

bokslutskommuniké

januari till december 2017

sammandrag	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	1 071	1 014	4 122	4 109
Tillväxt hysesintäkter jämförbara fastigheter, procent	5,2	4,4	5,1	4,1
Driftöverskott, mkr	621	539	2 413	2 311
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	15,9	13,3	10,7	8,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	540	514	2 227	2 208
Resultat före skatt, mkr	2 283	5 229	9 480	13 320
Verkligt värde fastigheter, mkr	104 644	87 739	104 644	87 739
Fastigheternas värdeförändring, procent	2,2	6,1	9,7	17,5
Antal lägenheter	47 177	46 516	47 177	46 516
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,1	0,9	1,1
Hysesnivåökning jämförbara fastigheter, procent	0,7	1,2	4,7	4,5
Belåningsgrad, procent	44	43	44	43
Räntetäckningsgrad	1,6	2,5	4,7	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,6	2,0	1,9	1,9



12-14 Commonwealth Avenue, Boston

bostäder i storstäder

Vi finns i femton storstäder med stark befolkningstillväxt.
Vi har lämnat tre mindre städer.
Försäljningspriset var femton procent över verkligt värde.
Operation "clean the map" är genomförd.
Kapitalet har återinvesterats i städer som New York, London, Toronto, Berlin, Stockholm, Köpenhamn.

driftnettot steg elva procent i jämförbart bestånd

Hysesintäkterna steg fem procent i jämförbart bestånd, driftnettot elva procent.

Vi gynnas av att äga bostäder i starka marknader och vi ser att hyresgästerna efterfrågar moderna lägenheter.

belåningsgrad 44 procent

Den säkerställda belåningsgraden har sänkts från 24 till 18 procent.

Vi har höjt vår likviditet till sju miljarder och ökat löptiden på våra lån till 5,6 år.

Standard & Poor's höjde vårt investment grade betyg till BBB.

utveckling applikationer

Vi ökar kraftigt utvecklingen av egna applikationer för multinationell bostadsförvaltning.

I allt högre grad kommer vi dra nytta av effektiva processer och specialanpassat beslutstöd.

intensifierat hållbarhetsarbete

Ett nytt mål är att sänka energi- och vattenkonsumtion med 10 procent till 2020.

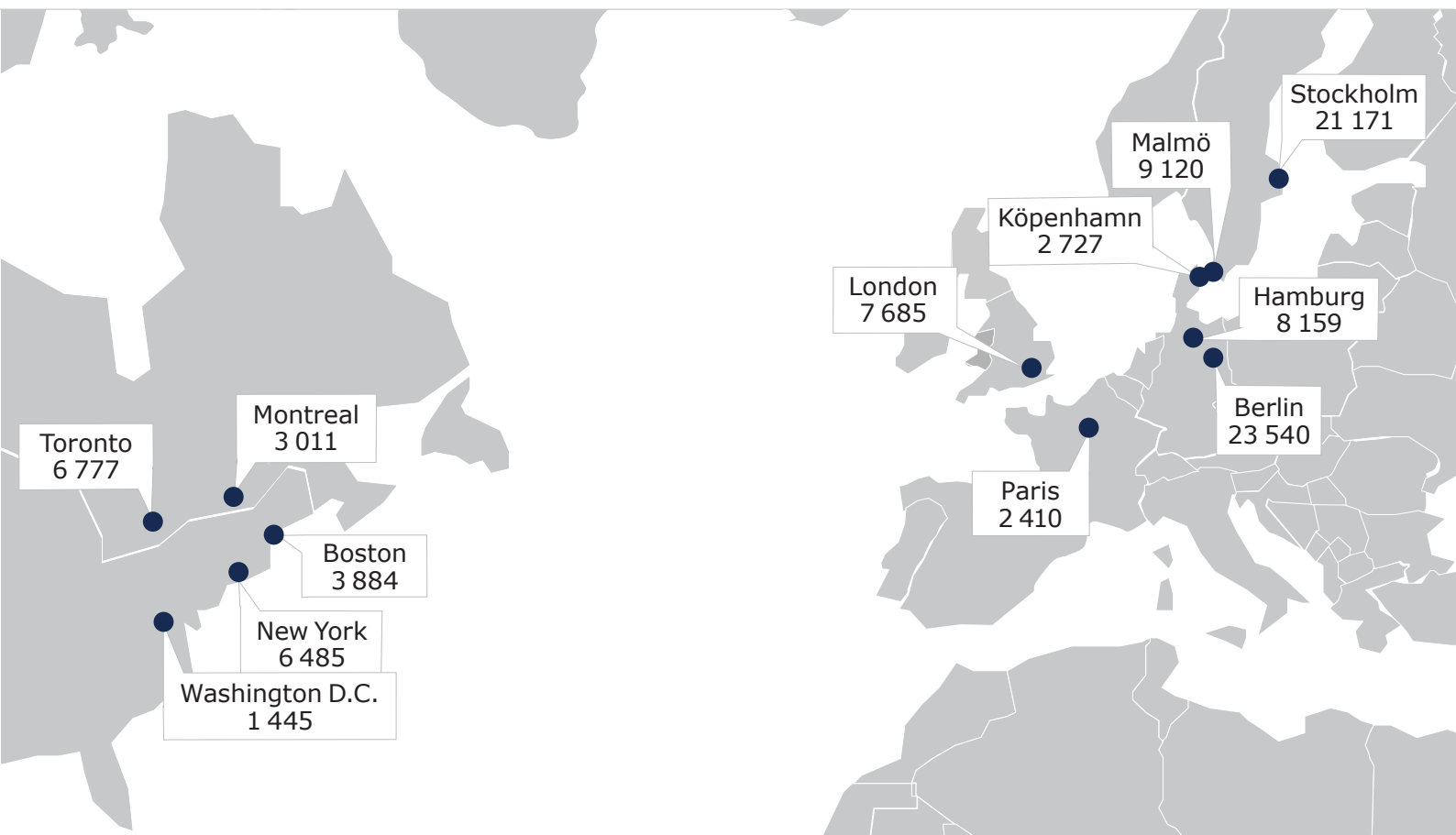
Vi har under året anställt en hållbarhetschef, antagit ny uppförande kod och beslutat att publicera årlig hållbarhetsrapport.

Pål Ahlsén

VD och koncernchef

fastighetsbestånd 31 december 2017

verkligt värde fastigheter, 104 644 mkr

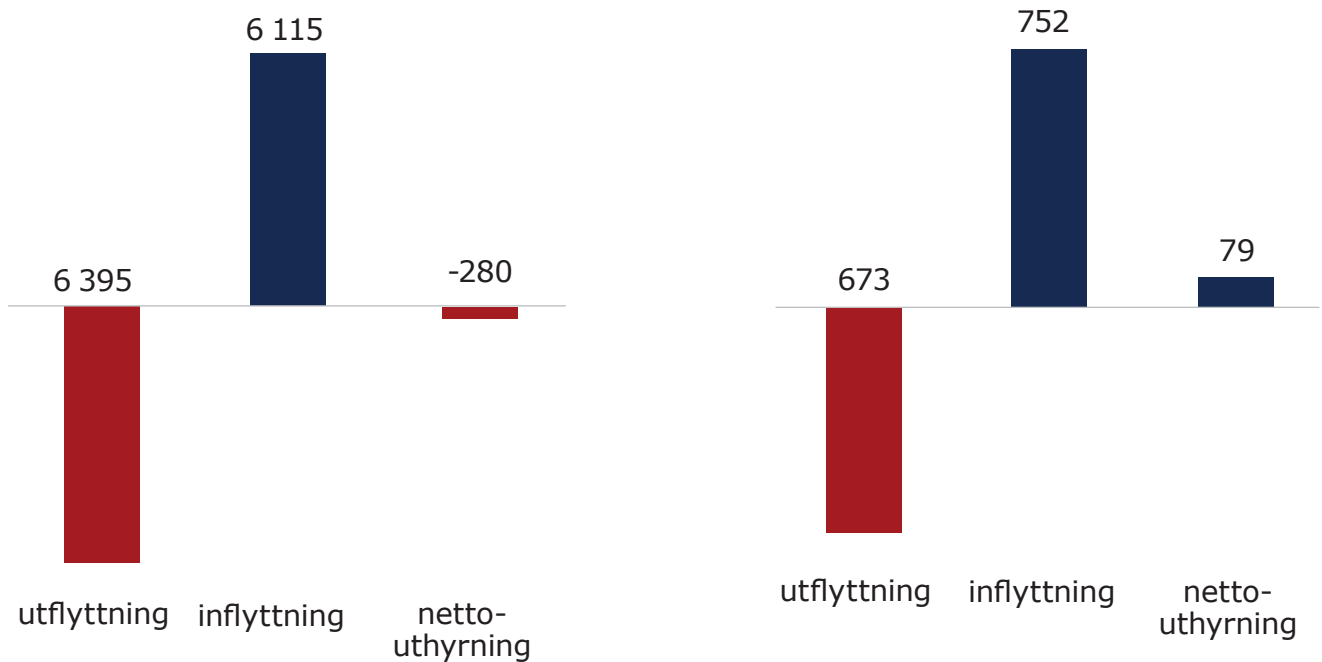


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 781	802	66	868	23 540	27 109
Stockholm	9 245	667	47	714	21 171	29 648
Malmö	4 063	266	83	349	9 120	26 136
Hamburg	4 205	236	11	247	8 159	32 988
London	2 148	84	6	90	7 685	85 580
Toronto	3 645	201	4	205	6 777	33 173
New York	1 534	99	1	100	6 485	64 672
Boston	920	60	-	60	3 884	65 189
Montreal	1 855	130	-	130	3 011	23 060
Köpenhamn	1 031	83	6	89	2 727	30 815
Paris	1 100	32	4	36	2 410	67 792
Washington D.C.	673	48	-	48	1 445	29 818
Övriga	3 977	232	60	292	8 230	28 195
Summa	47 177	2 940	288	3 228	104 644	32 421

