

## delårsrapport

januari till mars 2018

sammandrag*	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Hysesintäkter, meur**	119	116	469
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	3,7	5,4	5,1
Driftöverskott, meur	62	60	251
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	5,9	10,8	10,7
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	57	57	231
Överskottsgrad, procent	52,1	51,7	53,5
Justerad överskottsgrad, procent	68,2	68,2	68,0
Resultat före skatt, meur	220	313	984
Verkligt värde fastigheter, meur	10 926	9 478	10 624
Fastigheternas värdeförändring, procent	1,9	3,1	9,7
Antal lägenheter	48 297	45 823	47 177
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	0,9	0,9
Hysesnivåökning jämförbara fastigheter, procent	0,7	1,2	4,7
Belåningsgrad, procent	45	42	44
Räntetäckningsgrad	1,9	6,3	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	2,2	1,9

\*) Från och med 2018 är koncernens rapporteringsvaluta euro.

\*\*\*) Från och med 2018 kvittas inte hyresintäkter avseende fastighetskostnader som faktureras till hyresgästerna i Frankrike och Tyskland med fastighetskostnader. Detta på grund av tillämpningen av de nya redovisningsprinciperna enligt IFRS 15. Hyresintäkter och fastighetskostnader för tidigare år är omräknade.



175 rue Championnet, Paris

## Akelius rapporterar nu i euro

Det är ett naturligt steg i takt med att vi växer utanför Sverige.

Fyrtio procent av våra fastigheter finns i euro-länderna Tyskland och Frankrike, medan trettio procent finns i Sverige.

Vi finansierar oss i allt högre grad i euro.

Kapitalanskaffning underlättas med rapportering i euro.

### **köp 283 meur**

Under första kvartalet köpte vi för 283 meur i 26 transaktioner.

Störst volym i Stockholm, Montreal, Paris, New York, Toronto.

Den första april, efter kvartalets utgång, frånträdde fastigheter i Storstockholm för 234 meur.

I april avtalade vi om försäljning av trehundra lägenheter i Lund.

Frånträde är planerat till juni.

### **värdeutveckling fastigheter 1,9 procent**

Huvudförklaring är växande driftnetto.

I jämförbart bestånd ökande driftnettot med sex procent och hyresintäkter med fyra procent.

### **belåningsgrad 45 procent**

Belåningsgraden ökade marginellt, från 44 till 45 procent.

Såväl kapital- som räntebindning ligger runt fem år.

### **hybridlån 500 meur**

Efter kvartalets utgång gav vi ut ett hybridlån om 500 meur.

Löptiden är sextio år.

Akelius har option på återköp i förtid.

Kupongen är 3,875 procent.

Standard and Poor's betraktar hybridlånet som femtio procent eget kapital, femtio procent skuld.

### **likviditet 778 meur**

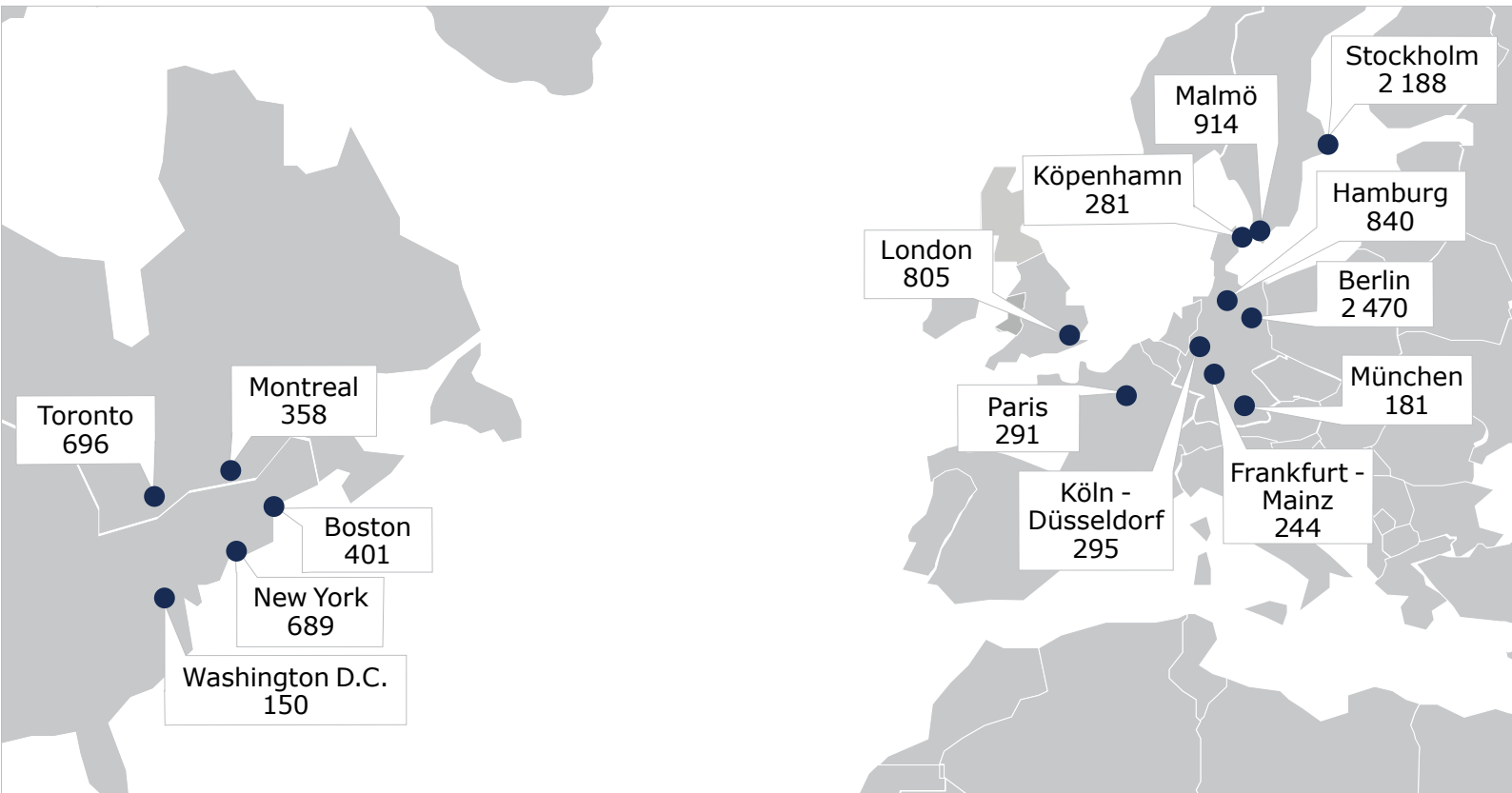
Likviditeten täcker korta lån två gånger om.

Försäljningen i Storstockholm den första april, har förstärkt likviditeten ytterligare.

Pål Ahlsén  
VD och koncernchef

# fastighetsbeståndet 31 mars 2018

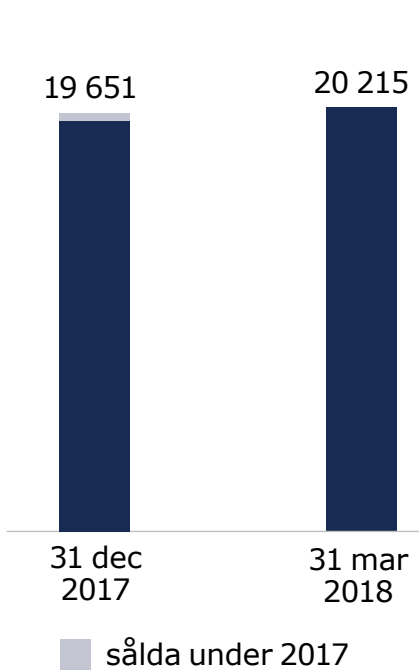
verkligt värde fastigheter, 10 926 meur



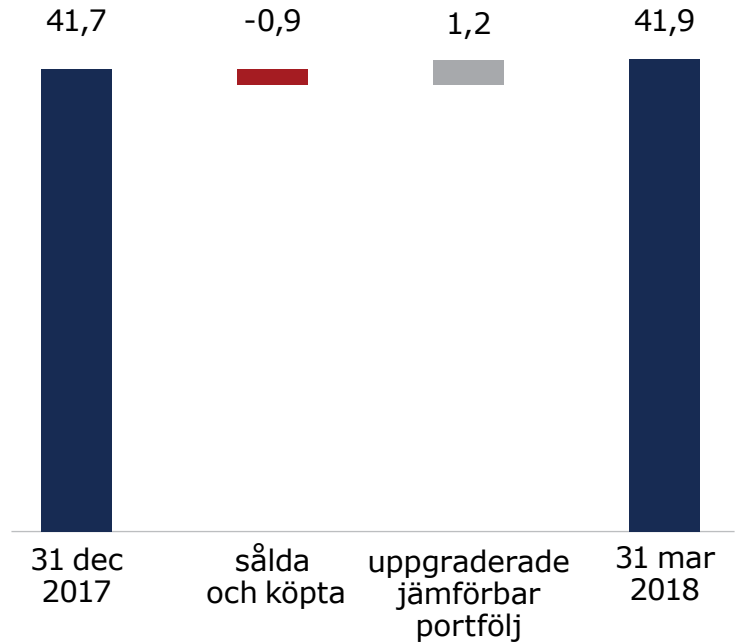
Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	EUR/kvm
Berlin	12 933	813	66	879	2 470	2 811
Stockholm	9 390	677	50	727	2 188	3 011
Malmö	4 063	266	83	349	914	2 618
Hamburg	4 194	235	11	246	840	3 405
London	2 172	85	6	91	805	8 864
Toronto	3 869	213	4	217	696	3 212
New York	1 588	103	1	104	689	6 583
Boston	920	60	0	60	401	6 731
Montreal	2 196	150	1	151	358	2 371
Köln-Düsseldorf	1 684	99	8	107	295	2 774
Paris	1 263	38	5	43	291	6 900
Köpenhamn	1 031	83	6	89	281	3 178
Frankfurt-Mainz	1 086	66	6	72	244	3 384
München	735	40	2	42	181	4 298
Washington D.C.	673	48	0	48	150	3 094
Övriga	500	28	44	72	123	1 680
<b>Summa</b>	<b>48 297</b>	<b>3 004</b>	<b>293</b>	<b>3 297</b>	<b>10 926</b>	<b>3 314</b>

