighetskostnader	I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Definitioner

Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat. Mäter nettot av finansiell verksamhet.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.
Jämförbara fastigheter	De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.
Kapitalbindning, år	Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Nettouthyrning	Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.
Omförhandling och förlängning av hyreskontrakt	Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Anges för att belysa realiserad värdetillväxt från avyttrade fastigheter.
Reell vakansgrad	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.
Räntebindningstid, år	Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	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 räntenettot. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Definitioner

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	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.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Totalavkastning, procent	Driftöverskott och värdeförändring på förvaltningsfastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början. Anges för att belysa totalavkastningen på fastighetsbeståndet.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Värdetillväxt	Värdeförändring av förvaltningsfastigheter.
Walk score	Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst. Walkscore tillhandahålls av Walkscore.com.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
Överskottsgrad, justerad	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.
Övriga intäkter och kostnader	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 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Andel substansvärde och belåningsgrad			
Eget kapital	44 565	34 233	40 937
Uppskjuten skatt	7 559	4 791	6 670
Derivatinstrument	1 072	1 960	1 439
Substansvärde	53 196	40 984	49 046
Totala tillgångar	95 141	81 078	88 438
Likvida medel	-74	-155	-137
Spärrade medel	-45	-129	-16
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	95 022	80 794	88 285
Andel substansvärde, procent	56	51	56
Totala räntebärande skulder	40 107	37 937	38 095
Likvida medel	-74	-155	-137
Spärrade medel	-45	-129	-16
Netto räntebärande skulder	39 988	37 653	37 942
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	95 022	80 794	88 285
Belåningsgrad, procent	42	47	43
Netto räntebärande skulder	39 988	37 653	37 942
Ej säkerställda lån	-20 924	-10 596	-16 613
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	19 064	27 057	21 329
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	95 022	80 794	88 285
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	20	33	24
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Tillväxt i procent
Hysesintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter			
Hysesintäkter	2 035	2 055	-1,0
Valutaeffekt	-	29	
Förvärv och avyttringar	-230	-369	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	1 805	1 715	5,3
Driftöverskott	1 170	1 144	2,3
Valutaeffekt	-	13	
Förvärv och avyttring	-112	-193	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	1 058	964	9,9
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter			
Kostnader för försäljning	3 120	3 626	
Förvärvspriset	-37	-57*	
Förvärvspriset	-1 630	-2 033	
Akkumulerade investeringar	-533	-727	
Realiserad värdetillväxt	920	809	

* 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
Alexanderstrasse 3
D-10178 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

85 procent av fastighetsbeståndet finns i miljonstäder såsom Berlin, Hamburg, München, Köln, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington, 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 trettiofyra 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-sep 2017	23 okt 2017
Bokslutskommuniké 2017	5 feb 2018
Delårsrapport jan-mar 2018	23 apr 2018