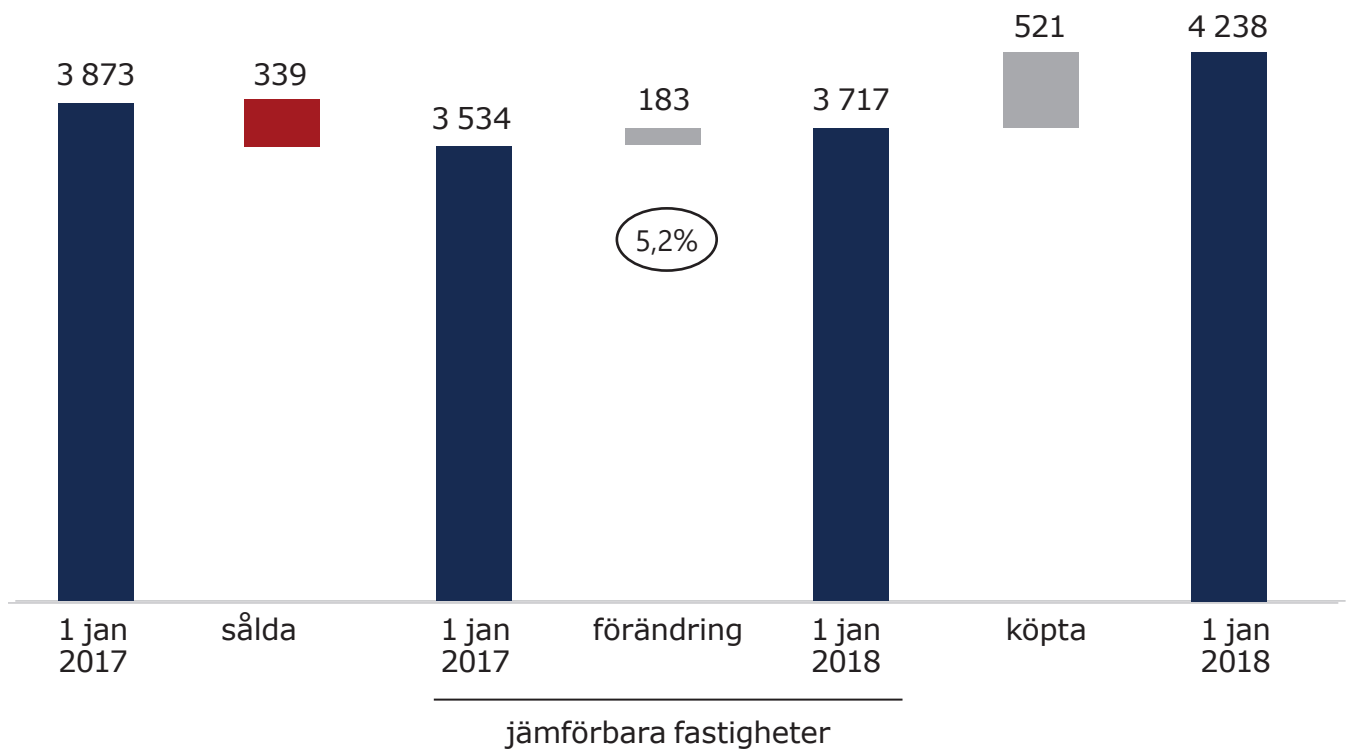
79 mkr i nettouthyrning jan-dec 2017

nettouthyrning -280 lägenheter

hyresvärde per år, mkr



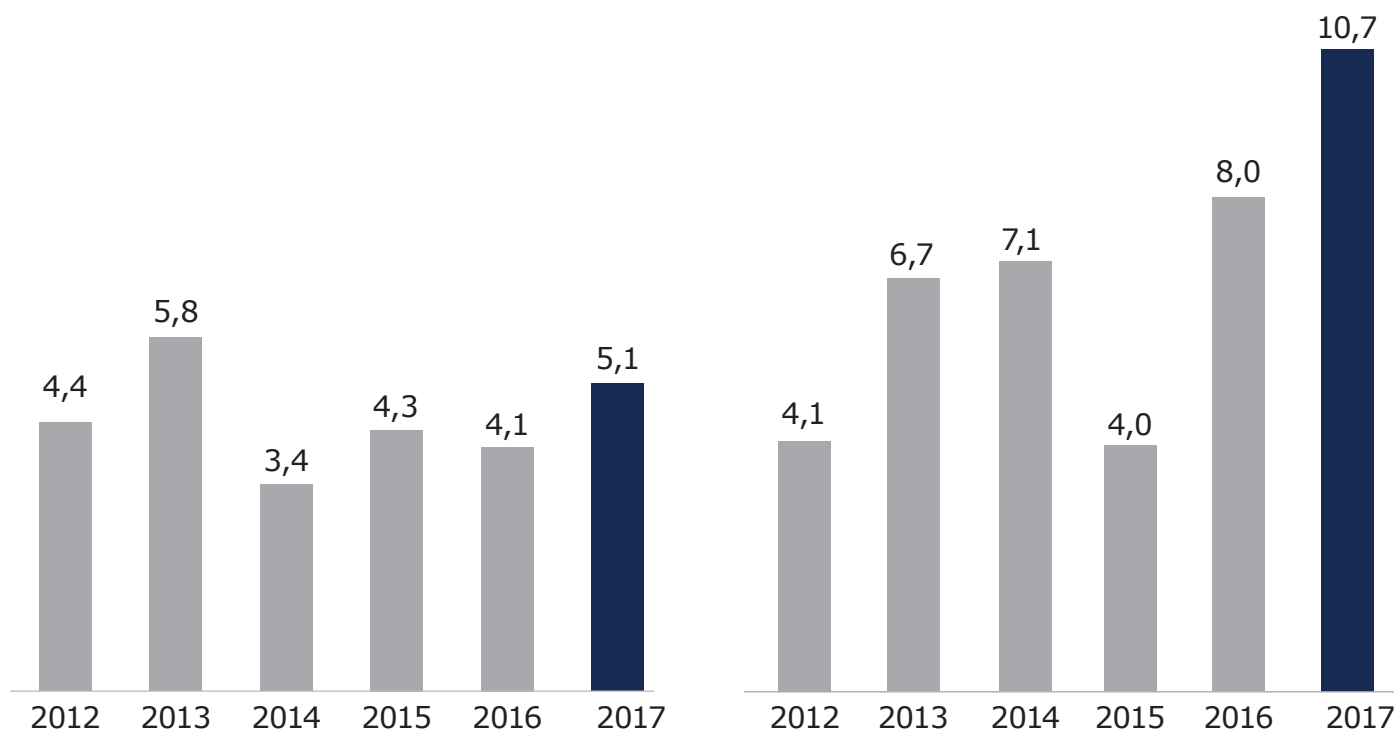
5,2 procent ökning hyresvärde bostäder



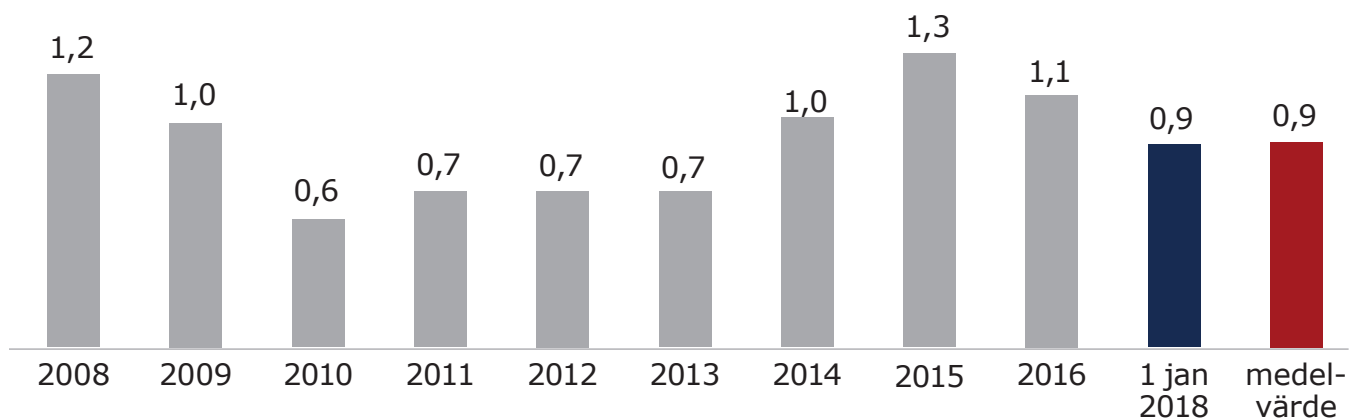
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,1 procent

driftöverskott 10,7 procent



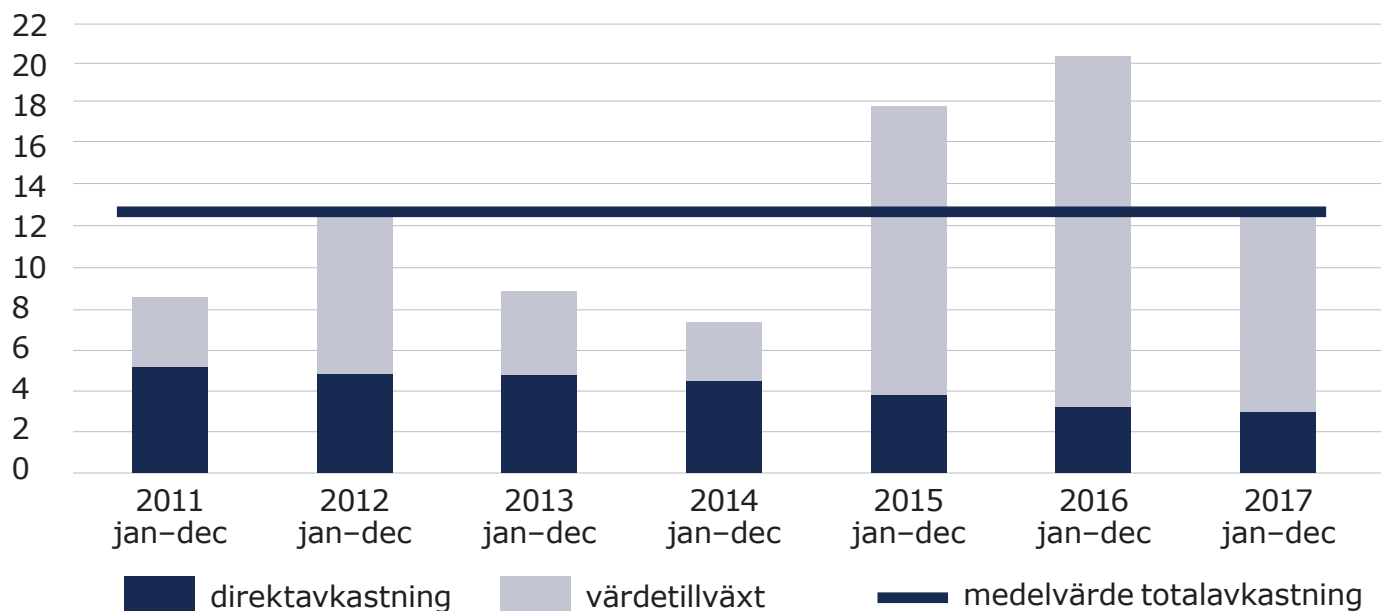
0,9 procent reell vakansgrad



12,5 procent totalavkastning fastigheter

årsavkastning

procent



	mkr	Tillväxt jan-dec, procent
Verkligt värde, 1 jan 2017	87 739	
Värdeförändring	8 554	9,7
Investeringar	2 777	3,2
Köp	12 490	14,2
Försäljningar	-7 096	-8,1
Valutakursförändringar	180	0,2
Verkligt värde, 31 dec 2017	104 644	19,3
Driftöverskott	2 413	2,8
Fastigheternas totalavkastning	10 967	Per år: 12,5

direktavkastningskrav 3,60 procent

procent	Direkt-avkastningskrav	Diskonterings-ränta
1 jan 2017	3,82	5,81
Köp	0,02	0,01
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbart	-0,22	-0,23
Valutakurs-förändringar	-0,02	0,00
31 dec 2017	3,60	5,59