## förändringar av fastighetsbestånd

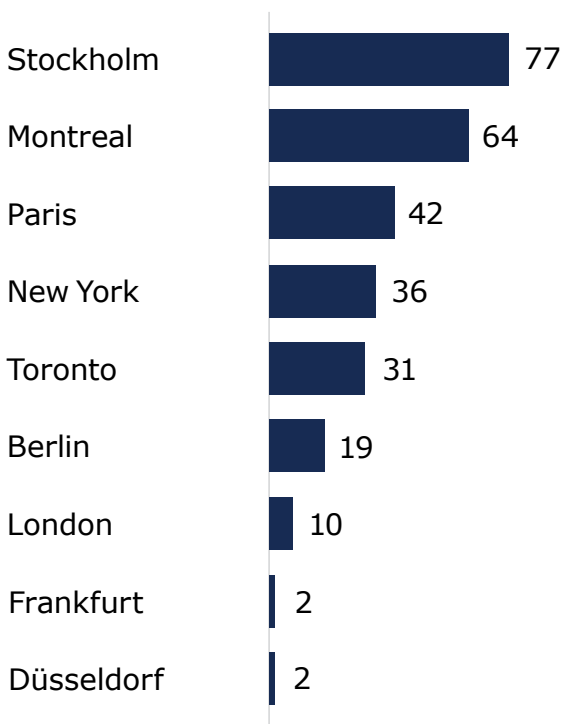
20 215 uppgraderade lägenheter



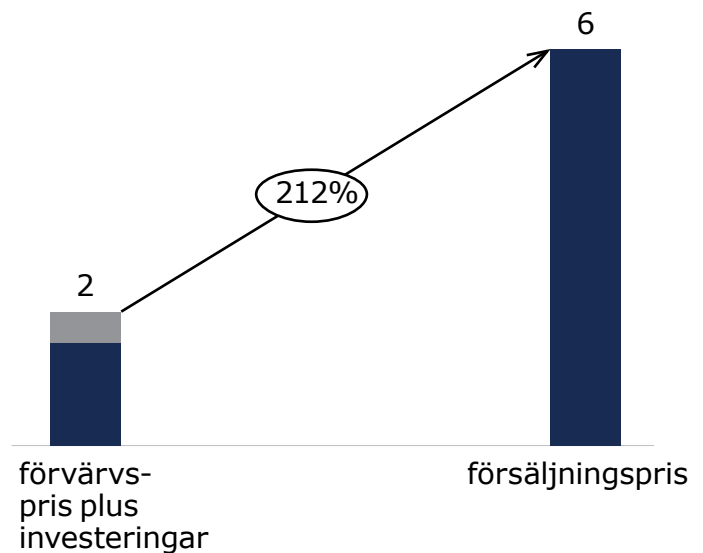
41,9 procent uppgraderade lägenheter



köp fastigheter 283 meur



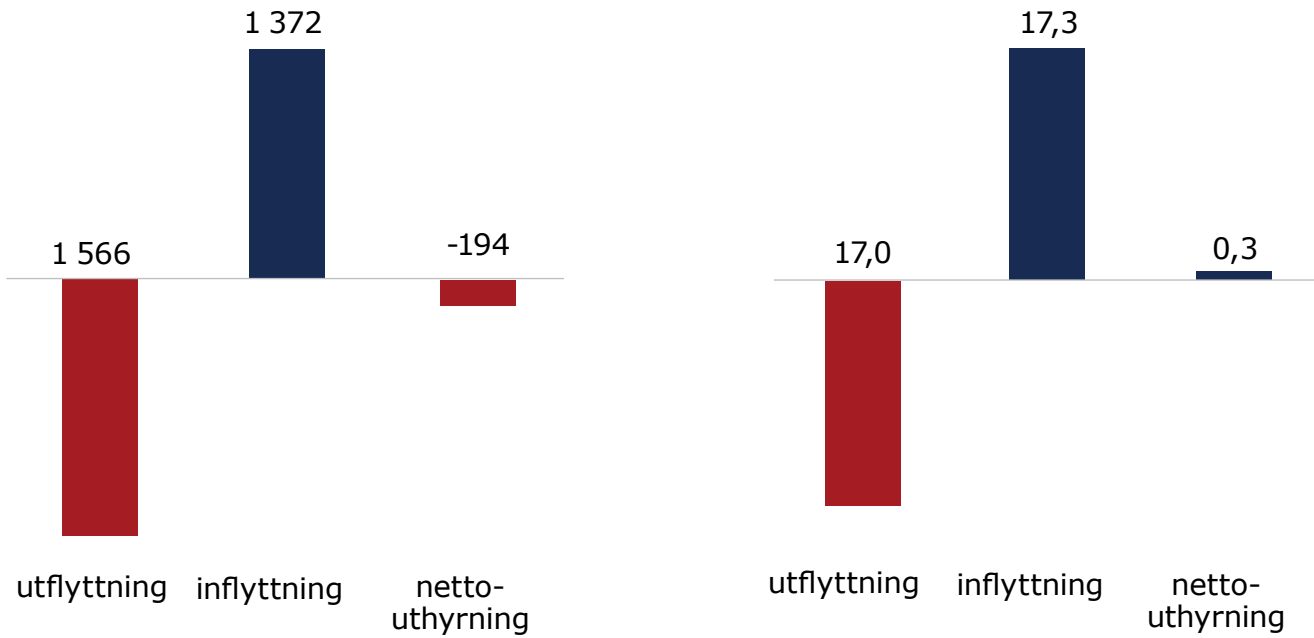
försäljning fastigheter 6 meur



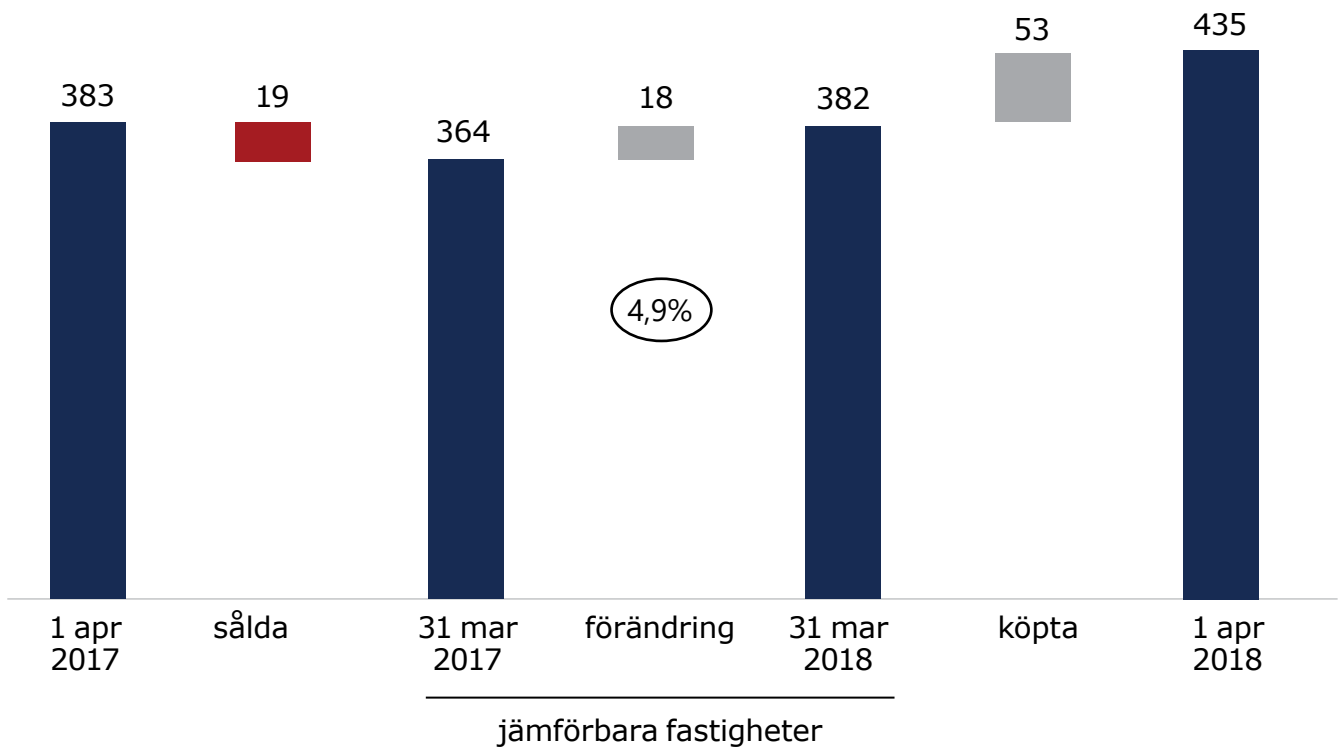
## 0,3 meur i nettouthyrning jan-mar 2018

nettouthyrning -194 lägenheter

hyresvärde per år, meur



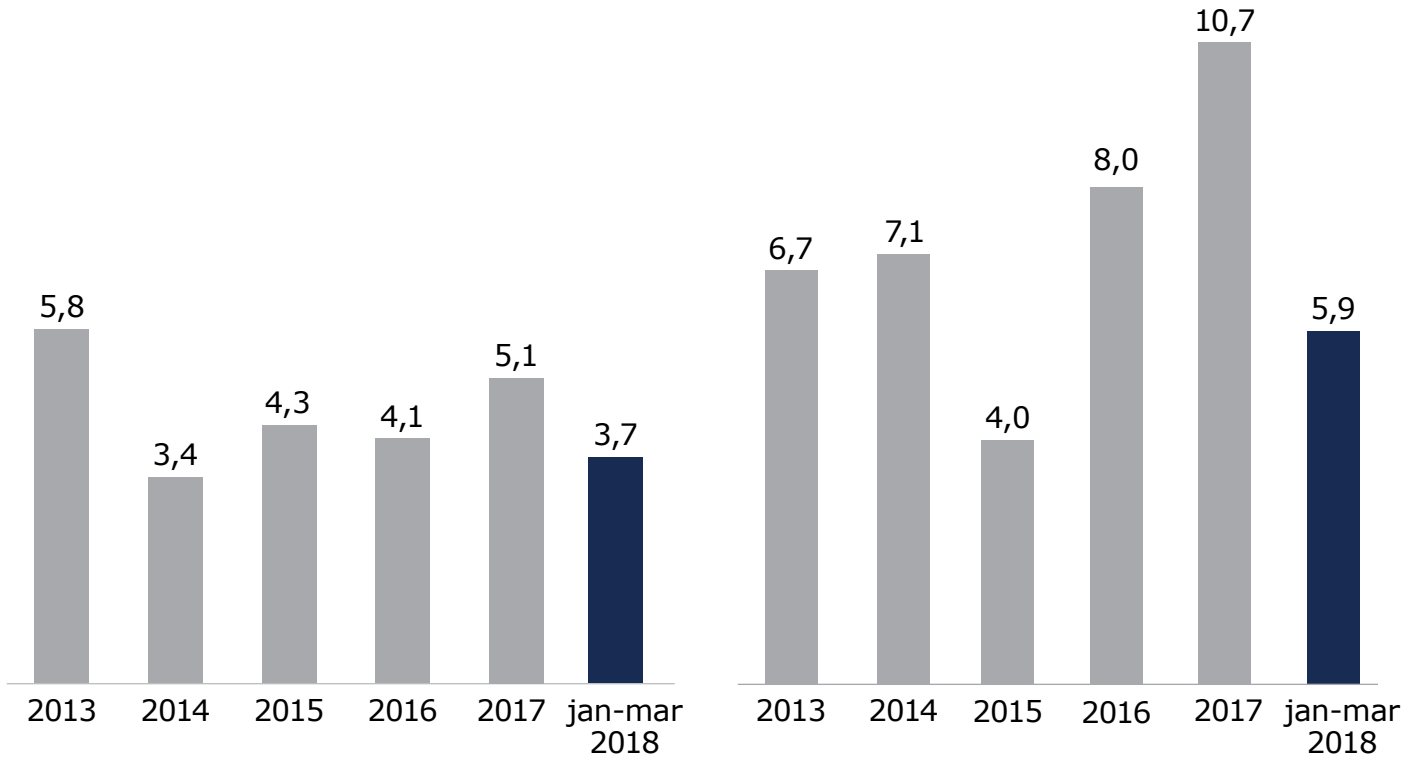
## 4,9 procent ökning hyresvärde bostäder



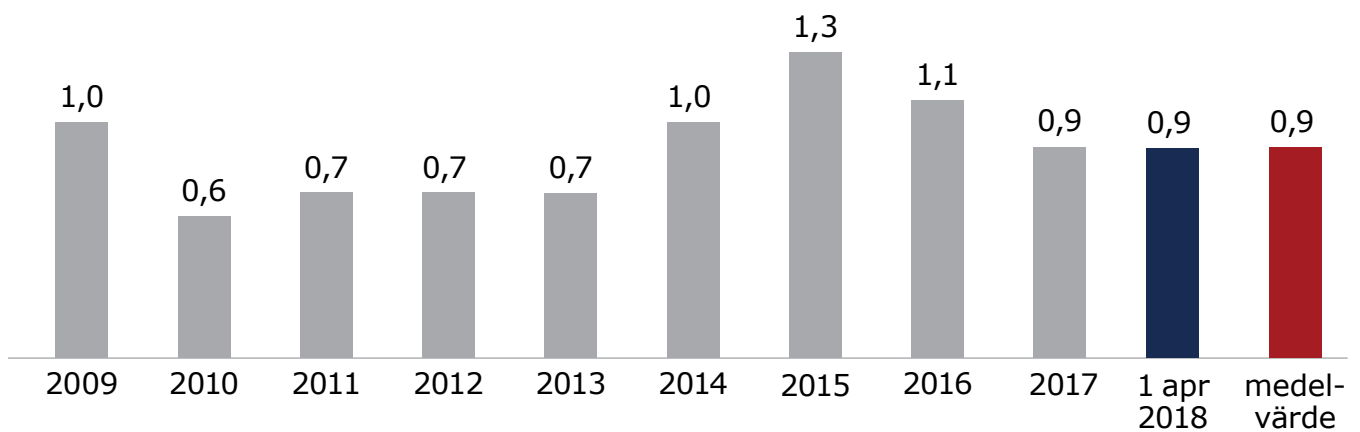
## tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,7 procent