värdeförändring 8 554 mkr

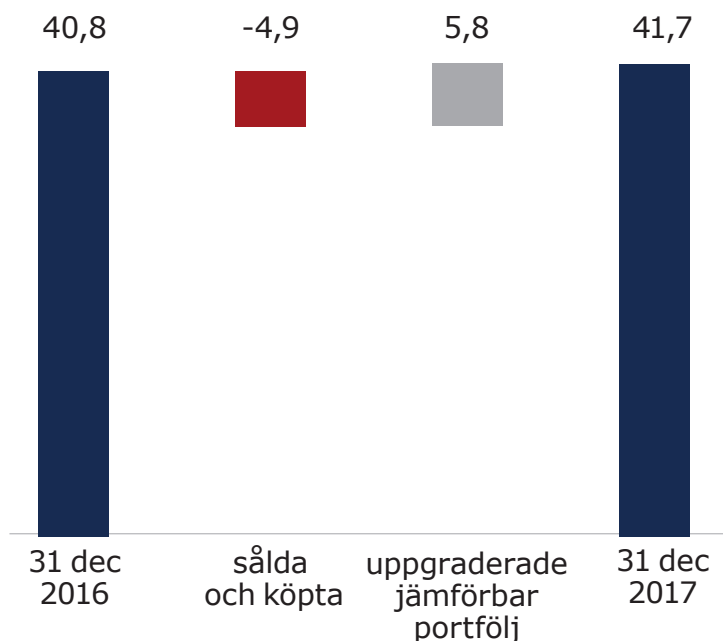
	mkr	Avkastning, procent
Kassaflöde	2 023	2,31
Avkastningskrav	5 669	6,46
Försäljning	436	0,50
Köp	426	0,48
Värdeförändring fastigheter	8 554	9,75