driftöverskott 5,9 procent



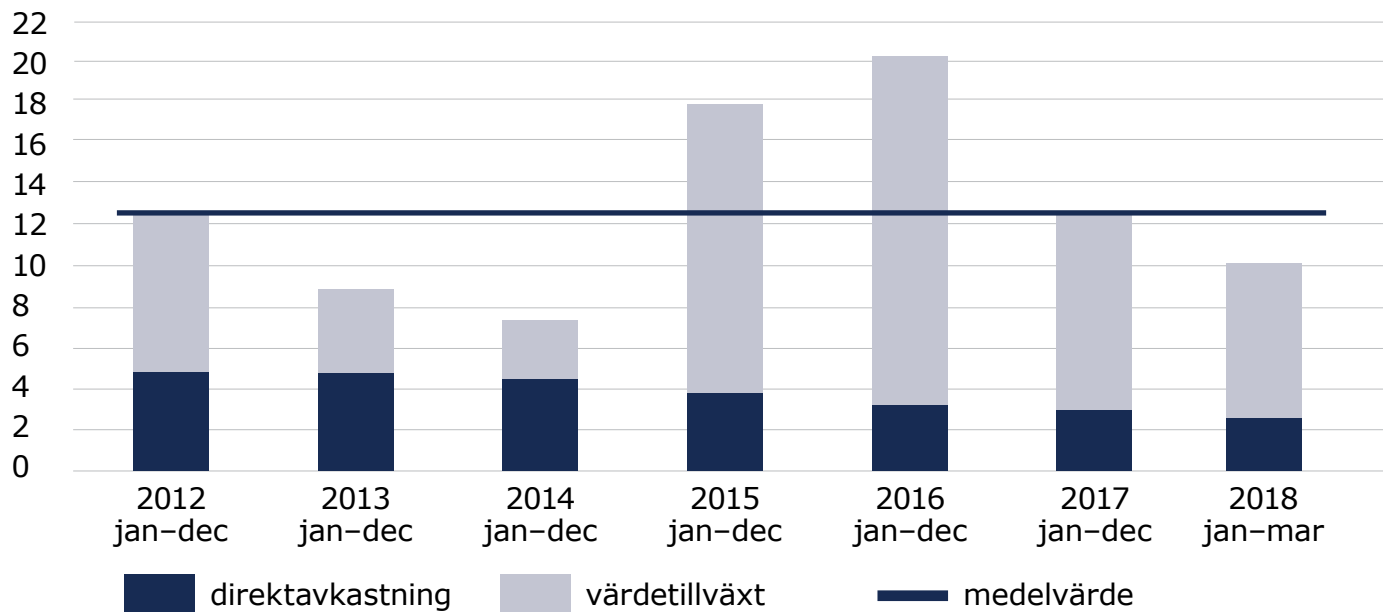
## 0,9 procent reell vakansgrad



# 10,2 procent totalavkastning fastigheter

## årsavkastning

procent



## verkligt värde 10 926 meur

	meur	Tillväxt jan-mar, procent
<b>Verkligt värde, 1 jan 2018</b>	<b>10 624</b>	
Värdeförändring	198	1,9
Investeringar	54	0,5
Köp	283	2,7
Försäljningar	-6	-0,1
Valutakursförändringar	-227	-2,2
<b>Verkligt värde, 31 mar 2018</b>	<b>10 926</b>	<b>2,8</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>62</b>	<b>0,6</b>
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>260</b>	<b>Per år: 10,2</b>

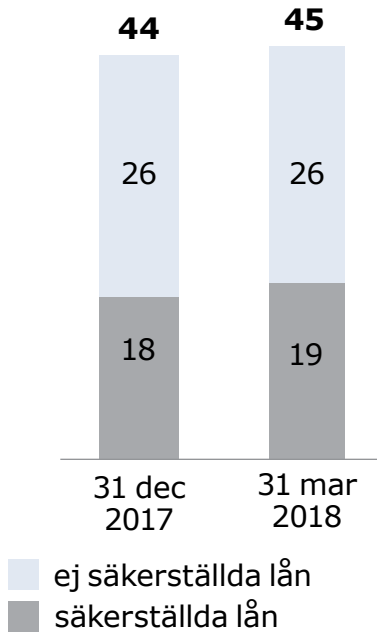
## direktavkastningskrav 3,59 procent

## värdeförändring 198 meur

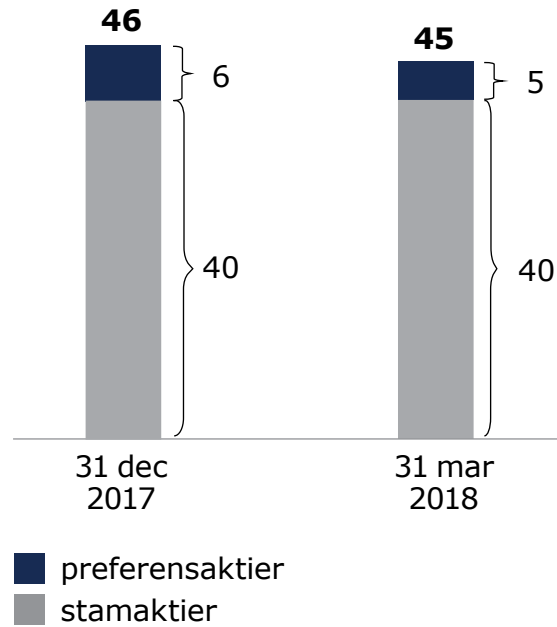
procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta		meur	Avkastning, procent
1 jan 2018	3,60	5,59	Kassaflöde	171	1,60
Köp	0,00	0,00	Avkastningskrav	21	0,20
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning	-	0,00
Jämförbart	-0,01	-0,01	Köp	6	0,06
Valutakursförändringar	0,00	0,00	<b>Värdeförändring fastigheter</b>	<b>198</b>	<b>1,86</b>
<b>31 mar 2018</b>	<b>3,59</b>	<b>5,58</b>			

## finansiering

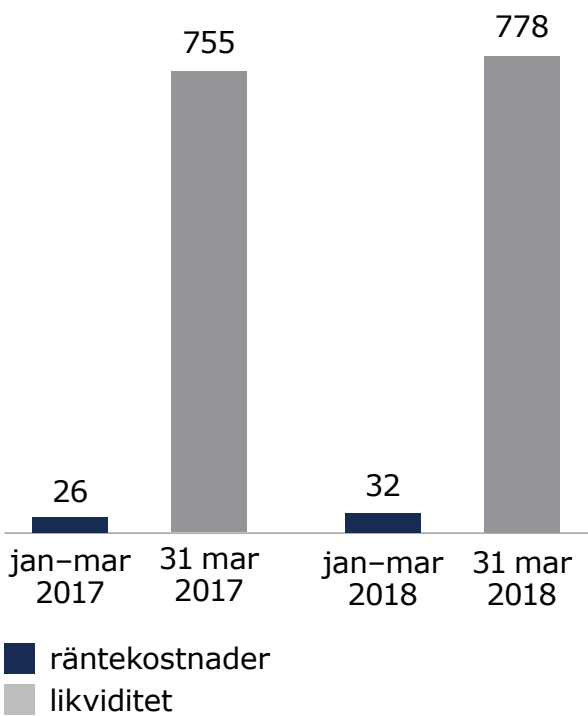
45 procent belåningsgrad



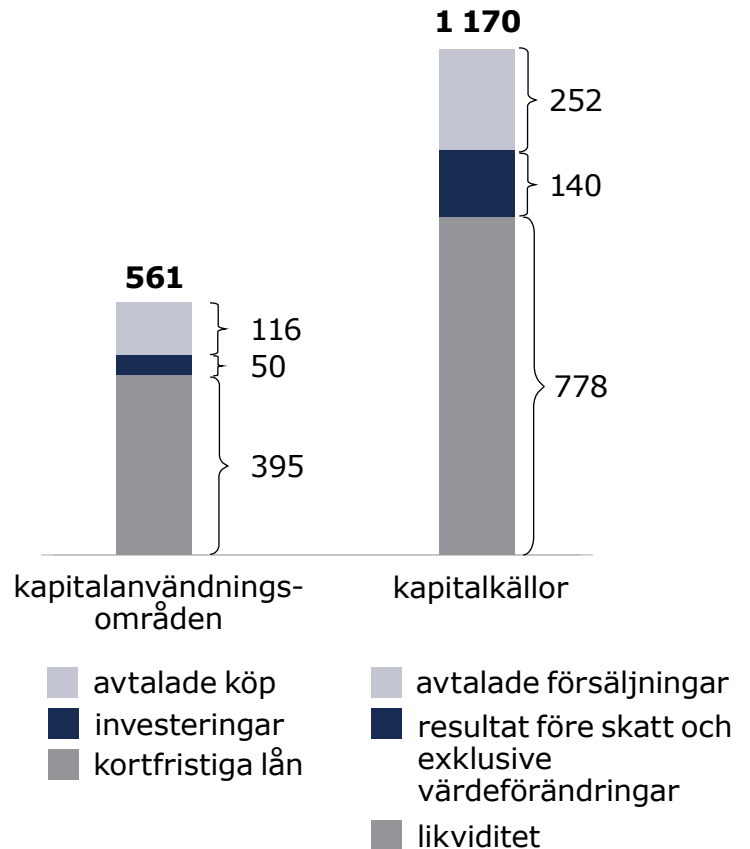
45 procent soliditet



räntekostnader och likviditet  
meur



kapitalanvändning och källor  
12 månader, meur

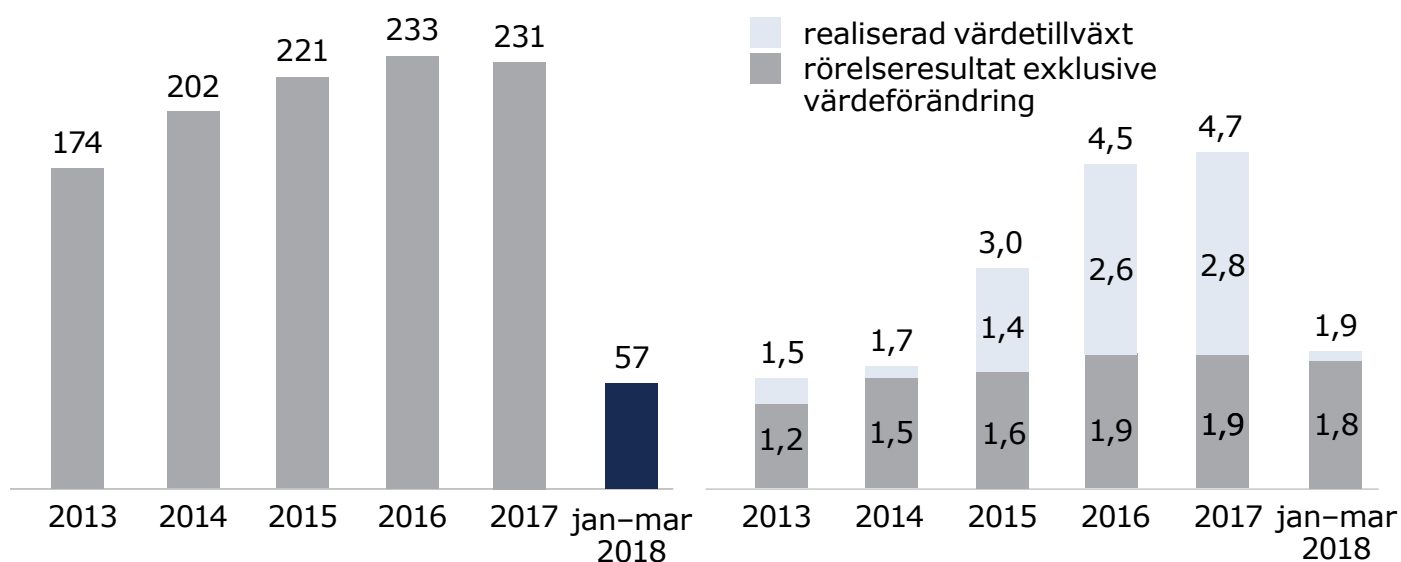




## finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 57 meur

räntetäckningsgrad 1,9



## aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

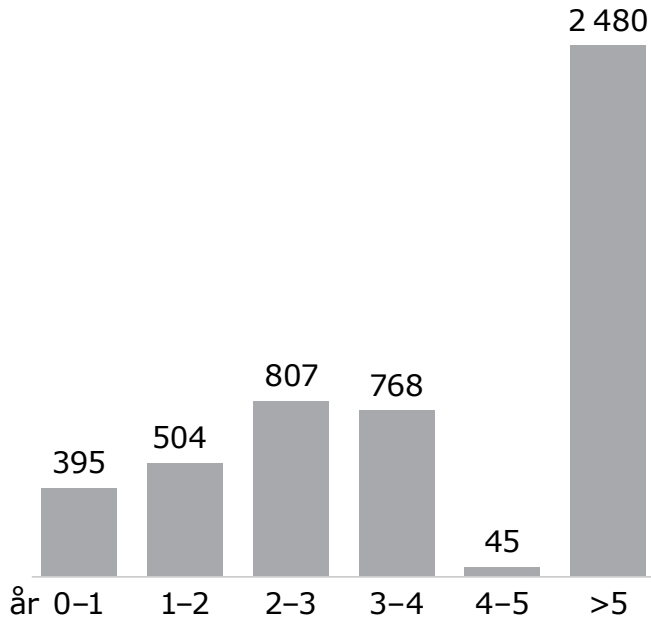
Belopp i meur	jan-mar 2018	Pro forma 12 månader
Hysesintäkter	119	508*
Driftkostnader	-50	-189
Underhåll	-7	-37
<b>Driftöverskott</b>	<b>62</b>	<b>282</b>
Central administration och övriga kostnader**	-5	-20
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>57</b>	<b>262</b>
Netto räntekostnader	-32	-119
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-3
<b>Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar</b>	<b>24</b>	<b>140</b>
Realiserad värdetillväxt	3	-
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>
Netto räntebärande skulder per 31 mars 2018	4 976	4 976
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	21,9	19,0
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	20,7	19,0

\* Inkluderar 435 meur hyresvärde bostäder per 1 apr 2018, 37 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 41 meur i övriga intäkter.

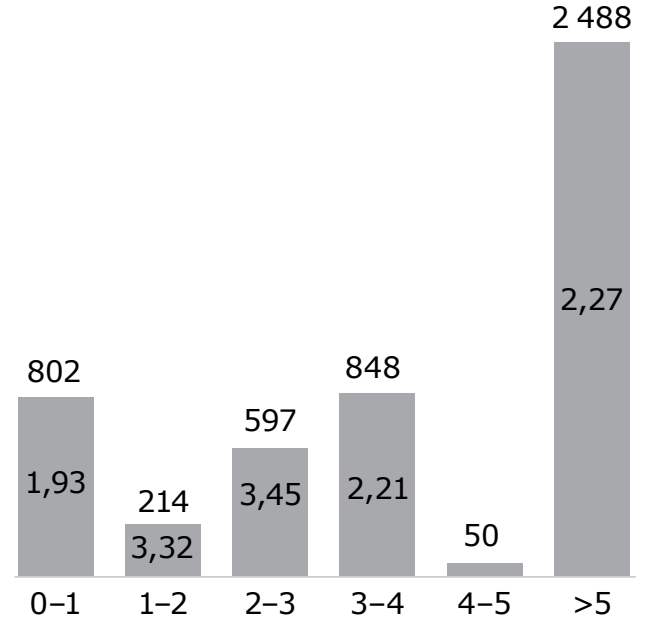
\*\* Exkluderar 1 meur i operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

## finansiering

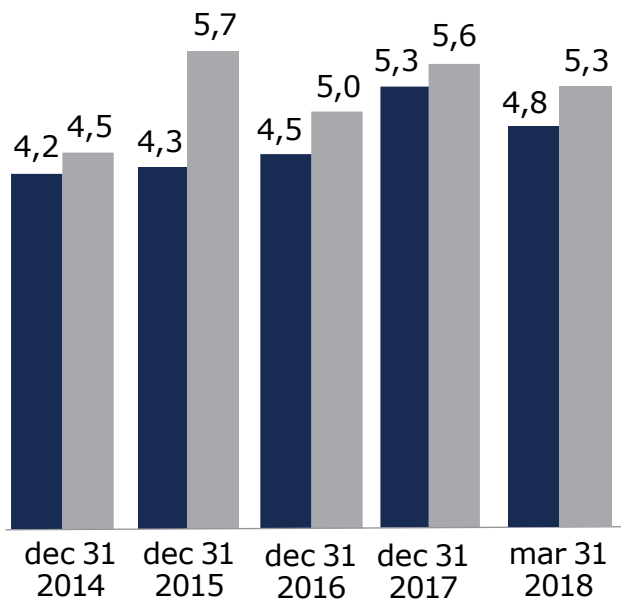
förfall kapitalbindning  
meur



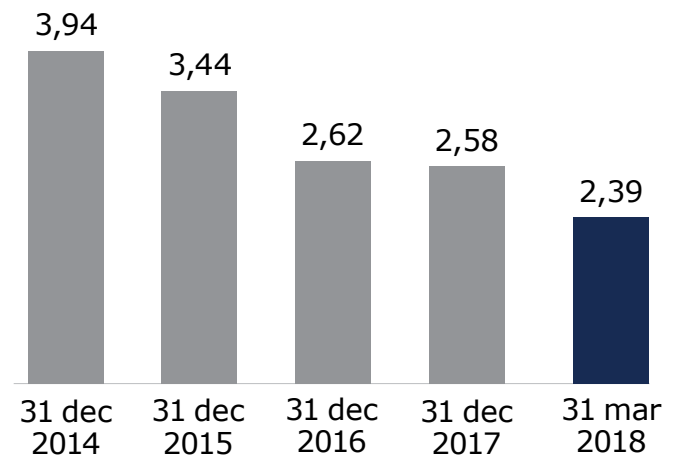
förfall räntebindning, medelränta  
meur, procent



räntebindning 4,8 år  
kapitalbindning 5,3 år

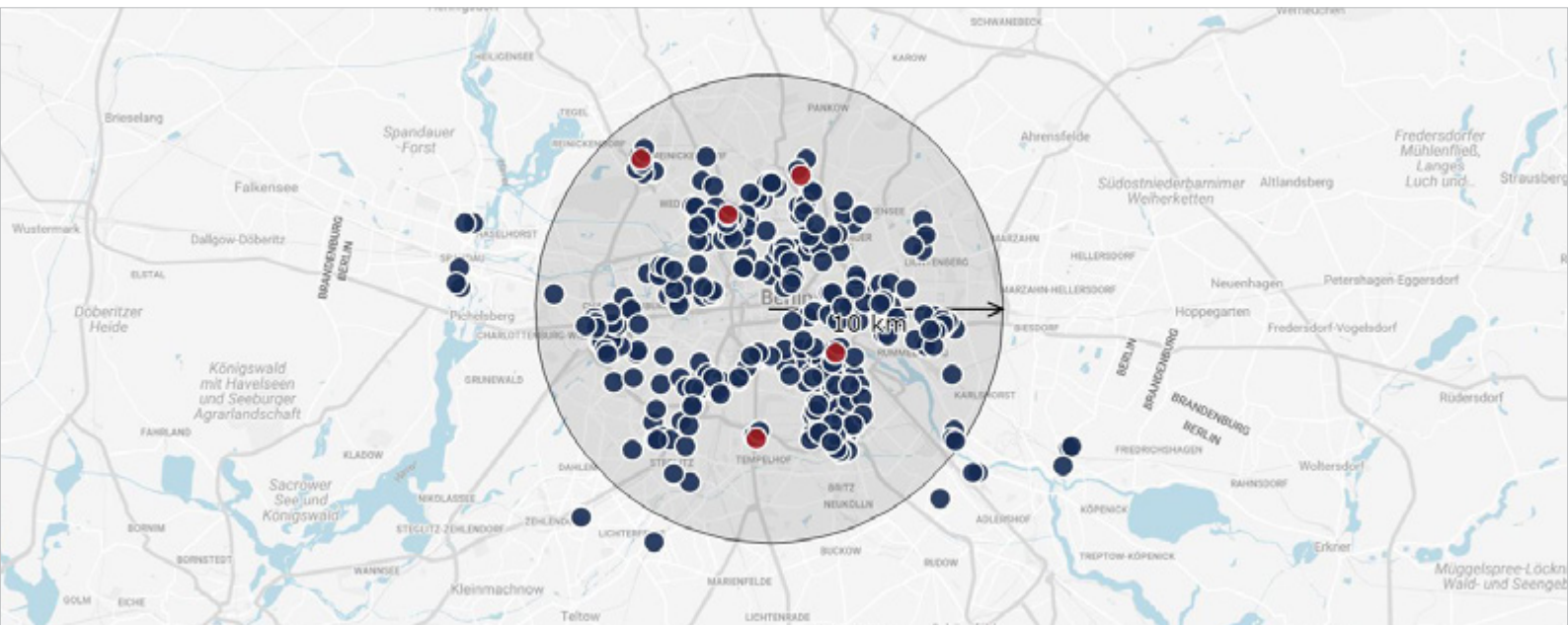


medelränta 2,39 procent



■ räntebindning  
■ kapitalbindning

# Berlin

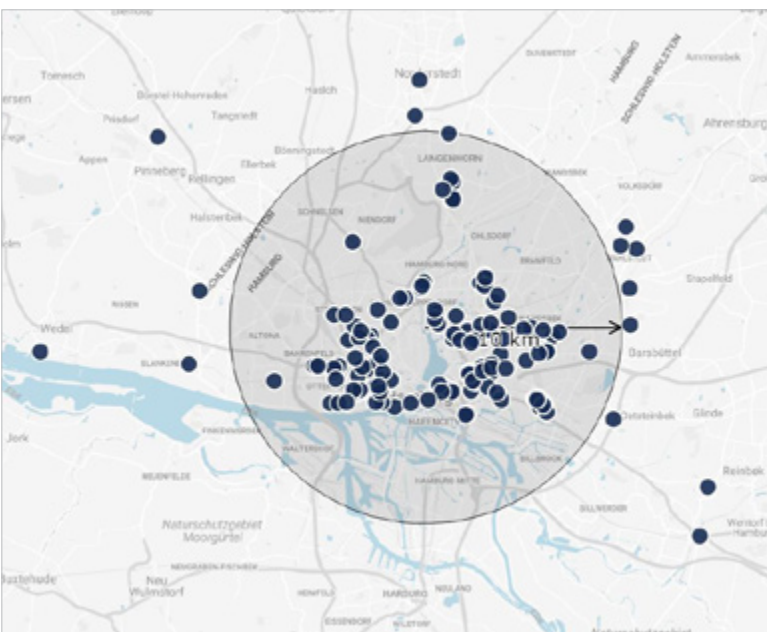


- köpta fastigheter      ● jämförbara fastigheter

## Berlin

<b>Fastighetsportfölj</b>	
Verkligt värde, meur	2 470
Andel av verkligt värde, procent	23
Direktavkastningskrav, procent	3,40
Andel uppgraderade lägenheter, procent	36
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63
Walk score	91
<b>Medelhyra bostäder</b>	
	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2017	7,72
Försäljning	0,00
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	7,72
Ökning i jämförbar portfölj	0,54
- Ökning i procent	6,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	8,26
Köp	-0,07
Total portfölj 1 apr 2018	8,19
Nyuthyrningshyra	15,32
<b>Vakansgrad bostäder</b>	
	procent
Reell vakansgrad	1,1
Lägenheter under uppgradering	6,1
Vakansgrad	7,2

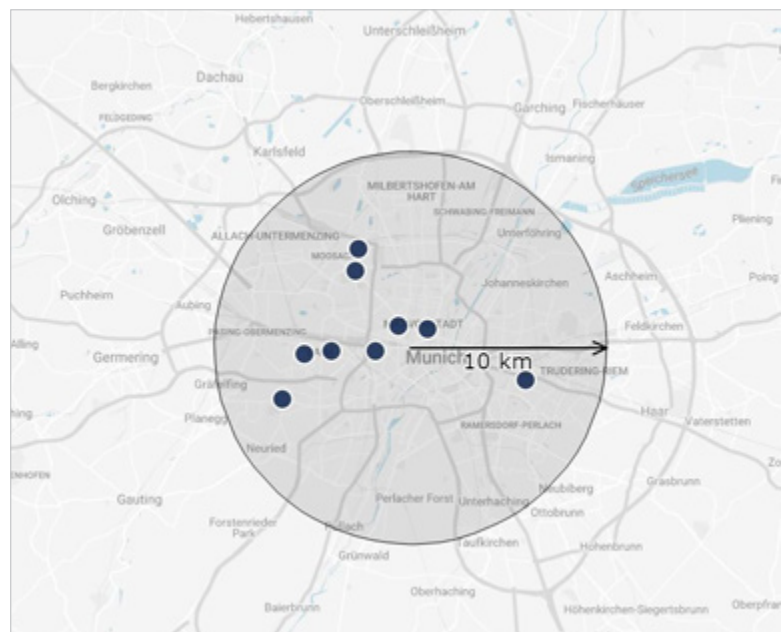
## Hamburg



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

## München

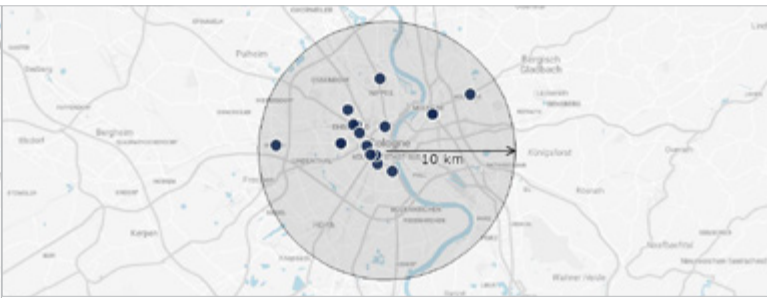


Hamburg

München

	Hamburg	München
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	840	181
Andel av verkligt värde, procent	8	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,61
Andel uppgraderade lägenheter, procent	51	43
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	87
<b>Medelhyra bostäder</b>	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2017	10,32	12,29
Försäljning	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	10,32	12,29
Ökning i jämförbar portfölj	0,47	0,49
- Ökning i procent	4,6	3,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	10,79	12,78
Köp	-0,01	0,00
Total portfölj 1 apr 2018	10,78	12,78
Nyuthyrningshyra	14,81	17,32
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	1,1	1,1
Lägenheter under uppgradering	3,8	2,4
Vakansgrad	4,9	3,5