förändringar av fastighetsbestånd

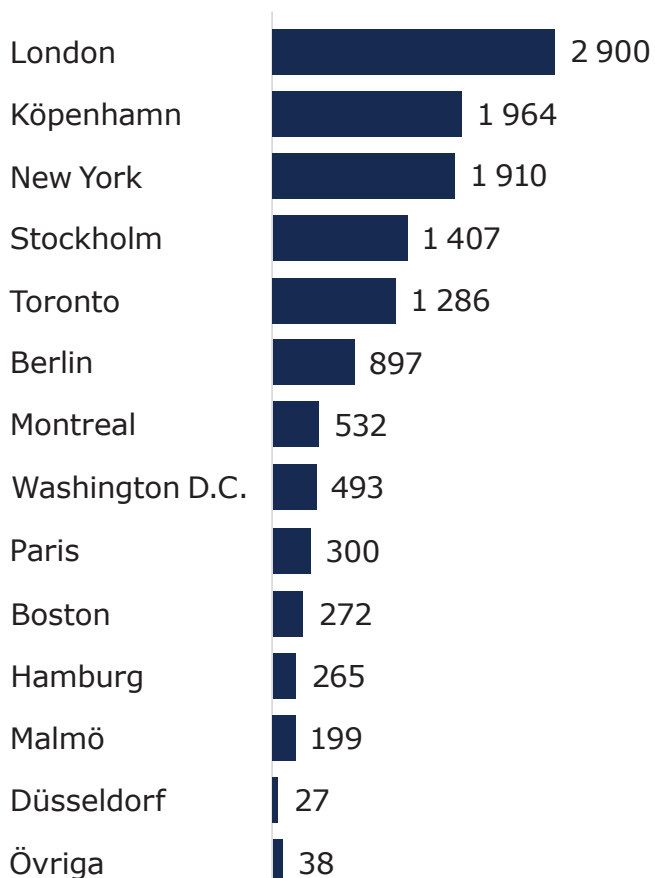
19 651 uppgraderade lägenheter



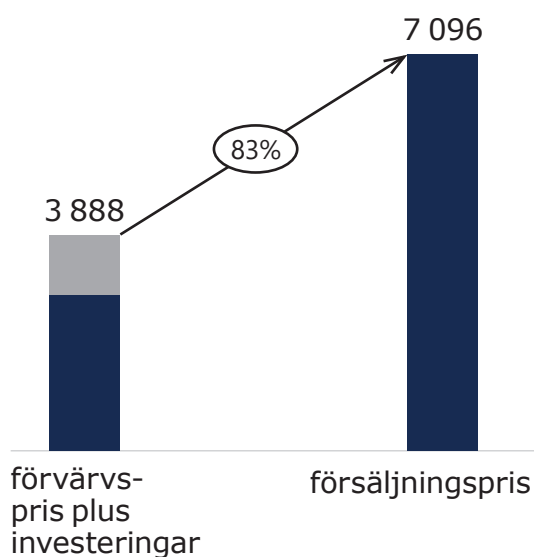
41,7 procent uppgraderade lägenheter



köp fastigheter 12 490 mkr

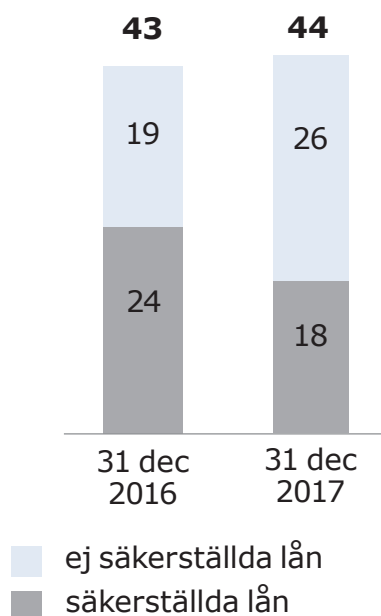


försäljning fastigheter 7 096 mkr

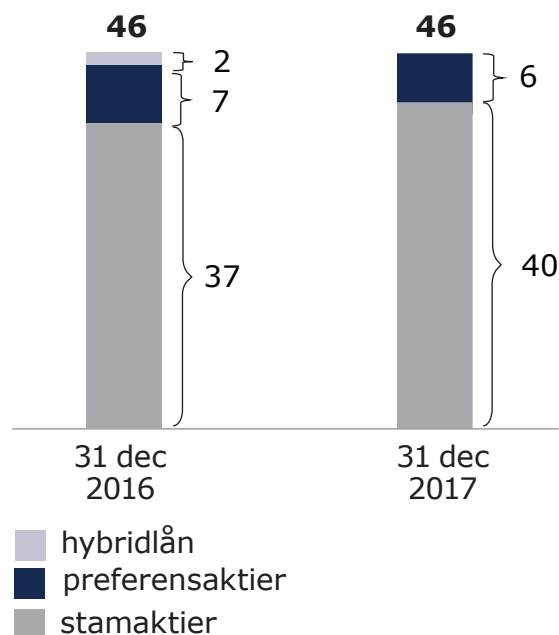


finansiella nyckeltal

44 procent belåningsgrad

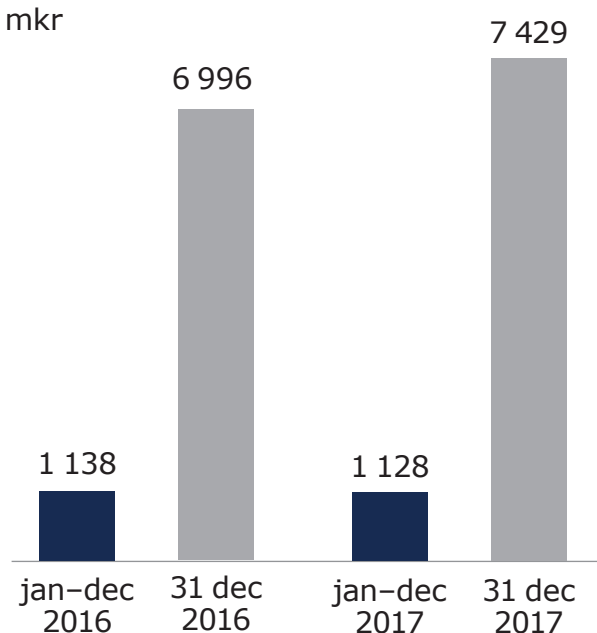


46 procent soliditet



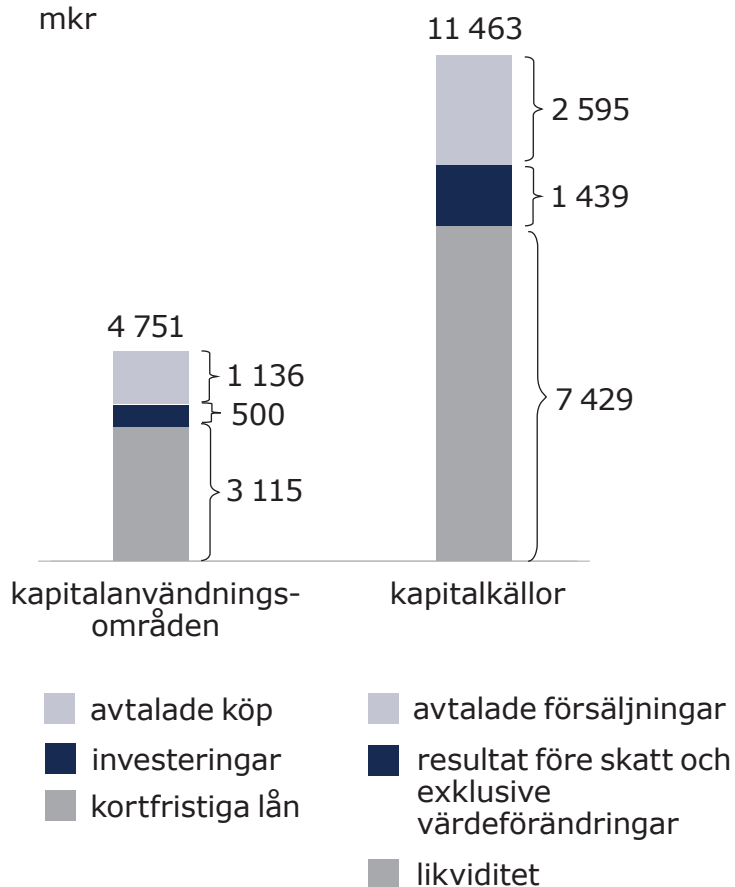
räntekostnader och likviditet

mkr

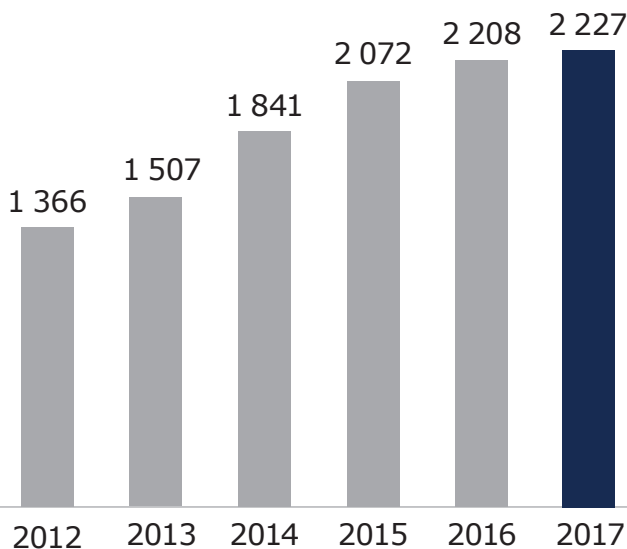


kapitalanvändning och källor

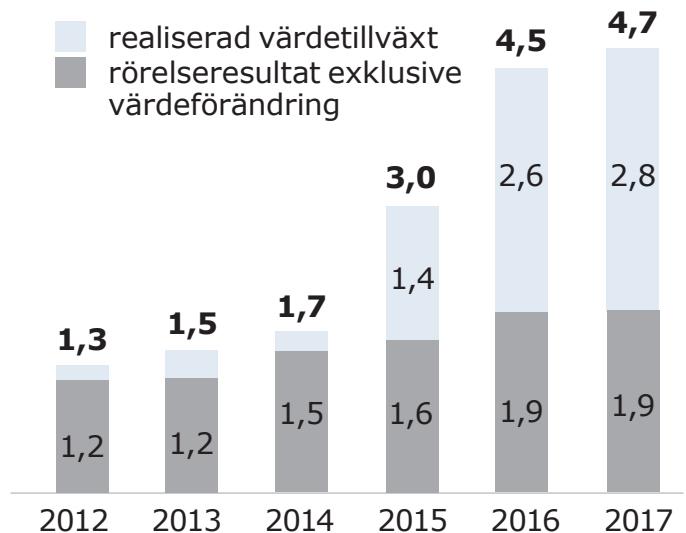
mkr



rörelseresultat exklusive värdeförändring 2 227 mkr



räntetäckningsgrad 4,7



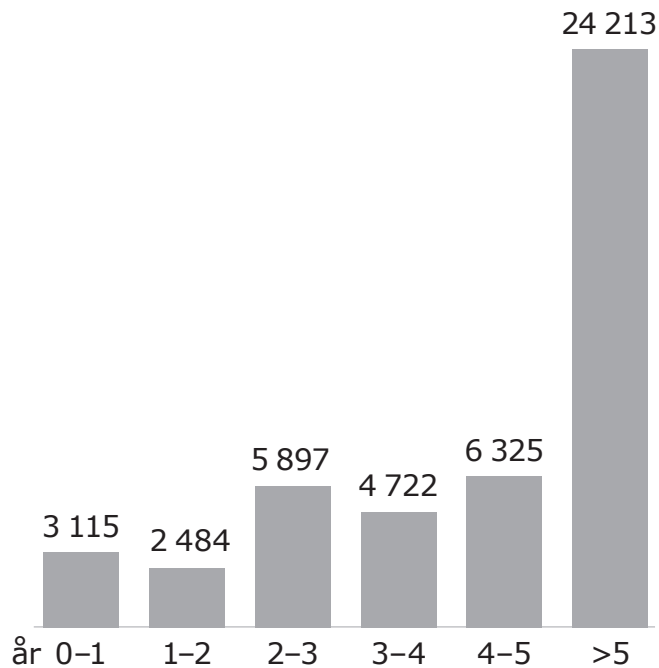
aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

Belopp i mkr	jan-dec 2017	Pro forma 12 månader
Hysesintäkter	4 122	4 603*
Driftkostnader	-1 387	-1 385
Underhåll	-322	-344
Driftöverskott	2 413	2 874
Central administration och övriga**	-186	-186
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	2 227	2 688
Netto räntekostnader	-1 126	-1 204
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-45	-45
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	1 056	1 439
Realiserad värdetillväxt	3 125	-
Räntetäckningsgrad	4,7	2,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	2,2
Netto räntebärande skulder per 31 december 2017	46 589	46 589
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	20,9	17,3
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	8,7	17,3

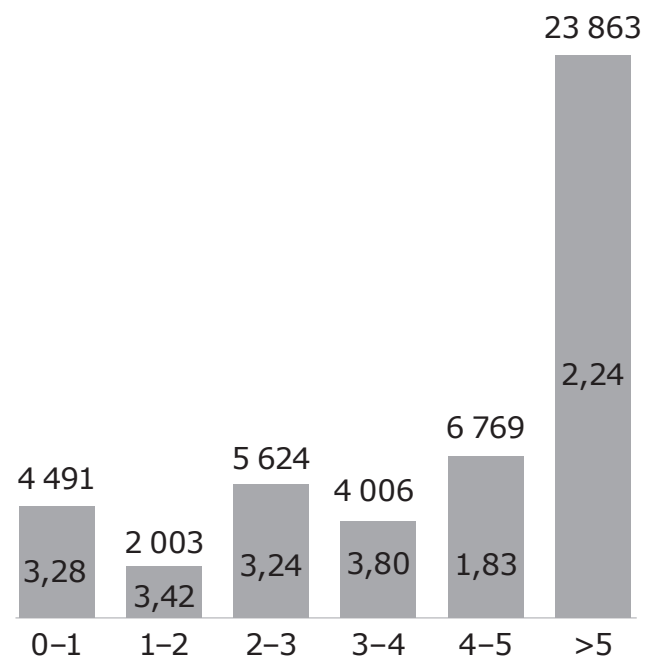
* Inkluderar 4 238 mkr hyresvärde bostäder per 1 jan 2018, 383 mkr hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -53 mkr i reell vakans för lägenheter samt 35 mkr i övriga intäkter.

** Inkluderar 1 mkr övriga intäkter och kostnader och exkluderar 7 mkr operativa valutakursdifferenser och 21 mkr avskrivningar.

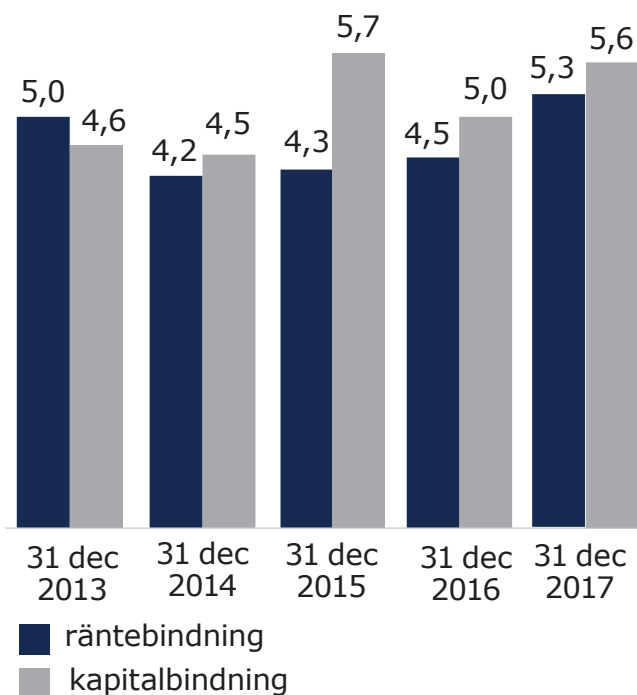
förfall kapitalbindning mkr



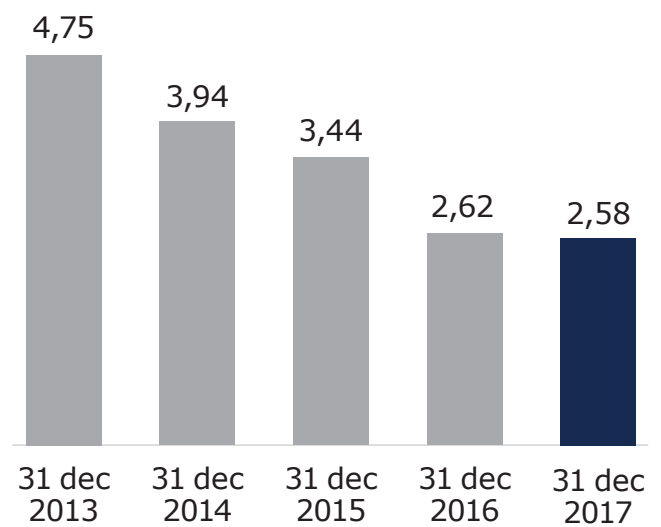
förfall räntebindning, medelränta mkr, procent



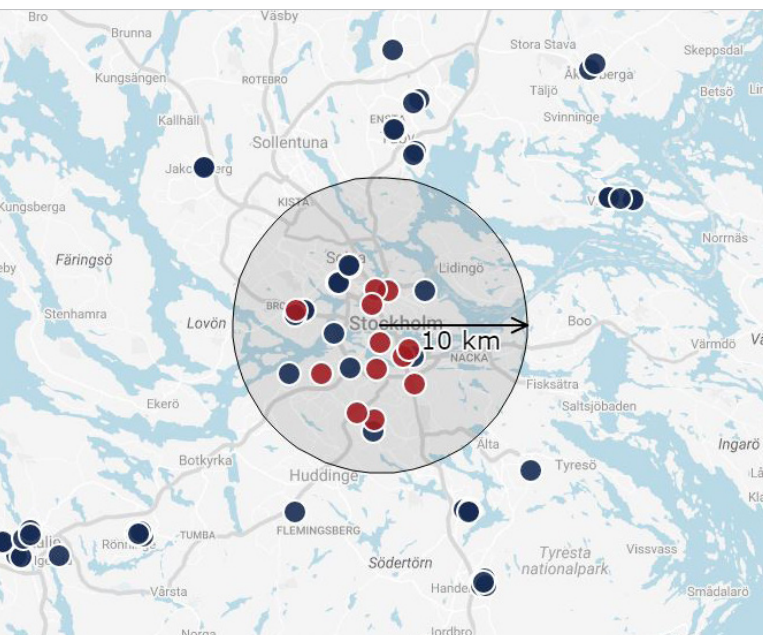
räntebindning 5,3 år kapitalbindning 5,6 år