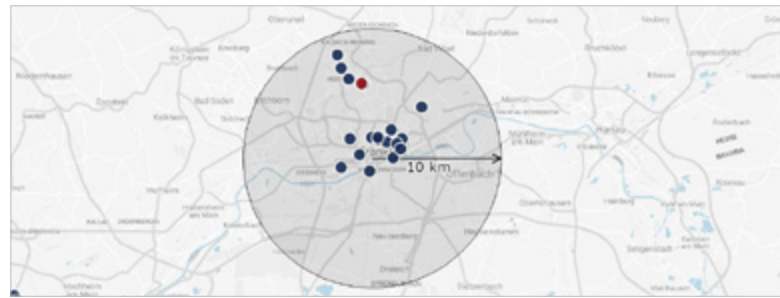
## Köln - Düsseldorf



● köpta fastigheter

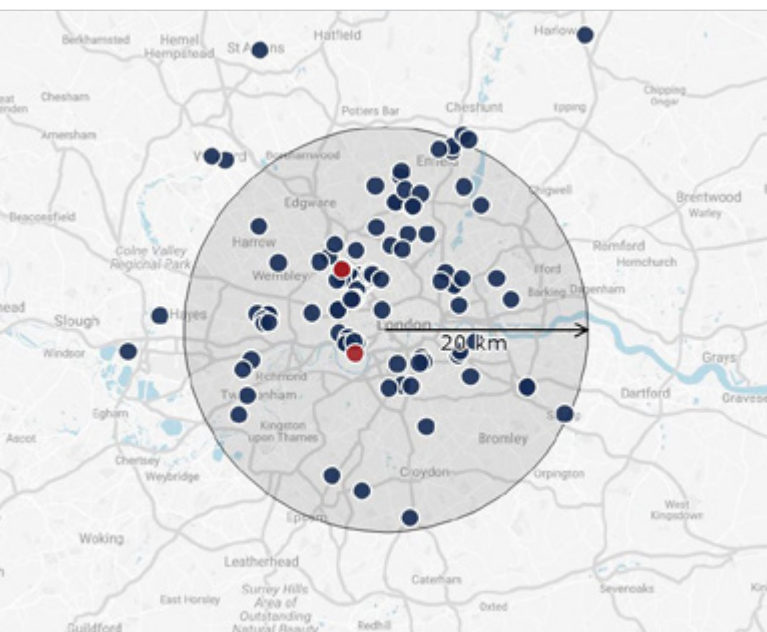
● jämförbara fastigheter

## Frankfurt - Mainz

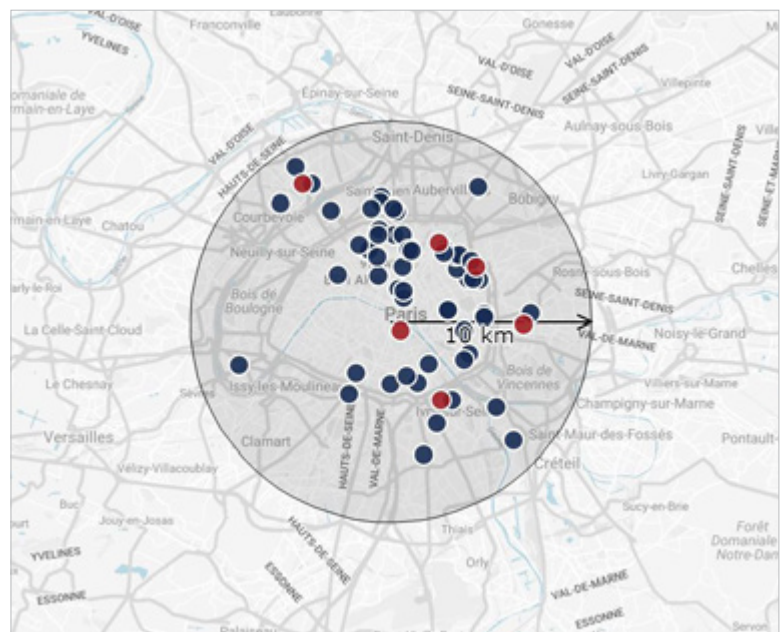


	Köln Düsseldorf	Frankfurt Mainz
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	295	244
Andel av verkligt värde, procent	3	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,84
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	67
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	59	61
Walk score	95	89
<b>Medelhya bostäder</b>	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2017	9,09	10,89
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	9,09	10,89
Ökning i jämförbar portfölj	0,33	0,31
- Ökning i procent	3,6	2,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	9,42	11,20
Köp	-0,01	0,02
Total portfölj 1 apr 2018	9,41	11,22
Nyuthyrningshyra	12,75	14,08
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	1,1
Lägenheter under uppgradering	5,8	4,0
Vakansgrad	6,8	5,1

## London



## Paris



● köpta fastigheter      ● jämförbara fastigheter

London

Paris

### Fastighetsportfölj

	London	Paris
Verkligt värde, meur	805	291
Andel av verkligt värde, procent	7	3
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,12
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	16
Genomsnittlig storlek lägenheter	420 kvft	30 kvm
Walk score	85	97

### Medelhyra bostäder

	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2017	2,61	21,37
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	2,61	21,37
Ökning i jämförbar portfölj	0,04	2,92
- Ökning i procent	1,4	13,8
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	2,65	24,29
Köp	0,10	-1,26
Total portfölj 1 apr 2018	2,75	23,03
Nyuthyrningshyra	2,63	44,34

### Vakansgrad bostäder

	procent	procent
Reell vakansgrad	2,0	1,0
Lägenheter under uppgradering	16,0	45,3
Vakansgrad	18,0	46,3

## Stockholm



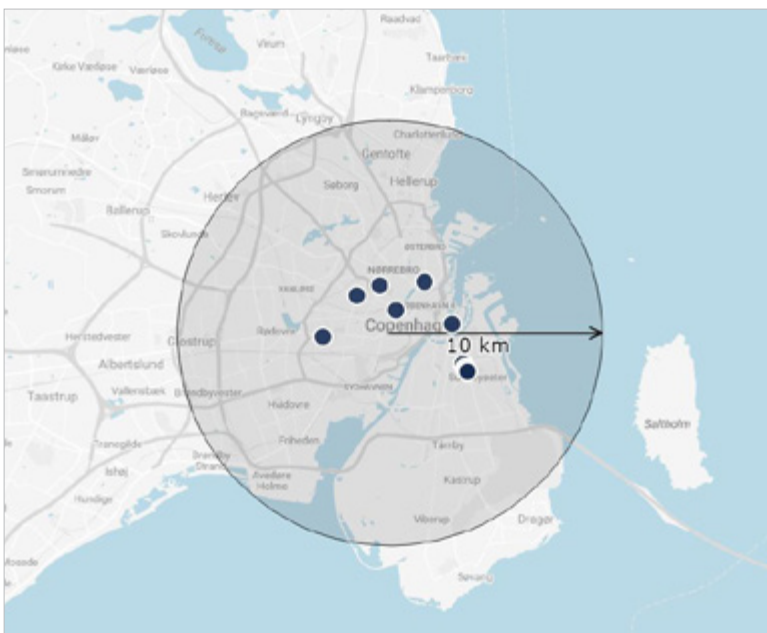
## Malmö



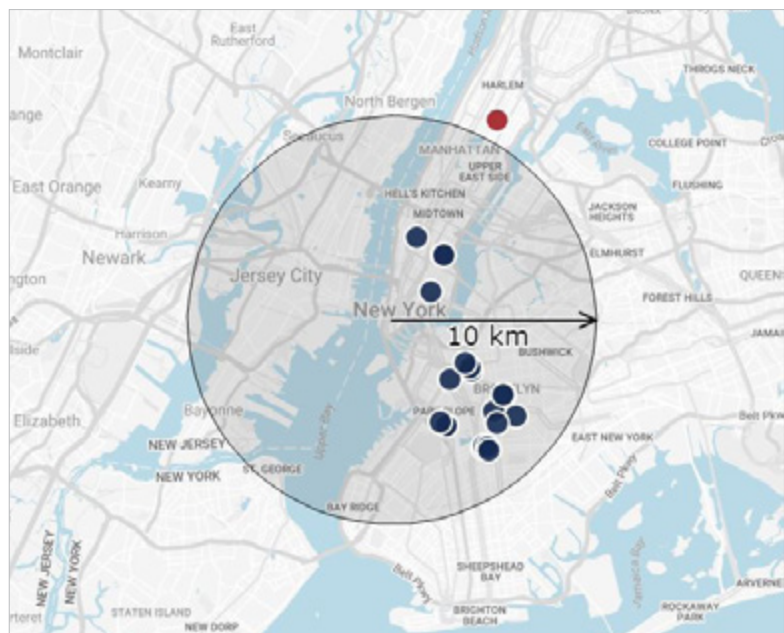
● köpta fastigheter      ● jämförbara fastigheter

	Stockholm	Malmö
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	2 188	914
Andel av verkligt värde, procent	20	8
Direktavkastningskrav, procent	2,81	3,16
Andel uppgraderade lägenheter, procent	55	49
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	73	65
Walk score	60	91
<b>Medelhyra bostäder</b>	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 apr 2017	1 245	1 290
Försäljning	1	0
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	1 246	1 290
Ökning i jämförbar portfölj	32	46
- Ökning i procent	2,5	3,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	1 278	1 336
Köp	3	-2
Total portfölj 1 apr 2018	1 281	1 334
Nyuthyrningshyra	1 499	1 562
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,5	0,8
Vakansgrad	1,5	0,8

## Köpenhamn



## New York



- köpta fastigheter      ● jämförbara fastigheter

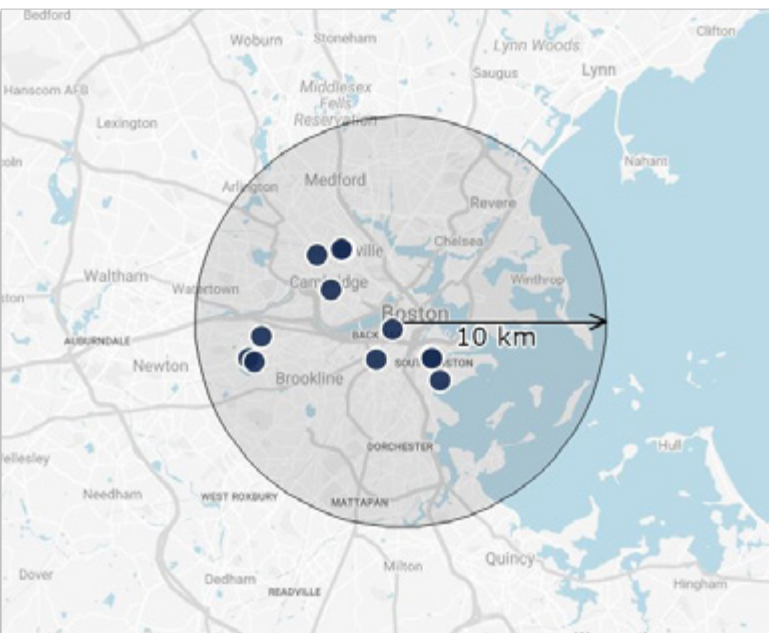
### Köpenhamn

### New York

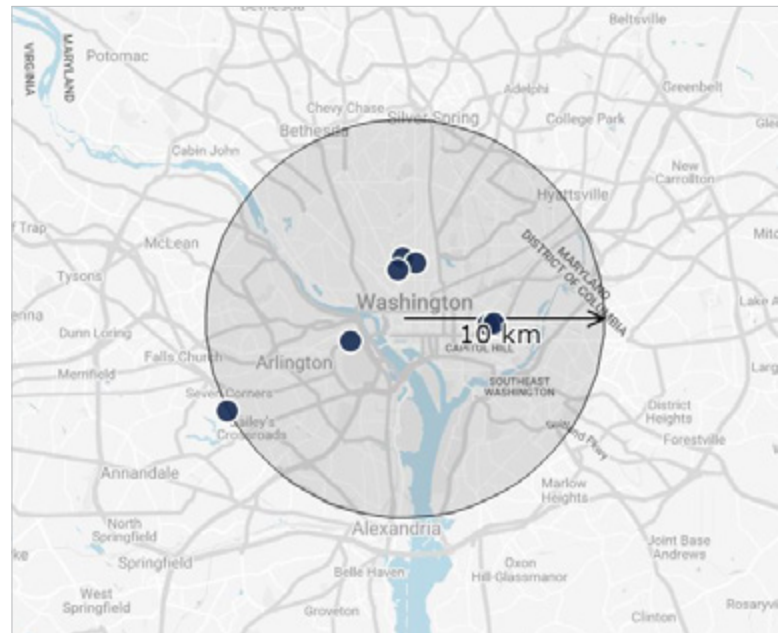
	Köpenhamn	New York
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	281	689
Andel av verkligt värde, procent	3	6
Direktavkastningskrav, procent	3,08	4,25
Andel uppgraderade lägenheter, procent	27	23
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	702 kvft
Walk score	95	96
<b>Medelhyra bostäder</b>	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 apr 2017	896	2,31
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	896	2,31
Ökning i jämförbar portfölj	45	0,14
- Ökning i procent	5,0	6,1
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	941	2,45
Köp	10	0,36
Total portfölj 1 apr 2018	951	2,81
Nyuthyrningshyra	1 642	4,87
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,6	1,5
Lägenheter under uppgradering	4,9	8,9
Vakansgrad	5,5	10,4



## Boston



## Washington D.C.



- köpta fastigheter      ● jämförbara fastigheter

### Boston      Washington D.C.

#### Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	401	150
Andel av verkligt värde, procent	4	1
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,84
Andel uppgraderade lägenheter, procent	55	29
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	697	775
Walk score	87	85

#### Medelhyra bostäder

USD/kvft/mån      USD/kvft/mån

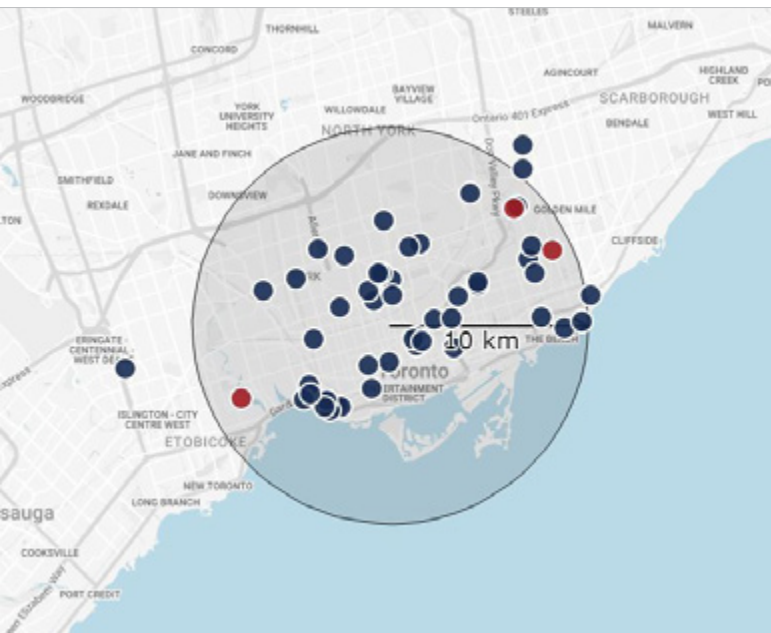
Total portfölj 1 apr 2017	3,30	1,79
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	3,30	1,79
Ökning i jämförbar portfölj	0,15	0,08
- Ökning i procent	4,6	4,8
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	3,45	1,87
Köp	0,01	0,03
Total portfölj 1 apr 2018	3,46	1,90
Nyuthyrningshyra	3,73	1,99

#### Vakansgrad bostäder

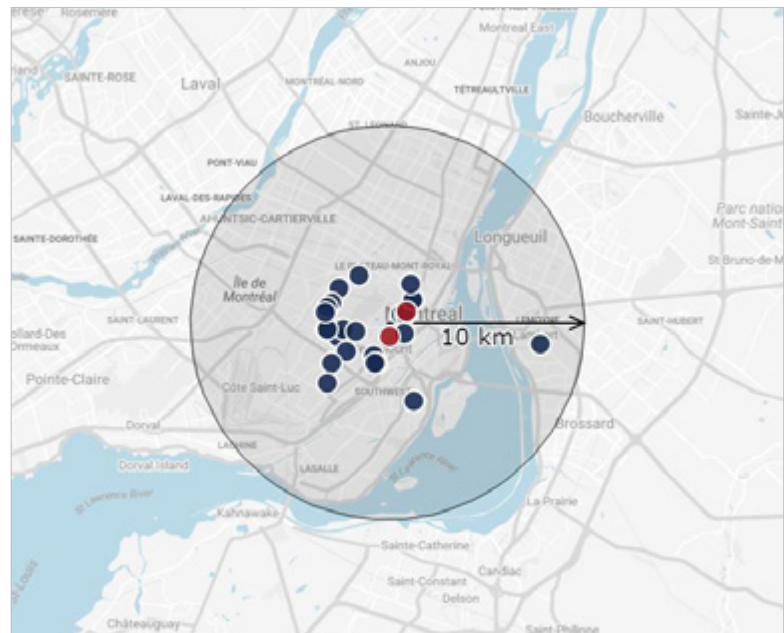
procent      procent

Reell vakansgrad	5,1	1,9
Lägenheter under uppgradering	15,6	37,2
Vakansgrad	20,7	39,1

## Toronto



## Montreal



● köpta fastigheter      ● jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	696	358
Andel av verkligt värde, procent	6	3
Direktavkastningskrav, procent	4,21	4,40
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	38
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	593	737
Walk score	82	90
<b>Medelhyra bostäder</b>	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 apr 2017	2,10	1,59
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2017	2,10	1,59
Ökning i jämförbar portfölj	0,08	0,08
- Ökning i procent	3,8	5,4
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	2,18	1,67
Köp	-0,12	0,05
Total portfölj 1 apr 2018	2,06	1,72
Nyuthyrningshyra	2,80	1,88
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,6	0,4
Lägenheter under uppgradering	5,0	6,3
Vakansgrad	5,6	6,7

## resultat

### hyresintäkter 119 meur

Hyresintäkterna uppgick till 119 meur, en ökning med 1,8 procent jämfört med samma period 2017.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 4 meur (5), 3,7 procent (5,4).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 8 238 hyresavtal med årshyra 75 meur.

Den nya årshyran uppgår till 76 meur, en ökning med 1,8 procent.

Reell vakansgrad var oförändrad under perioden och uppgick till 0,9 procent.

Vakansgraden för bostäder var 7,5 procent (5,1).

Vakansen var till 88 procent (82) en följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

### driftöverskott 62 meur

Fastighetskostnaderna var 57 meur (56). Sju meur avsåg underhåll, motsvarande åtta eur per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 5,9 procent.

Överskottsgraden uppgick till 52,1 procent (51,7).

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

Justerad överskottsgrad exkluderar taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet.

### värdeökning fastigheter 1,9 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 198 meur (283), motsvarande 1,9 procent (3,1).

Värdeförändringen beror främst på den stigande kassaflöden.

Se tabell på sid 7.

### finansnetto -31 meur

Räntekostnaderna uppgick till 32 meur (26).

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 1 meur (3).

Övriga finansiella poster uppgick till -1 meur (-1).

### resultat före skatt 220 meur

Resultat före skatt uppgick till 220 meur (313).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

### skattekostnader 60 meur

Skattekostnader uppgick till 60 meur (55).

60 meur avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Akelius har inga pågående skattetvister.

## fastighetsbeståndet

### verkligt värde fastigheter 10 926 meur

Verkligt värde uppgick till 10 926 meur, vilket motsvarar 3 314 EUR per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,59 procent, 0,01 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

### köp av fastigheter 283 meur

Under perioden uppgick köpen till 283 meur (300). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,57 procent.

### fastighetsinvesteringar 54 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 54 meur (52). På årsbasis motsvarar det 67 eur (64) per kvadratmeter. 43 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgräderingar.

### fastighetsförsäljningar 6 meur

Totalt såldes fastigheter för sex meur (316), samtliga i Tyskland.

Försäljningspriserna var tre procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året. Nettoresultatet på försäljning av fastigheter uppgick till -1 meur inklusive en meur i försäljningsomkostnader. Transaktionskostnader är huvudsakligen relaterade till försäljningen från tidigare år.

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

## finansiering

### soliditet 45 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 59 meur till 4 960 meur. Soliditeten uppgår till 45 procent.

### belåningsgrad 45 procent

Räntebärande skulder ökade med 252 meur till 4 999 meur. Belåningsgraden har ökat med en procentenhet sedan årsskiftet och uppgår till 45 procent. Säkerställda lån uppgick till 2 149 meur jämfört med 1 933 meur vid slutet av 2017. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen ökade med en procentenhet och uppgår till 19 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 35 banker i sju länder.

Lån utan säkerhet består av åtta noterade obligationer och lån från närstående bolag.

### kapitalbindning 5,3 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,3 år, jämfört med 5,6 år vid slutet av 2017. 395 meur förfaller inom ett år. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 41 procent. Korta lån består dels av lån från 15 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

### räntebindning 4,8 år

2 488 meur av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 802 meur hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,39 procent. Räntebindningen var i medeltal 4,8 år, jämfört med 5,3 år i slutet av 2017.

### likviditet 778 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 778 meur. De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 4 688 meur.

## övrigt finansiell information

### kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 17 meur (35).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -324 meur (-58).

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 321 meur (38).

Utdelning betalades till preferensaktierna om nio meur.

### moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till 295 meur (52).

### preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606, vilket motsvarar 585 meur i eget kapital. Preferensaktier utgör 0,61 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB. Per 31 mars 2018 uppgick stängningskursen till 335 svenska kronor.

### rating

Under 2018 har Standard and Poor's bekräftat investment grade kreditbetyget BBB med stabila utsikter för Akelius Residential Property AB samt dess icke säkerställda belåning.

### personal

Vid periodens slut var 973 anställda i Akelius, jämfört med 876 i slutet av 2017.

### transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 25 meur.

Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under perioden.

Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

### årsstämma den 10 april 2018

För beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Akelius webbplats.

### väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius gav ut hybridobligationer till ett belopp om 500 meur med likvid den 5 april. Hybriden har en löptid om 60 år och klassas som 50 procent eget kapital av Standard and Poor's.

Den 1 april 2018 såldes 1 420 lägenheter i Södertälje, Järna, Nynäshamn och Ösmo i Sverige för 234 meur.

I april avtalade vi om försäljning av trehundra lägenheter i Lund, Sverige. Frånträde är planerat till juni.

## koncernens rapport över totalresultatet

meur	2018 jan-mar 3 mån	2017 jan-mar 3 mån	2017 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	119	116	469
Fastighetskostnader	-50	-48	-185
Underhåll	-7	-8	-33
<b>Driftöverskott</b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>251</b>
Central administration	-6	-4	-22
Övriga intäkter och kostnader	1	0	0
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	195	281	877
<b>Rörelseresultat</b>	<b>252</b>	<b>337</b>	<b>1 106</b>
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-32	-26	-117
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1	-5
Värdeförändring derivatinstrument	1	3	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>220</b>	<b>313</b>	<b>984</b>
Skatt	-60	-55	-178
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>160</b>	<b>258</b>	<b>806</b>
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:			
Valutakursförändringar	-40	-15	-156
Förändring valutasäkringsreserv	-81	19	38
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	18	-3	-8
Omvärdering	2	-	1
Skatt på omvärdering	0	-	0
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>59</b>	<b>259</b>	<b>681</b>
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	159	254	802
- hybridlånägare	-	3	3
- innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	58	254	676
- hybridlånägare	-	4	4
- innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1
Vinst per aktie före och efter utspädning, eur	0,02	0,05	0,14

\* -1 meur är hänförligt till försäljning av förvaltningsfastigheter för perioden jan-mar 2018, 1 meur för jan-mar 2017 och 36 meur för jan-dec 2017.