medelränta 2,58 procent



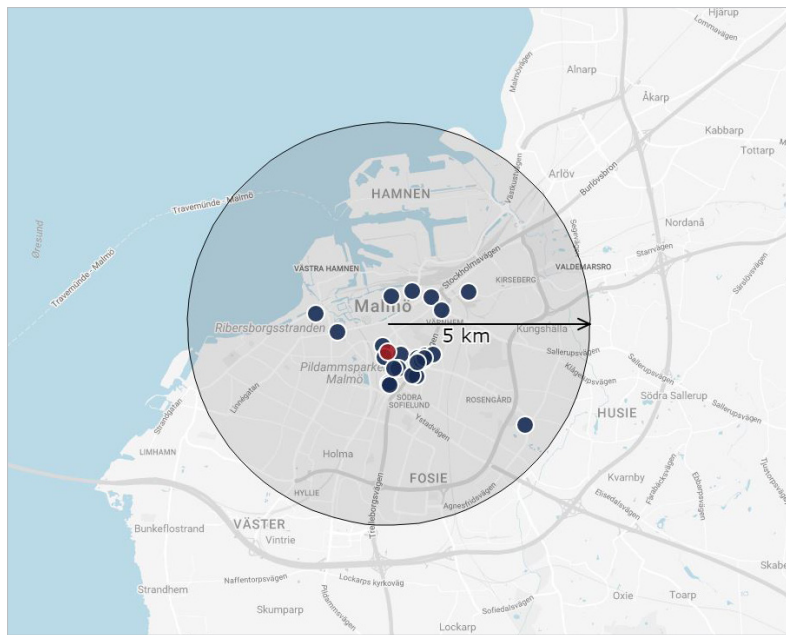
Stockholm



● köpta fastigheter

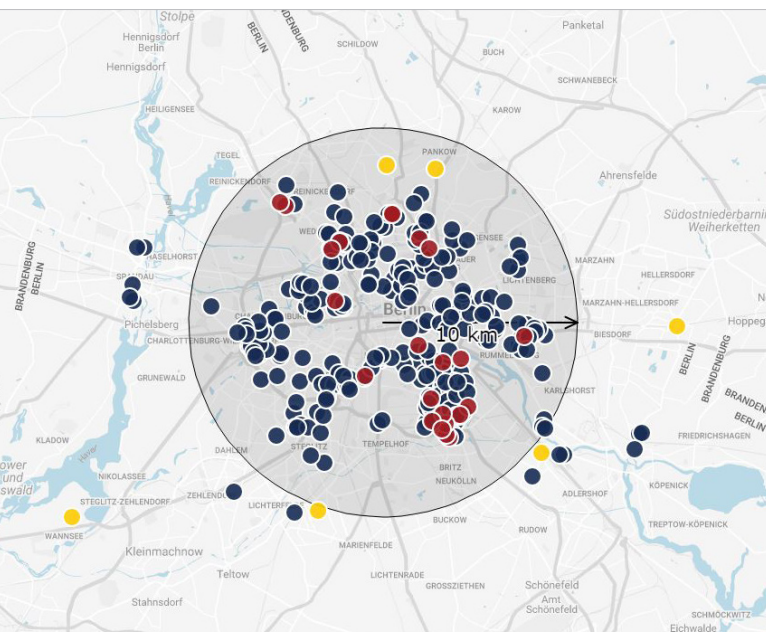
● jämförbara fastigheter

Malmö



	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	2,85	3,16
Andel av verkligt värde, procent	20	9
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	48
Walk score	59	89
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Medelhyra bostäder		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 jan 2017	1 241	1 286
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2017	1 241	1 286
Ökning i jämförbar portfölj	25	45
- Ökning i procent	2,1	3,5
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	1 266	1 331
Köp	2	-2
Total portfölj 1 jan 2018	1 268	1 329
Nyuthyrningshyra	1 489	1 555
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,2	0,9
Vakansgrad	1,2	0,9

Berlin

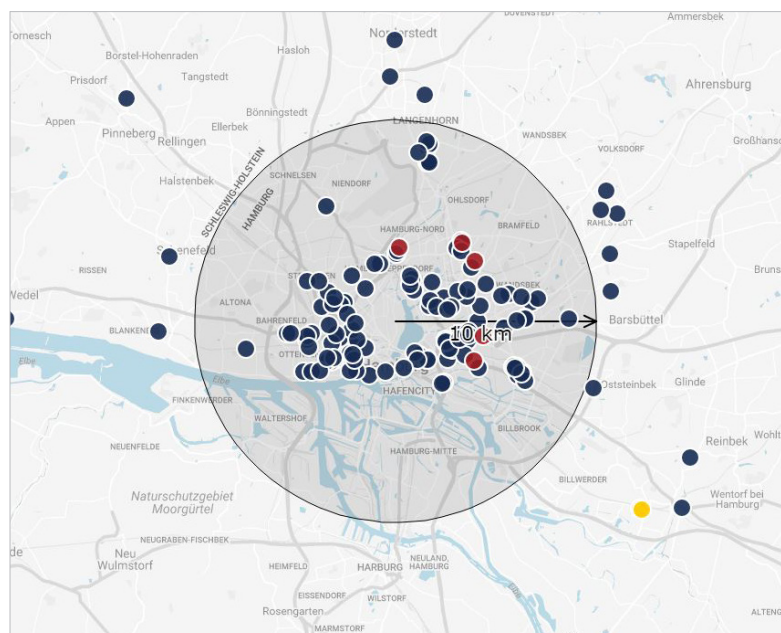


● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

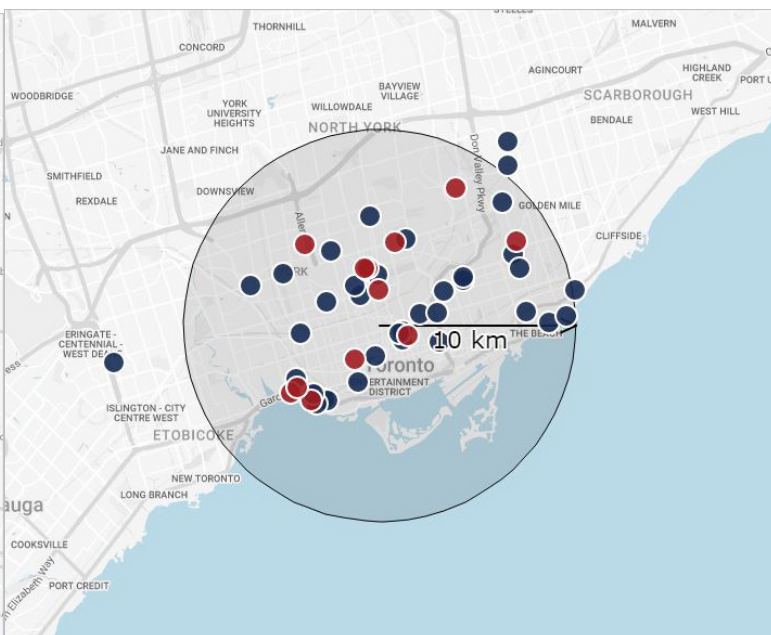
● sålda fastigheter

Hamburg



	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,41	3,78
Andel av verkligt värde, procent	22	8
Andel uppgraderade lägenheter, procent	35	51
Walk score	91	87
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	56
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2017	7,63	10,23
Försäljning	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 jan 2017	7,63	10,24
Ökning i jämförbar portfölj	0,51	0,45
- Ökning i procent	6,7	4,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	8,14	10,69
Köp	-0,08	0,01
Total portfölj 1 jan 2018	8,06	10,70
Nyuthyrningshyra	14,83	14,51
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,5	1,2
Lägenheter under uppgradering	5,5	5,0
Vakansgrad	7,0	6,2

Toronto



● köpta fastigheter

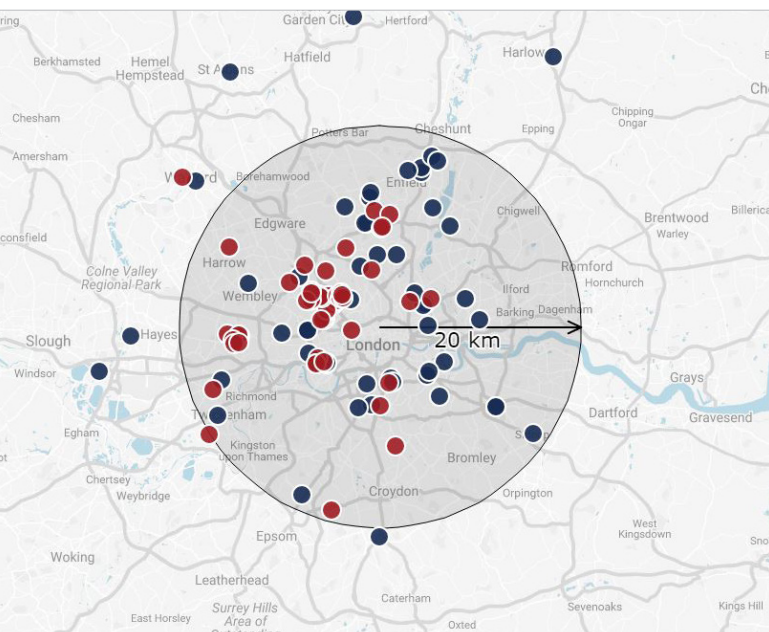
● jämförbara fastigheter

Montreal



	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,46
Andel av verkligt värde, procent	6	3
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	44
Walk score	83	89
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	593	755
Medelhyra bostäder		
	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2017	2,07	1,57
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2017	2,07	1,57
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,10
- Ökning i procent	4,5	6,1
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	2,17	1,67
Köp	-0,10	0,01
Total portfölj 1 jan 2018	2,07	1,68
Nyuthyrningshyra	2,76	1,88
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,5	0,8
Lägenheter under uppgradering	3,8	2,4
Vakansgrad	4,3	3,2

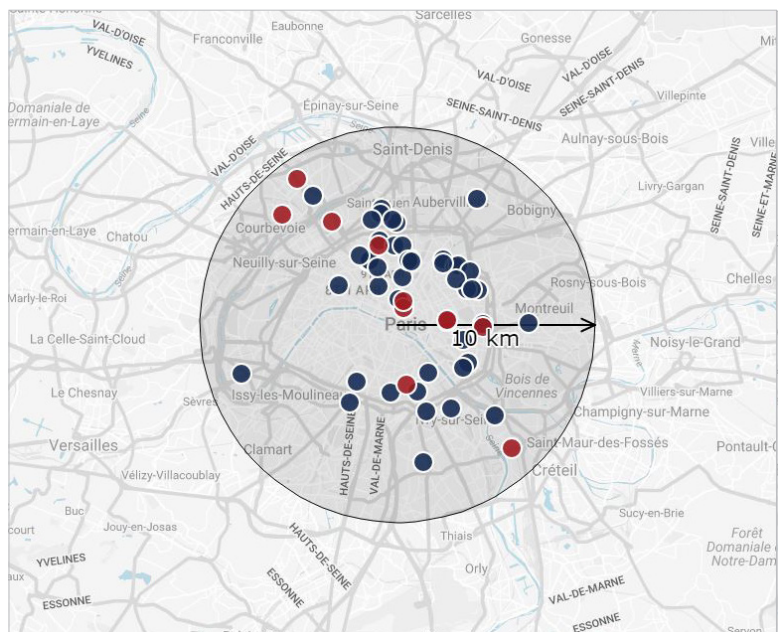
London



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Paris



London

Paris

Fastighetsportfölj

Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,16
Andel av verkligt värde, procent	7	2
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	17
Walk score	85	97
Genomsnittlig storlek lägenheter	420	29

Medelhya bostäder

GBP/kvft/mån EUR/kvm/mån

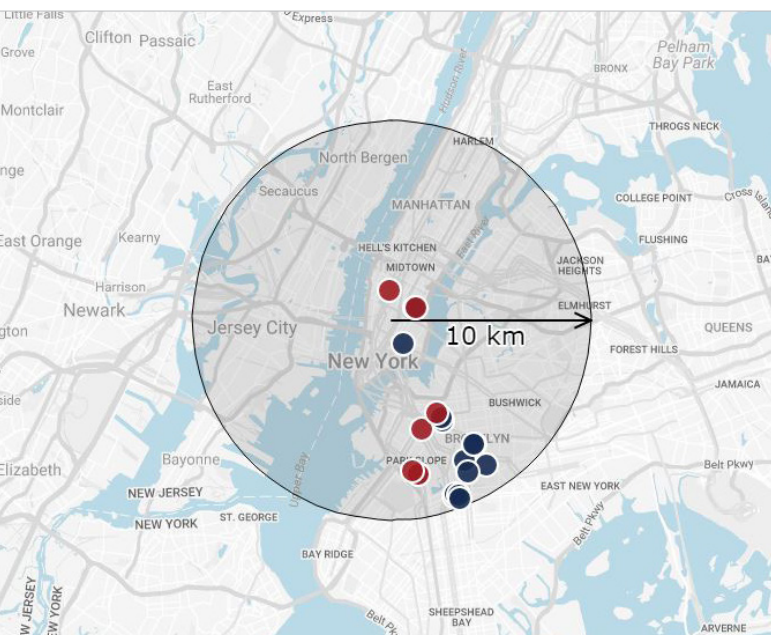
Total portfölj 1 jan 2017	2,55	20,99
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2017	2,55	20,99
Ökning i jämförbar portfölj	0,08	3,08
- Ökning i procent	3,3	14,9
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	2,63	24,07
Köp	0,12	-0,67
Total portfölj 1 jan 2018	2,75	23,40
Nyuthyrningshyra	2,61	43,85

Vakansgrad bostäder

procent procent

Reell vakansgrad	2,0	1,3
Lägenheter under uppgradering	12,7	45,1
Vakansgrad	14,7	46,4

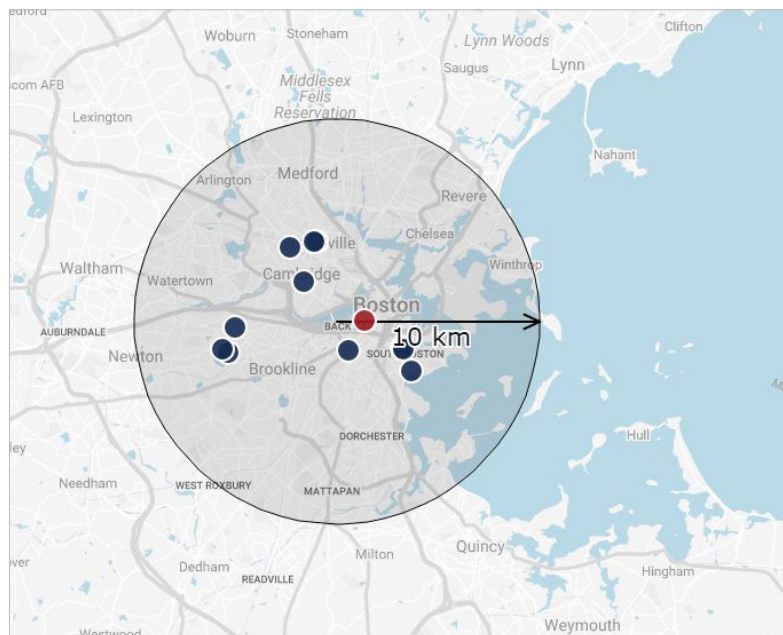
New York



● köpta fastigheter

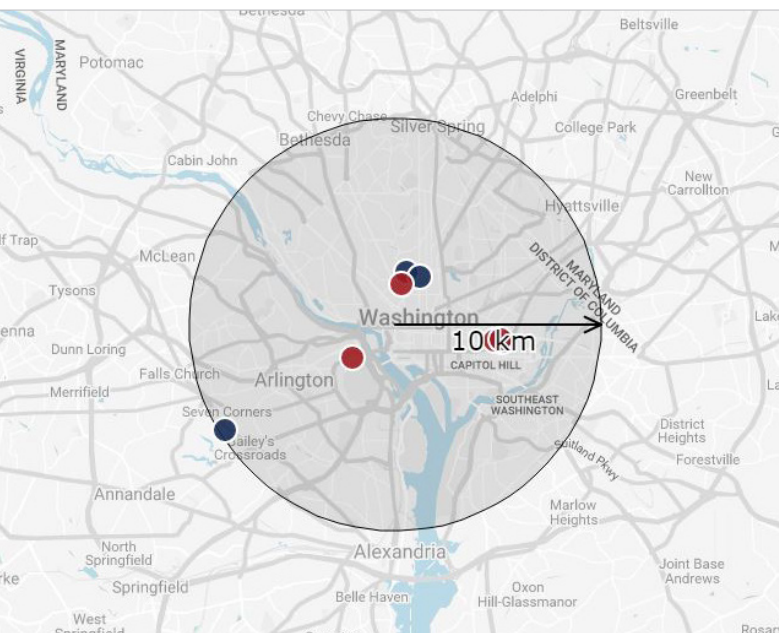
● jämförbara fastigheter

Boston



	New York	Boston
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,34
Andel av verkligt värde, procent	6	4
Andel uppgraderade lägenheter, procent	23	50
Walk score	97	87
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	695	697
Medelhyra bostäder		
	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2017	2,27	3,26
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2017	2,27	3,26
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,14
- Ökning i procent	5,0	4,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	2,37	3,40
Köp	0,40	0,02
Total portfölj 1 jan 2018	2,77	3,42
Nyuthyrningshyra	4,50	3,67
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	2,3	2,7
Lägenheter under uppgradering	6,8	17,4
Vakansgrad	9,1	20,1

Washington D.C.



Köpenhamn



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

	Washington D.C.	Köpenhamn
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,83	3,09
Andel av verkligt värde, procent	1	3
Andel uppgraderade lägenheter, procent	26	24
Walk score	86	95
Genomsnittlig storlek lägenheter	775	80
Medelhyra bostäder		
	USD/kvft/mån	DKK/kvm/år
Total portfölj 1 jan 2017	1,71	916
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2017	1,71	916
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	48
- Ökning i procent	5,4	5,3
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	1,81	964
Köp	0,07	-28
Total portfölj 1 jan 2018	1,88	936
Nyuthyrningshyra	1,98	1 664
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,3	0,6
Lägenheter under uppgradering	30,9	5,5
Vakansgrad	32,2	6,1

resultat

hyresintäkter 4 122 mkr

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 166 mkr (122), 5,1 procent (4,1).

Hyresintäkterna uppgick till 4 122 mkr, en ökning med 0,3 procent jämfört med samma period 2016.

Den låga ökningen av hyresintäkter beror på ökad vakans i jämförbart bestånd och att försäljningar i genomsnitt genomförts tidigare under året än köpen.

Vakansgraden för bostäder var 6,6 procent, varav 86 procent var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

För alla 47 177 lägenheter ägda per 31 december, har 25 307 hyresavtal med årshyra 2 199 mkr förlängts och omförhandlats under perioden.

Den nya årshyran uppgår till 2 243 mkr, en ökning med 2,0 procent.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter till 0,9 procent.

driftöverskott 2 413 mkr

Fastighetskostnaderna var 1 709 mkr (1 798). 322 mkr avsåg underhåll, motsvarande 100 kronor per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 10,7 procent (8,0).

Överskottsgraden uppgick till 58,5 procent (56,2).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,0 procent (66,2).

värdeökning fastigheter 9,7 procent

Fastigheternas värdeökning var 8 554 mkr (12 715), 9,7 procent (17,5).

Värdet förändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav.

Även högre driftnetto, lönsamma köp och försäljningar bidrog.

finansnetto -1 175 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 1 128 mkr (1 138).

Lägre kostnad är främst en följd av lägre pris på upplåning.

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -4 mkr (-322).

Övriga finansiella poster uppgick till -43 mkr (-29).

resultat före skatt 9 480 mkr

Resultat före skatt uppgick till 9 480 mkr (13 320).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 1 712 mkr

Skattekostnader uppgick till 1 712 mkr (2 958).

1 686 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Akelius har inga pågående skattetvister.

finansiering

soliditet 46 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 7 333 mkr till 48 270 mkr. Soliditeten uppgår till 46 procent.

belåningsgrad 44 procent

Räntebärande skulder ökade med 8 661 mkr till 46 756 mkr. Belåningsgraden har ökat med en procentenhet sedan årsskiftet och uppgår till 44 procent. Säkerställda lån uppgick till 19 038 mkr jämfört med 21 482 mkr vid slutet av 2016. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen minskade med 6 procentenheter och uppgår till 18 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 36 banker i sju länder. Lån utan säkerhet består av 8 noterade obligationer och lån från närstående bolag.

kapitalbindning 5,6 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,6 år, jämfört med 5,0 år vid slutet av 2016. 3 115 mkr förfaller inom ett år. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 37 procent. Korta lån består dels av lån från 19 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 5,3 år

23 863 mkr av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 4 491 mkr kortare än ett år. Medelräntan var 2,58 procent, jämfört med 2,62 procent föregående år. Räntebindningen var i medeltal 5,3 år, jämfört med 4,5 år i slutet av 2016.

likviditet 7 429 mkr

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 7 429 mkr. Fastigheter som inte är pantsatta har ett verkligt värde om 42 394 mkr.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 104 644 mkr

Verkligt värde uppgick till 104 644 mkr, vilket motsvarar 32 421 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,60 procent, 0,22 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

köp av fastigheter 12 490 mkr

Under perioden uppgick köpen till 12 490 mkr (6 094). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,88 procent.

fastighetsinvesteringar 2 777 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 2 777 mkr (2 989). På årsbasis motsvarar det 859 kronor per kvadratmeter. 42 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

fastighetsförsäljningar 7 096 mkr

Fastigheter såldes i Sverige för 6 661 mkr och i Tyskland för 435 mkr. Totalt såldes fastigheter för 7 096 mkr (9 061). Nettoresultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 353 mkr inklusive 83 mkr i försäljningsomkostnader.

Försäljningspriserna för avtalade försäljningar under 2017 var 15 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året.

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

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 337 mkr till 1 258 mkr jämfört med samma period 2016.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -8 753 mkr (695).

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 7 700 mkr (-1 658).

Under perioden emitterades nya stamaktier för 10 057 mkr.

Hybridlånen återköptes för 2 188 mkr inklusive en ränteskillnadsersättning på 128 mkr.

Utdelning betalades till preferensaktierna om 376 mkr och stamaktierna om 8 060 mkr.

moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till 251 mkr (1 116).

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 köp av hybridlån för 2 188 mkr.

tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har avtalat om avyttring av 1 420 lägenheter i Storstockholm med tillträde i april 2018.

Per 31 december 2017 omfattar avyttringsgruppen förvaltningsfastigheter på 2 402 mkr och uppskjuten skatteskuld på 283 mkr.

fjärde kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 694 mkr (3 786).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 2 123 mkr (4 746).