Försäljningskostnaderna för jan-mar 2018 uppgick till 1 meur, 3 meur för jan-mar 2017 och 9 meur för jan-dec 2017.

# koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec	2017 1 jan
<b>Tillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	6	5	6	5
Förvaltningsfastigheter	10 655	9 478	10 345	8 847
Rörelsefastigheter	37	-	35	-
Materiella anläggningstillgångar	4	5	4	4
Derivatinstrument	-	-	3	-
Uppskjutna skattefordringar	0	0	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	8	0	7	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 710</b>	<b>9 488</b>	<b>10 401</b>	<b>8 857</b>
Kundfordringar och andra fordringar	89	80	85	47
Derivatinstrument	2	3	3	1
Likvida medel	22	14	16	14
Tillgångar som innehas för försäljning*	234	-	244	325
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>347</b>	<b>97</b>	<b>348</b>	<b>387</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 057</b>	<b>9 585</b>	<b>10 749</b>	<b>9 244</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 960</b>	<b>4 534</b>	<b>4 901</b>	<b>4 279</b>
Räntebärande skulder	4 604	3 201	4 431	3 129
Derivatinstrument	86	138	100	141
Uppskjutna skatteskulder	873	769	838	698
Avsättningar	1	-	0	-
Övriga skulder	14	10	15	7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 578</b>	<b>4 118</b>	<b>5 384</b>	<b>3 975</b>
Räntebärande skulder	395	833	316	853
Derivatinstrument	7	3	7	10
Avsättningar	2	-	2	-
Leverantörsskulder och andra skulder	87	97	110	98
Skulder som innehas för försäljning	28	-	29	29
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>519</b>	<b>933</b>	<b>464</b>	<b>990</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 057</b>	<b>9 585</b>	<b>10 749</b>	<b>9 244</b>
Uppdelning av lån:				
- icke säkerställda	2 850	1 719	2 814	1 737
- säkerställda	2 149	2 315	1 933	2 245
<b>Summa</b>	<b>4 999</b>	<b>4 034</b>	<b>4 747</b>	<b>3 982</b>

\* hänförligt till förvaltningsfastigheter

## koncernens rapport över kassaflöden

meur	2018 jan-mar 3 mån	2017 jan-mar 3 mån	2017 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	62	60	251
Central administration	-6	-4	-22
Övriga intäkter och kostnader	0	0	1
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	1	1	2
Erlagd ränta	-40	-21	-98
Betald skatt	0	-1	-3
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>17</b>	<b>35</b>	<b>131</b>
Förändring rörelsefordringar	-3	-14	-18
Förändring rörelseskulder	-4	-2	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>111</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-1	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-54	-53	-288
Köp av förvaltningsfastigheter	-283	-296	-1 297
Förvärv av nettotillgångar*	12	3	19
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	6	314	737
Försäljning av nettotillgångar**	-	-13	-45
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar***	-5	-12	-33
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-324</b>	<b>-58</b>	<b>-909</b>
Nyemission	-	-	1 044
Kapitaltillskott	-	-	1
Upptagna lån	537	351	2 191
Amortering av lån	-247	-307	-1 356
Återköp av hybridlån	-	-	-227
Köp och försäljning av derivatinstrument	40	4	22
Utdelning stamaktier	-	-	-838
Utdelning preferensaktier	-9	-10	-38
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>321</b>	<b>38</b>	<b>799</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Valutakursförändring i likvida medel	-1	1	1
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>22</b>	<b>14</b>	<b>16</b>

\*) relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt och övertagande av lån

\*\*\*) relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt

\*\*\*\*) inkluderar 5 meur förskotts betalning för fastighetsköp eller fastighetsförsäljningar



## koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balans erad vinst	<b>Summa</b>	Hybrid- lån	Innehav utan bestäm- mande inflytande	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Eget kapital 1 jan 2017</b>	<b>185</b>	<b>1 272</b>	<b>98</b>	<b>2 495</b>	<b>4 050</b>	<b>210</b>	<b>19</b>	<b>4 279</b>
euro konvertering	11	47	-126	69	<b>1</b>	-	-1	-
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>196</b>	<b>1 319</b>	<b>-28</b>	<b>2 564</b>	<b>4 051</b>	<b>210</b>	<b>18</b>	<b>4 279</b>
Periodens resultat	-	-	-	254	<b>254</b>	3	1	<b>258</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	1	-	<b>1</b>
<b>Summa total- resultat</b>	-	-	-	<b>254</b>	<b>254</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>259</b>
Hybridlån	-	-	-	-	-	-4	-	<b>-4</b>
<b>Eget kapital 31 mar 2017</b>	<b>196</b>	<b>1 319</b>	<b>-28</b>	<b>2 818</b>	<b>4 305</b>	<b>210</b>	<b>19</b>	<b>4 534</b>
Periodens resultat	-	-	-	548	<b>548</b>	-	-	<b>548</b>
Övrigt totalre- sultat	-	-	-126	-	<b>-126</b>	-	-	<b>-126</b>
<b>Summa total- resultat</b>	-	-	<b>-126</b>	<b>548</b>	<b>422</b>	-	-	<b>422</b>
Nyemission	8	1 035	-	-	<b>1 043</b>	-	-	<b>1 043</b>
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	-	1	<b>1</b>
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-13	<b>-13</b>	-214	-	<b>-227</b>
Utdelning	-	-857	-	-19	<b>-876</b>	4	-	<b>-872</b>
<b>Eget kapital 31 dec 2017</b>	<b>204</b>	<b>1 497</b>	<b>-154</b>	<b>3 334</b>	<b>4 881</b>	-	<b>20</b>	<b>4 901</b>
Periodens resultat	-	-	-	159	<b>159</b>	-	1	<b>160</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-102	1	<b>-101</b>	-	-	<b>-101</b>
<b>Summa total- resultat</b>	-	-	<b>-102</b>	<b>160</b>	<b>58</b>	-	<b>1</b>	<b>59</b>
<b>Eget kapital 31 mar 2018*</b>	<b>204</b>	<b>1 497</b>	<b>-256</b>	<b>3 494</b>	<b>4 939</b>	-	<b>21</b>	<b>4 960</b>
*) hänförligt till preferensaktier	1	652	-68	-	585	-	-	585

## moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2018 jan-mar 3 mån	2017 jan-mar 3 mån	2017 jan-dec 12 mån
Central administration	-18	-19	-34
Finansiella intäkter	447	275	1 383
Finansiella kostnader	-120	-312	-1 426
Värdetförändring derivatinstrument	-14	108	130
Bokslutsdispositioner	-	-	198
<b>Resultat före skatt</b>	<b>295</b>	<b>52</b>	<b>251</b>
Skatt	6	-27	-68
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>301</b>	<b>25</b>	<b>183</b>
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>301</b>	<b>25</b>	<b>183</b>

## moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	2
Andelar i koncernbolag	13 372	13 183	13 372
Fordringar på koncernbolag	54 150	37 636	49 834
Förutbetalda kostnader, koncernbolag	466	294	163
Uppskjuten skattefordran	460	495	454
Övriga fordringar	165	63	201
Likvida medel	3	1	5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>68 618</b>	<b>51 675</b>	<b>64 031</b>
Summa eget kapital	16 141	14 061	15 840
Räntebärande skulder	34 846	18 977	29 937
Räntebärande skulder, koncernbolag	17 026	18 032	17 471
Derivatinstrument	400	469	406
Övriga skulder	195	136	368
Övriga skulder, koncernbolag	10	-	9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>68 618</b>	<b>51 675</b>	<b>64 031</b>

## räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0-1 år	802	1,93	16	395	8
1-2 år	214	3,32	4	504	10
2-3 år	597	3,45	12	807	16
3-4 år	848	2,21	17	768	15
4-5 år	50	2,41	1	45	1
5-6 år	549	1,40	11	508	10
6-7 år	704	2,10	14	611	12
7-8 år	618	2,40	12	560	11
8-9 år	283	2,33	6	335	7
9-10 år	180	2,92	4	278	6
> 10 år	154	4,80	3	188	4
<b>Summa</b>	<b>4 999</b>	<b>2,39</b>	<b>100</b>	<b>4 999</b>	<b>100</b>

## segmentsinformation

jan-mar 2018, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	53	39	27	<b>119</b>
Driftkostnader	-19	-17	-14	<b>-50</b>
Underhåll	-3	-3	-1	<b>-7</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>62</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	77	66	55	<b>198</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>108</b>	<b>85</b>	<b>67</b>	<b>260</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>9,0</b>	<b>10,2</b>	<b>12,8</b>	<b>10,2</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>58,2</b>	<b>49,6</b>	<b>43,9</b>	<b>52,1</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>5 126</b>	<b>3 507</b>	<b>2 293</b>	<b>10 926</b>

jan-mar 2017, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	48	45	23	<b>116</b>
Driftkostnader	-18	-19	-11	<b>-48</b>
Underhåll	-2	-5	-1	<b>-8</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>60</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	157	97	29	<b>283</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>185</b>	<b>118</b>	<b>40</b>	<b>343</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>19,7</b>	<b>14,5</b>	<b>9,5</b>	<b>15,7</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>58,3</b>	<b>46,8</b>	<b>47,9</b>	<b>51,7</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>4 198</b>	<b>3 518</b>	<b>1 762</b>	<b>9 478</b>

## nyckeltal

	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
<b>Risikkapital</b>					
Eget kapital, meur	4 960	4 901	4 279	3 357	2 373
Soliditet, procent	45	46	46	41	38
Avkastning på eget kapital, procent	1	19	37	29	9
EPRA NAV (substansvärde), meur	5 924	5 840	5 127	4 027	2 888
<b>Driftsresultat</b>					
Hysesintäkter, meur	119	469	472	464	396
Tillväxt hysesintäkter, procent	1,8	-0,6	1,8	17,1	13,2
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,7	5,1	4,1	4,3	3,4
Driftöverskott, meur	62	251	244	232	207
Tillväxt driftöverskott, procent	2,7	4,4	6,3	15,6	19,2
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	5,9	10,7	8,0	4,0	7,1
Överskottsgrad, procent	52,1	53,4	51,7	50,1	52,2
Justerad överskottsgrad, procent <sup>5</sup>	68,2	68,0	66,2	-	-
<b>Räntebärande skulder</b>					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	19	18	24	36	47
Belåningsgrad, procent	45	44	43	48	51
Ej säkerställd kvot	1,74	1,63	1,18	1,00	9,24
Räntetäckningsgrad	1,9	4,7	4,5	3,0	1,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	1,9	1,9	1,6	1,5
Medelränta, procent	2,39	2,58	2,62	3,44	3,94
Räntebindning, år	4,8	5,3	4,5	4,3	4,2
Kapitalbindning, år	5,3	5,6	5,0	5,7	4,5
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	48 297	47 177	46 516	51 231	47 896
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 297	3 228	3 236	3 587	3 472
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	0,9	1,1	1,3	1,0
Vakansgrad bostäder, procent	7,5	6,6	5,0	4,3	3,2
Verkligt värde, EUR/kvm	3 314	3 292	2 834	2 220	1 748
Direktavkastningskrav, procent	3,59	3,60	3,82	4,33	4,72
Förändring direktavkastningskrav <sup>1</sup> , procentenheter	-0,01	-0,22	-0,49	-0,36	0,01
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	10 624	9 171	7 965	6 068	4 932
Värdeförändring, meur	198	886	1 343	857	155
Investering, meur	54	288	316	237	207
Köp, meur	283	1 297	643	1 293	1 064
Försäljning, meur	-6	-737	-957	-615	-119
Valutakursdifferenser, meur	-227	-281	-139	125	-171
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	10 926	10 624	9 171	7 965	6 068