Skattekostnader uppgick till -589 mkr (-1 443) och avser främst uppskjuten skatt.

Under fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 1 071 mkr (1 014). Fastighetskostnaderna minskade till 450 mkr (475).

Finansnettot var -369 mkr (-95) och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument.

-393 mkr (-362) redovisades i övrigt totalresultat för värdeförändringar på valutaderivat och valutakursdifferenser på externa lån i utländsk valuta.

Omräkningsdifferenser för utländska koncernbolag uppgick till 1 090 mkr (406).

Akelius gav ut ej säkerställda obligationer till ett nominellt värde av SEK 1 500 miljoner och EUR 500 miljoner.

Obligationerna i SEK löper till oktober 2021. SEK 1 000 miljoner har en årlig kupong på 1,125 procent.

SEK 500 miljoner har en rörlig ränta om tre månaders Stibor plus 0,90 procentenheter. EUR obligationerna förfaller i mars 2024 och har en årlig kupong om 1,125 procent.

Kassaflödet uppgick under fjärde kvartalet till -950 mkr (-3).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 333 mkr (134).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 566 mkr (-2 842).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 2 283 mkr (2 705).

Utdelning betalades till preferensaktierna om 94 mkr (94).

övrig finansiell information

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 31 december 2017 uppgick stängningskursen till 331 kronor. En utdelning om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 5 februari 2018, totalt 94 mkr.

rating

Under 2017 har Standard and Poor's höjt investment grade kreditbetyget till BBB för Akelius Residential Property AB samt dess icke säkerställda belåning.

personal

Vid periodens slut var 876 anställda i Akelius, jämfört med 734 i slutet av 2016.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 2 453 mkr inklusive återköp av hybridlån. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under perioden. Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

övrigt

Bolagets årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på Akelius hemsida den 16 mars 2018. Årsstämman kommer att hållas den 10 april 2018 i Stockholm. Kallelse kommer att publiceras på bolagets hemsida. Då styrelsen ännu inte fattat beslut om förslag till vinstdisposition kommer denna information presenteras i kallelsen till årsstämman.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Pål Ahlsén,

VD, Koncernchef

Stockholm, 5 februari 2018,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

koncernens rapport över totalresultatet

mkr	2017 okt-dec 3 mån	2016 okt-dec 3 mån	2017 jan-dec 12 mån	2016 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 071	1 014	4 122	4 109
Fastighetskostnader	-366	-359	-1 387	-1 418
Underhåll	-84	-116	-322	-380
Driftöverskott	621	539	2 413	2 311
Central administration	-91	-42	-215	-134
Övriga intäkter och kostnader	4	17	1	26
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	-5	64	353	827
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 123	4 746	8 103	11 779
Rörelseresultat	2 652	5 324	10 655	14 809
Ränteintäkter	1	2	2	4
Räntekostnader	-323	-254	-1 128	-1 138
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-19	-9	-45	-33
Värdeförändring derivatinstrument	-28	166	-4	-322
Resultat före skatt	2 283	5 229	9 480	13 320
Skatt	-589	-1 443	-1 712	-2 958
Periodens / årets resultat	1 694	3 786	7 768	10 362
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:				
Valutakursförändringar	1 090	406	-173	1 366
Förändring valutasäkringsreserv	-393	-362	370	-659
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	87	80	-81	145
Omvärderingsreserv**	14	-	14	-
Skatt på förändring av omvärderingsreserv	-2	-	-2	-
Periodens / årets totalresultat	2 490	3 910	7 896	11 214
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	1 712	3 737	7 721	10 187
- hybridlånägare	-	34	42	125
- innehav utan bestämmande inflytande	-18	15	5	50
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	2 502	3 876	7 834	10 952
- hybridlånägare	-	20	51	206
- innehav utan bestämmande inflytande	-12	14	11	56
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,53	1,25	2,43	3,37

* 83 mkr (109) är relaterat till försäljningskostnader för jan-dec 2017.

** Omvärderingsreserv utgörs av rörelsefastighet.

koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	59	49
Förvaltningsfastigheter	101 898	84 634
Rörelsefastigheter*	344	-
Materiella anläggningstillgångar	42	39
Derivatinstrument	31	-
Uppskjutna skattefordringar	4	6
Finansiella anläggningstillgångar	70	9
Summa anläggningstillgångar	102 448	84 737
Kundfordringar och andra fordringar	838	447
Derivatinstrument	28	9
Likvida medel	155	137
Tillgångar som innehas för försäljning**	2 402	3 108
Summa omsättningstillgångar	3 423	3 701
Summa tillgångar	105 871	88 438
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	1 851	1 770
Övrigt tillskjutet kapital	13 891	12 168
Valutaomräkningsreserv	1 036	935
Balanserad vinst inklusive årets resultat	31 293	23 872
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	48 071	38 745
Hybridlån	-	2 009
Innehav utan bestämmande inflytande	199	183
Summa eget kapital	48 270	40 937
Räntebärande skulder	43 641	29 932
Derivatinstrument	985	1 350
Uppskjutna skatteskulder	8 259	6 676
Avsättningar	1	-
Övriga skulder	145	72
Summa långfristiga skulder	53 031	38 030
Räntebärande skulder	3 115	8 163
Derivatinstrument	69	98
Avsättningar	19	-
Leverantörsskulder och andra skulder	1 084	932
Skulder som innehas för försäljning	283	278
Summa kortfristiga skulder	4 570	9 471
Summa eget kapital och skulder	105 871	88 438
Uppdelning av lån:		
- icke säkerställda	27 718	16 613
- säkerställda	19 038	21 482
Summa	46 756	38 095

* Vid utgången av september har en fastighet omklassificerats till rörelsefastighet.

** 2 402 mkr (3 105) är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 31 december 2017.

koncernens rapport över kassaflöden

mkr	2017 okt-dec 3 mån	2016 okt-dec 3 mån	2017 jan-dec 12 mån	2016 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	621	539	2 413	2 311
Central administration	-91	-43	-215	-134
Övriga intäkter och kostnader	1	17	7	23
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	7	4	21	14
Erlagd ränta	-212	-234	-940	-1 226
Betald skatt	-5	-59	-28	-67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	321	224	1 258	921
Förändring rörelsefordringar	-77	41	-166	-27
Förändring rörelseskulder	89	-131	-20	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333	134	1 072	864
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6	-10	-20	-28
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-894	-959	-2 777	-2 989
Köp av förvaltningsfastigheter	-2 936	-2 245	-12 490	-6 094
Förvärv av nettotillgångar	124	13	186	650
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	57	346	7 096	9 061
Försäljning av nettotillgångar	-	-1	-431	-310
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar	89	14	-317	405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 566	-2 842	-8 753	695
Nyemission	-	-	10 057	4 036
Kapitaltillskott från minoritetsägare	4	-	5	8
Upptagna lån	4 235	11 170	21 112	19 862
Amortering av lån	-2 158	-7 438	-13 066	-18 641
Återköp av hybridlån	-	-	-2 188	-
Köp/försäljning av derivatinstrument	296	-808	216	-1 377
Utdelning	-94	-219	-8 436	-5 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 283	2 705	7 700	-1 658
Periodens/årets kassaflöde	-950	-3	19	-99
Likvida medel vid periodens/årets början	1 100	140	137	238
Valutakursförändring i likvida medel	5	-	-1	-2
Likvida medel vid periodens/årets slut	155	137	155	137

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balanse- rad 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
Årets resultat	-	-	-	10 187	10 187	125	50	10 362
Övrigt total- resultat	-	-	765	-	765	81	6	852
Summa totalresultat	-	-	765	10 187	10 952	206	56	11 214
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	8	8
Hybridlån	-	-	-	-	-	558	-	558
Utdelning	-	-2 295	-	-3 126	-5 421	-125	-	-5 546
Nyemission	29	4 007	-	-	4 036	-	-	4 036
Eget kapital 31 dec 2016	1 770	12 168	935	23 872	38 745	2 009	183	40 937
Årets resultat	-	-	-	7 721	7 721	42	5	7 768
Övrigt total- resultat	-	-	101	12	113	9	6	128
Summa totalresultat	-	-	101	7 733	7 834	51	11	7 896
Förvärvat och tillskott minoritet	-	-	-	-	-	-	5	5
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-	-	-2 188	-	-2 188
Premium hybridlånen	-	-	-	-128	-128	128	-	-
Utdelning	-	-8 253	-	-183	-8 436	-	-	-8 436
Nyemission	81	9 976	-	-	10 057	-	-	10 057
Övrigt	-	-	-	-1	-1	-	-	-1
Eget kapital 31 dec 2017	1 851	13 891	1 036	31 293	48 071	-	199	48 270

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2017 okt-dec 3 mån	2016 okt-dec 3 mån	2017 jan-dec 12 mån	2016 jan-dec 12 mån
Central administration	-1	-3	-34	-35
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-	2 000
Finansiella intäkter	407	406	1 383	1 312
Finansiella kostnader	-121	-197	-1 426	-878
Värdeförändring derivatinstrument	-7	117	130	-218
Bokslutsdispositioner	198	-1 065	198	-1 065
Resultat före skatt	476	-742	251	1 116
Skatt	-25	37	-68	192
Periodens/årets resultat	451	-705	183	1 308
Periodens/årets totalresultat	451	-705	183	1 308

moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	2	3
Andelar i koncernbolag	13 372	13 183
Fordringar på koncernbolag	49 997	36 216
Uppskjuten skattefordran	454	522
Övriga fordringar	201	41
Likvida medel	5	-
Summa tillgångar	64 031	49 965
Summa eget kapital	15 840	14 036
Räntebärande skulder	29 937	18 301
Räntebärande skulder, koncernbolag	17 471	16 883
Derivatinstrument	406	576
Övriga skulder	368	169
Övriga skulder, koncernbolag	9	-
Summa eget kapital och skulder	64 031	49 965

räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	4 491	3,28	10	3 115	7
1-2 år	2 003	3,42	4	2 484	5
2-3 år	5 624	3,24	12	5 897	13
3-4 år	4 006	3,80	9	4 722	10
4-5 år	6 769	1,83	14	6 325	13
5-6 år	141	3,15	-	123	-
6-7 år	5 896	1,56	13	4 976	11
7-8 år	12 194	2,20	26	11 222	24
8-9 år	2 751	2,03	6	2 984	6
9-10 år	1 315	2,97	3	3 123	7
> 10 år	1 566	4,80	3	1 785	4
Summa	46 756	2,58	100	46 756	100

segmentsinformation

jan-dec 2017, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 569	1 275	1 278	4 122
Driftkostnader	-568	-232	-587	-1 387
Underhåll	-154	-90	-78	-322
Driftöverskott	847	953	613	2 413
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 641	3 464	1 449	8 554
Totalavkastning	4 488	4 417	2 062	10 967
Totalavkastning per år, procent	13,9	13,7	8,9	12,5
Överskottsgrad, procent	54,0	74,7	48,1	58,5
Verkligt värde fastigheter	31 568	38 653	34 423	104 644