## nyckeltal

	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
<b>Fastigheter Sverige</b>					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 299	1 287	1 246	1 184	1 156
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	2,8	2,4	2,6	2,6	3,7
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	2,7	3,8	1,9	3,0	3,5
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	13,0	10,8	2,4	1,8	8,0
Verkligt värde, EUR/kvm	2 806	2 821	2 421	1 877	1 566
Direktavkastningskrav, procent	2,96	3,00	3,43	4,30	4,78
Antal lägenheter	13 953	13 808	17 381	23 520	24 407
Vakansgrad bostäder, procent	1,2	1,1	1,2	1,5	1,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,0	0,1	0,1	0,4
Ingående verkligt värde, meur	3 205	3 382	3 472	3 108	2 996
Värdeförändring, meur	77	376	712	313	92
Investeringar, meur	10	65	104	92	102
Köp, meur	77	167	55	114	228
Försäljning, meur	-	-692	-805	-290	-118
Valutakursdifferenser, meur	-144	-93	-156	135	-192
Utgående verkligt värde, meur	3 225	3 205	3 382	3 472	3 108
<b>Fastigheter Tyskland</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,09	8,98	8,56	8,13	7,77
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	5,8	5,7	5,0	5,1	5,4
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	3,3	2,6	6,3	6,0	3,1
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	0,7	2,8	10,3	3,9	5,8
Verkligt värde, EUR/kvm	2 995	2 941	2 583	2 078	1 760
Direktavkastningskrav, procent	3,54	3,54	3,84	4,35	4,72
Antal lägenheter	20 632	20 463	19 932	20 307	19 423
Vakansgrad bostäder, procent	6,5	6,5	4,8	4,9	4,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,3	1,1	2,0	1,6
Ingående verkligt värde, meur	3 924	3 363	2 725	2 225	1 739
Värdeförändring, meur	66	360	541	399	43
Investeringar, meur	23	119	103	80	71
Köp, meur	23	127	91	188	372
Försäljning, meur	-6	-45	-97	-167	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	4 030	3 924	3 363	2 725	2 225

## nyckeltal

	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
<b>Fastigheter Kanada</b>					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,92	1,92	1,89	1,79	1,83
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	3,7	4,4	6,7	3,6	6,6
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	7,9	9,5	7,0	4,1	7,0
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	18,3	28,2	29,0	25,1	-17,8
Verkligt värde, EUR/kvm	2 867	2 968	2 743	2 345	2 292
Direktavkastningskrav, procent	4,27	4,29	4,36	4,37	4,55
Antal lägenheter	6 065	5 500	4 513	3 999	2 823
Vakansgrad bostäder, procent	6,0	3,9	7,1	11,1	6,7
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	0,6	3,4	3,6	2,7
Ingående verkligt värde, meur	994	737	532	361	197
Värdeförändring, meur	22	83	33	65	16
Investeringar, meur	2	30	37	21	15
Köp, meur	95	189	90	137	120
Försäljning, meur	-	-	-	-12	-
Valutakursdifferenser, meur	-59	-45	45	-40	13
Utgående verkligt värde, meur	1 054	994	737	532	361
<b>Fastigheter USA</b>					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,82	2,77	2,51	2,26	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	4,8	4,1	4,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	0,3	10,7	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-22,2	63,6	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	5 830	5 758	5 929	5 339	-
Direktavkastningskrav, procent	4,35	4,36	4,42	4,47	-
Antal lägenheter	3 181	3 127	2 309	1 534	-
Vakansgrad bostäder, procent	19,4	17,3	10,6	9,8	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,6	2,2	1,7	2,8	-
Ingående verkligt värde, meur	1 199	979	597	-	-
Värdeförändring, meur	27	27	41	3	-
Investeringar, meur	12	44	30	2	-
Köp, meur	36	278	267	582	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-34	-129	44	10	-
Utgående verkligt värde, meur	1 240	1 199	979	597	-

## nyckeltal

	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
<b>Fastigheter England<sup>4</sup></b>					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,75	2,75	2,55	2,07	1,74
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,4	3,3	5,9	11,5	11,3
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	12,6	16,2	7,5	15,1	5,9
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	22,1	15,4	15,4	23,0	9,3
Verkligt värde, EUR/kvm	8 864	8 689	8 274	7 407	5 634
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,16	4,11	4,22	4,36
Antal lägenheter	2 172	2 148	1 224	1 404	1 153
Vakansgrad bostäder, procent	18,0	14,7	12,4	8,0	7,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,0	3,7	2,8	2,1
Ingående verkligt värde, meur	780	473	530	357	200
Värdeförändring, meur	3	11	15	78	26
Investeringar, meur	2	13	36	40	24
Köp, meur	10	301	21	181	92
Försäljning, meur	-	-	-55	-146	-1
Valutakursdifferenser, meur	10	-18	-74	20	16
Utgående verkligt värde, meur	805	780	473	530	357
<b>Fastigheter Frankrike</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	23,03	23,40	20,99	22,50	21,31
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	13,8	14,9	1,7	15,7	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	11,8	-1,4	11,9	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	0	-7,1	241,1	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 900	6 883	6 411	6 857	6 382
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,16	4,20	4,21	4,11
Antal lägenheter	1 263	1 100	941	467	90
Vakansgrad bostäder, procent	46,3	46,4	46,2	35,3	34,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,3	3,7	1,3	-
Ingående verkligt värde, meur	245	193	109	17	-
Värdeförändring, meur	-	7	1	-1	-2
Investeringar, meur	4	13	6	2	-
Köp, meur	42	32	77	91	19
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	291	245	193	109	17

## nyckeltal

	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
<b>Fastigheter Danmark</b>					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	951	936	916	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	4,98	5,3	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	-10,4	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	2,8	-	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 178	3 129	2 836	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,08	3,09	3,42	-	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	216	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	5,5	6,1	1,9	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	0,6	-	-	-
Ingående verkligt värde, meur	277	44	-	-	-
Värdeförändring, meur	3	22	-	-	-
Investeringar, meur	1	4	-	-	-
Köp, meur	-	204	44	-	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	0	3	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	281	277	44	-	-

1) För jämförbara fastigheter.

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 England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 1 januari 2014.

5) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 28 meur för jan-mar 2018 och 19 meur för jan-mar 2017.



## avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Eget kapital	4 960	4 534	4 901
Uppskjuten skatt	873	769	838
Derivatinstrument	91	138	101
<b>EPRA NAV</b>	<b>5 924</b>	<b>5 441</b>	<b>5 840</b>
Totala räntebärande skulder	4 999	4 034	4 747
Likvida medel	-22	-14	-16
Spärrade medel	-1	-2	-1
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>4 976</b>	<b>4 018</b>	<b>4 730</b>
Totala tillgångar	11 057	9 585	10 749
Likvida medel	-22	-14	-16
Spärrade medel	-1	-2	-1
<b>Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel</b>	<b>11 034</b>	<b>9 569</b>	<b>10 732</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>44</b>
Netto räntebärande skulder	4 976	4 018	4 730
Ej säkerställda lån	-2 850	-1 719	-2 814
<b>Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel</b>	<b>2 126</b>	<b>2 229</b>	<b>1 916</b>
<b>Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel</b>	<b>11 034</b>	<b>9 569</b>	<b>10 732</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>18</b>
meur	2018 jan-mar	2017 jan-mar	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	119	116	1,8
Valutaeffekt	-	-5	
Service intäkter	-9	-10	
Förvärv och avyttringar	-14	-9	
<b>Hysesintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>96</b>	<b>92</b>	<b>3,7</b>
Driftöverskott	62	60	2,7
Valutaeffekt	-	-2	
Förvärv och avyttringar	-6	-5	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>56</b>	<b>53</b>	<b>5,9</b>
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	6	316	
Kostnader för försäljning	-1	-3	
Förvärvspris	-1	-161	
Akkumulerade investeringar	-1	-43	
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>3</b>	<b>109</b>	

## övriga upplysningar

### 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.

Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning.

Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

### redovisningsprinciper

#### ny koncernrapporteringsvaluta

Från och med 1 januari 2018 är koncernens rapporteringsvaluta euro.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, oförändrad jämfört med 2017.

Om inget annat anges redovisas samtliga belopp i miljoner euro (meur) för koncernen och miljoner kronor (mkr) för moderbolaget.

#### ny segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapportering som lämnas till den verkställande direktören som är den högste verkställande beslutsfattaren.

Från början av 2018 har organisationen ändrats.

Den nya organisationen består av tre regioner. Stockholm, Malmö, Köpenhamn och övriga städer i Sverige ingår i region Skandinavien.

Berlin, Hamburg, London, Paris och övriga städer i Tyskland ingår i region Europa.

New York, Washington D.C., Boston, Montreal och Toronto ingår i region Nordamerika.

Varje region är väsentlig för koncernen och redovisas därför separat.

IFRS 15-Inkomster från avtal med kunder  
IFRS 15 tillämpas för räkenskapsåret som börjar den 1 januari 2018.

Akelius intäkter omfattar tre delar.

- Hyresintäkter inkluderar den vanliga hyran, inklusive index, extra avgifter för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresintäkter redovisas under den period där hyresgästen använder hyresenheten i enlighet med IAS 17 - Hyresavtal.

- Serviceintäkter avser alla andra tilläggsavgifter i form av extra tjänster såsom värme, kyla, el, avfallshantering, vatten, snöröjning med mera.

- Övriga intäkter som användning av tvättstugan och övriga lokaler redovisas också när tjänsten utförs.

I Tyskland och Frankrike avser Akelius hyreskontrakt kallhyra med tillägg för driftkostnader.

För de allra flesta av driftkostnaderna i hyresavtalet fungerar Akelius som huvudman på grundval av bestämmelserna i IFRS 15.

Akelius har befogenhet att leverera dessa varor och tjänster och har därför ett prestationsåtagande gentemot hyresgästen. Dessutom står Akelius risken i samband med lediga hyresenheter.

Från och med 2018 kommer driftkostnaderna inte längre att nettas mot motsvarande intäkter.

Tillämpningen av IFRS 15 har lett till en justering i resultaträkningen mellan hyresintäkter och fastighetskostnader enligt tabellen nedan i meur:

2017 jan-dec	2017 jan-sep	2017 jan-jun	2017 jan-mar
42	26	17	10

En sådan anpassning har ingen effekt på eget kapital vid början av jämförelsesåret 2017.

Justering för tidigare år i meur är följande:

2016	2015	2014
38	38	31

## övriga upplysningar

### IFRS 9-Finansiella instrument

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 introducerar en ny modell för nedskrivning av finansiella instrument. Förmodad kreditförlust (ECL) modell. Modellen innehåller operativa förenklingar för hyres- och kundfordringar. Akelius tar till stor del emot förskottsbetalningar från hyresgäster. IFRS 9 har därför inte haft en väsentlig inverkan på koncernens redovisning och finansiella ställning. IFRS 9 medför ändrade krav på säkringsredovisning för att anpassa redovisningen närmare till riskhanteringen. Standarden ger bolaget en möjlighet att välja redovisningspolicy och endera tillämpa säkringsredovisningskraven i IFRS 9 eller fortsätta att tillämpa IAS 39 på alla säkringar eftersom standarden för närvarande inte tar upp redovisning av makrosäkring. Koncernen kommer fortsätta tillämpa IAS 39 och därför bedöms IFRS 9 inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning.

### kommande redovisningsprinciper

#### IFRS 16-Leasing

IFRS 16 "Leases" ska tillämpas från 1 januari 2019. Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bland annat kommer koncernens tomträttsavtal att redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Resultaträkningen kommer att påverkas genom att koncernen kommer få ökade finansiella kostnader och minskade leasingavgifter i rörelseresultatet. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen främst är leasegivare. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

### 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 2017.

---

Pål Ahlsén,

VD, Koncernchef

Stockholm, 27 april 2018,  
Akelius Residential Property AB (publ)

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

## definitioner

### aktuell skuldtäckningsförmåga

Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt.

Anges för att ge 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.

### 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.

### ej säkerställd kvot

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

### EPRA NAV - substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

### fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehåses 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.

### hyresvärde

Utveckling av hyresvärdet de senaste 12 månaderna, fördelat på avyttringar, förvärv och jämförbar portfölj.

Hyresvärdet innehåller en marknadshyra för lediga lägenheter.

## definitioner

### 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. Mättillfället 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 räntenettet. 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.

Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.

### värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och förändring av valuta.

### 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

Överskottsgrad 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

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 Köpenhamn K  
+45 88 62 62 78  
akelius.dk

## Akelius i korthet

### bostäder i storstäder

91 procent av fastighetsbeståndet finns i områden med mer än en miljon invånare såsom Berlin, Hamburg, München, Köln-Düsseldorf, Frankfurt-Mainz, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington, Stockholm samt 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 35 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 Business School.

### kalender

delårsrapport jan-jun 2018	6 augusti 2018
delårsrapport jan-sep 2018	22 oktober 2018
bokslutskommuniké 2018	4 februari 2019
årsredovisning 2018	15 mars 2019