jan-dec 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 956	1 226	927	4 109
Driftkostnader	-717	-223	-478	-1 418
Underhåll	-223	-91	-66	-380
Driftöverskott	1 016	912	383	2 311
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 745	5 120	850	12 715
Totalavkastning	7 761	6 032	1 233	15 026
Totalavkastning per år, procent	24,5	24,2	7,7	20,7
Överskottsgrad, procent	51,9	74,4	41,3	56,2
Verkligt värde fastigheter	32 357	32 176	23 206	87 739

avstämning av finansiella nyckeltal

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

mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Andel substansvärde och belåningsgrad		
Eget kapital	48 270	40 937
Uppskjuten skatt	8 255	6 670
Derivatinstrument	995	1 439
Substansvärde	57 520	49 046
Totala tillgångar	105 871	88 438
Likvida medel	-155	-137
Spärrade medel	-12	-16
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	105 704	88 285
Andel substansvärde, procent	54	56
Totala räntebärande skulder	46 756	38 095
Likvida medel	-155	-137
Spärrade medel	-12	-16
Netto räntebärande skulder	46 589	37 942
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	105 704	88 285
Belåningsgrad, procent	44	43
Netto räntebärande skulder	46 589	37 942
Ej säkerställda lån	-27 718	-16 613
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	18 871	21 329
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	105 704	88 285
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	18	24

mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec	Tillväxt i procent
Hysesintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter			
Hysesintäkter	4 122	4 109	0,3
Valutaeffekt	-	54	-
Förvärv och avyttringar	-691	-898	-
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	3 431	3 265	5,1
Driftöverskott	2 413	2 311	4,4
Valutaeffekt	-	26	-
Förvärv och avyttringar	-338	-462	-
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	2 075	1 875	10,7
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter			
Intäkter från försäljning	7 096	9 061	-
Kostnader för försäljning	-83	-109	-
Förvärvspris	-2 778	-4 775	-
Ackumulerade investeringar	-1 110	-1 301	-
Realiserad värdetillväxt	3 125	2 876	-

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, mkr	48 270	40 937	30 667	22 583	15 169
Soliditet, procent	46	46	41	38	33
Avkastning på eget kapital, procent	19	37	29	9	24
Andel substansvärde, procent	54	56	50	47	41
Driftsresultat					
Hysesintäkter, mkr	4 122	4 109	3 988	3 323	2 787
Tillväxt hysesintäkter, procent	0,3	3,0	20,0	19,2	9,9
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,1	4,1	4,3	3,4	5,8
Driftöverskott, mkr	2 413	2 311	2 175	1 882	1 579
Tillväxt driftöverskott, procent	4,4	6,3	15,6	19,2	12,1
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	10,7	8,0	4,0	7,1	6,7
Överskottsgrad, procent	58,5	56,2	54,5	56,6	56,7
Justerad överskottsgrad, procent ⁶	68,0	66,2	-	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	18	24	36	47	49
Belåningsgrad, procent	44	43	48	51	56
Ej säkerställd kvot	1,63	1,18	1,00	9,24	2,44
Räntetäckningsgrad	4,7	4,5	3,0	1,7	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,9	1,6	1,5	1,2
Medelränta, procent	2,58	2,62	3,44	3,94	4,75
Räntebindning, år	5,3	4,5	4,3	4,2	5,0
Kapitalbindning, år	5,6	5,0	5,7	4,5	4,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	47 177	46 516	51 231	47 896	41 319
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 228	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	6,6	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	8 554	12 715	8 026	1 412	1 582
Investering, mkr	2 777	2 989	2 216	1 881	1 531
Köp, mkr	12 490	6 094	12 093	9 678	6 901
Försäljning, mkr	-7 096	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801
Valutakursdifferenser, mkr	180	2 238	-1 552	1 745	454
Utgående verkligt värde fastigheter, mkr	104 644	87 739	72 764	57 736	44 104
Verkligt värde, kr/kvm	32 421	27 116	20 284	16 629	14 736
Direktavkastningskrav, procent	3,60	3,82	4,33	4,72	4,75
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	-0,22	-0,49	-0,36	0,01	-0,01

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 287	1 246	1 184	1 156	1 114
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,4	2,6	2,6	3,7	5,8
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,8	1,9	3,0	3,5	5,5
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	10,8	2,4	1,8	8,0	3,3
Verkligt värde, kr/kvm	27 784	23 163	17 148	14 899	14 115
Direktavkastningskrav, procent	3,00	3,43	4,30	4,78	4,84
Antal lägenheter	13 808	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
Ingående verkligt värde, mkr	32 357	31 727	29 571	26 797	23 457
Värdeförändring, mkr	3 641	6 744	2 948	836	828
Investeringar, mkr	625	975	856	932	964
Köp, mkr	1 606	535	1 071	2 078	3 349
Försäljning, mkr	-6 661	-7 624	-2 719	-1 072	-1 801
Utgående verkligt värde, mkr	31 568	32 357	31 727	29 571	26 797
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,98	8,56	8,13	7,77	7,71
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,7	5,0	5,1	5,4	5,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,6	6,3	6,0	3,1	6,8
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	2,8	10,3	3,9	5,8	13,7
Verkligt värde, kr/kvm	28 966	24 708	18 986	16 752	15 398
Direktavkastningskrav, procent	3,54	3,84	4,35	4,72	4,64
Antal lägenheter	20 463	19 932	20 307	19 423	15 769
Vakansgrad bostäder, procent	6,5	4,8	4,9	4,5	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,1	2,0	1,6	0,9
Ingående verkligt värde, mkr	32 176	24 892	21 172	15 549	11 980
Värdeförändring, mkr	3 464	5 120	3 732	393	729
Investeringar, mkr	1 145	976	752	647	568
Köp, mkr	1 227	851	1 757	3 384	1 818
Försäljning, mkr	-435	-914	-1 558	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	1 076	1 251	-963	1 199	454
Utgående verkligt värde, mkr	38 653	32 176	24 892	21 172	15 549

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,92	1,89	1,79	1,83	1,94
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,4	6,7	3,6	6,6	7,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	9,5	7,0	4,1	7,0	20,6
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	28,2	29,0	25,1	-17,8	56,4
Verkligt värde, kr/kvm	29 229	26 242	21 424	21 808	20 710
Direktavkastningskrav, procent	4,29	4,36	4,37	4,55	4,47
Antal lägenheter	5 500	4 513	3 999	2 823	1 683
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	7,1	11,1	6,7	4,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	3,4	3,6	2,7	1,7
Ingående verkligt värde, mkr	7 055	4 859	3 432	1 758	1 074
Värdeförändring, mkr	803	310	606	145	53
Investeringar, mkr	288	351	195	139	83
Köp, mkr	1 818	850	1 283	1 092	626
Försäljning, mkr	-	-	-111	-4	-
Valutakursdifferenser, mkr	-177	685	-546	302	-78
Utgående verkligt värde, mkr	9 787	7 055	4 859	3 432	1 758
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,77	2,51	2,26	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,1	4,2	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	10,7	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	63,6	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	56 713	56 725	48 769	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,42	4,47	-	-
Antal lägenheter	3 127	2 309	1 534	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	17,3	10,6	9,8	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,2	1,7	2,8	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	9 362	5 451	-	-	-
Värdeförändring, mkr	262	390	24	-	-
Investeringar, mkr	420	283	21	-	-
Köp, mkr	2 675	2 530	5 443	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	-905	708	-37	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	11 814	9 362	5 451	-	-

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,75	2,55	2,07	1,74	1,55
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,3	5,9	11,5	11,3	0,1
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	16,2	7,5	15,1	5,9	29,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	15,4	15,4	23,0	9,3	31,7
Verkligt värde, kr/kvm	85 580	79 157	67 660	53 606	36 430
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,11	4,22	4,36	4,64
Antal lägenheter	2 148	1 224	1 404	1 153	870
Vakansgrad bostäder, procent	14,7	12,4	8,0	7,8	6,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	3,7	2,8	2,1	4,1
Ingående verkligt värde, mkr	4 524	4 840	3 395	1 791	1 580
Värdeförändring, mkr	104	141	730	233	86
Investeringar, mkr	127	345	372	218	89
Köp, mkr	2 900	195	1 689	834	-
Försäljning, mkr	-	-523	-1 367	-11	-
Valutakursdifferenser, mkr	30	-474	21	330	36
Utgående verkligt värde, mkr	7 685	4 524	4 840	3 395	1 791
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	23,40	20,99	22,50	21,31	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	14,9	1,7	15,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-1,4	11,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-7,1	241,1	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	67 792	61 332	62 640	60 732	-
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,20	4,21	4,11	-
Antal lägenheter	1 100	941	467	90	-
Vakansgrad bostäder, procent	46,4	46,2	35,3	34,4	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	3,7	1,3	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	1 848	995	166	-	-
Värdeförändring, mkr	68	10	-13	-14	-
Investeringar, mkr	129	59	20	1	-
Köp, mkr	300	721	850	172	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	65	63	-28	7	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 410	1 848	995	166	-

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	936	916	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,3	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	30 815	27 135	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,09	3,42	-	-	-
Antal lägenheter	1 031	216	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	6,1	1,9	-	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	-	-	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	417	-	-	-	-
Värdeförändring, mkr	212	-	-	-	-
Investeringar, mkr	43	-	-	-	-
Köp, mkr	1 964	412	-	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	91	5	-	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 727	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.

6)Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Kanada, USA och Sverige uppgick till 574 mkr för jan-dec 2017 och 619 mkr för jan-dec 2016.

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.

rörelsefastigheter

Vid utgången av september har en fastighet omklassificerats från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastigheten tillhör en egen tillgångskategori och värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 16 omvärderingsmetod.

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 månadersbasis är inte en prognos för de kommande tolv månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

valutaswappar

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

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.

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 kontraktsevenliga 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.

Akelius tar emot en betydande del av förskottsbetalningen från hyresgästen. Därför förväntas IFRS 9 inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella ställning.

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 intäcksredovisning, 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.

Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter, som faller utanför denna standard, bedöms IFRS 15 inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning.

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.

Koncernen har ingen stora avtal kopplade till tomträttsavgäld eller kontorsleasingavtal. Därför bedöms IFRS 16 inte ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning.

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

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej säkerställd kvot

Ej pantsatta tillgångar minus likvida tillgångar delat med senior ej säkerställd skuld minus likvida tillgångar.

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

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.

definitioner

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.

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. Måttillfället 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](https://www.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.

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
Erkelenzdammer 11-13
D-10999 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
Nørre Voldgade 80, 2. sal
1358 København K
+45 88 62 62 78
akelius.dk

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

86 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

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

köper rätt fastigheter

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

stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har lån från 36 banker, obligationslån från kapitalmarknaden och noterade preferensaktier. Akelius är Sveriges största noterade fastighetsbolag och har sjuttontusen aktieägare.

förstklassig personal

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

kalender

årsredovisning 2017	16 mar 2018
delårsrapport jan-mar 2018	27 apr 2018
delårsrapport jan-jun 2018	6 aug 2018