

delårsrapport

januari till juni 2018

sammandrag	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Hysesintäkter, meur	115	113	233	229	469
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	2,9	5,1	3,4	5,3	5,1
Driftöverskott, meur	62	62	124	122	251
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	6,2	8,5	6,2	9,9	10,7
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	59	57	115	115	231
Överskottsgrad, procent	54,4	54,9	53,2	53,2	53,5
Justerad överskottsgrad, procent	67,5	67,7	67,5	67,7	68,0
Resultat före skatt, meur	203	270	423	583	984
Verkligt värde fastigheter, meur	11 225	9 735	11 225	9 735	10 624
Fastigheternas värdeförändring, procent	1,7	2,6	3,6	5,8	9,7
Antal lägenheter	47 733	46 159	47 733	46 159	47 177
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,9	1,1	0,9	0,9
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,0	1,2	1,7	2,5	4,7
Belåningsgrad, procent	40	42	40	42	44
Räntetäckningsgrad	5,6	1,6	4,1	3,8	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,7	2,0	1,8	2,1	1,9



Rheinallee 30, Frankfurt am Main

försenade uppgraderingar orsakar högre vakans

En orsak är kapacitet.

Byggboom i våra städer gör att det är tuffare att hitta entreprenörer.

En andra orsak är förseningar av vissa komponenter, exempelvis till kök.

En tredje orsak är att vissa städer har utökat kraven på bygglov, exempelvis New York.

Förseningar har sin tur orsakat negativ nettouthyrning och därmed högre vakans.

I jämförbar portfölj har vakansen ökat med en procentenhet.

Trots högre vakans ökar hyresintäkter och driftnetto i jämförbar portfölj starkt, tre respektive sex procent.

Resterande del av ökning i vakans beror på köp av fastigheter.

Köp har ökat vakans med två procentenheter under de senaste arton månaderna.

Säljare vet att vakanta lägenheter ger köparen fler optioner; antingen uppgradera eller hyra ut i befintligt skick.

Den reella vakansen däremot, där lägenheter som renoveras eller ska säljas exkluderas,

är fortsatt stabil på en procent.

Efterfrågan på bostäder i storstäder är lika stark som någonsin.

köp EUR 543 miljoner

Hittills under 2018 har vi genomfört 47 transaktioner,

EUR 543 miljoner eller EUR 3 800 per kvadratmeter.

Största volymerna har varit i Montreal, Stockholm, Paris, London, New York, Berlin.

värdeförändring fastigheter 3,6 procent

Avkastningskrav har varit oförändrade under årets inledning.

Värden drivs nu enbart av ökande driftnetto.

belåningsgrad 40 procent

Belåningsgraden sjönk från 44 till 40 procent. Orsaken är den hybrid om EUR 500 miljoner vi gav ut i April.

Såväl kapital- som räntebindning är längre än fem år.

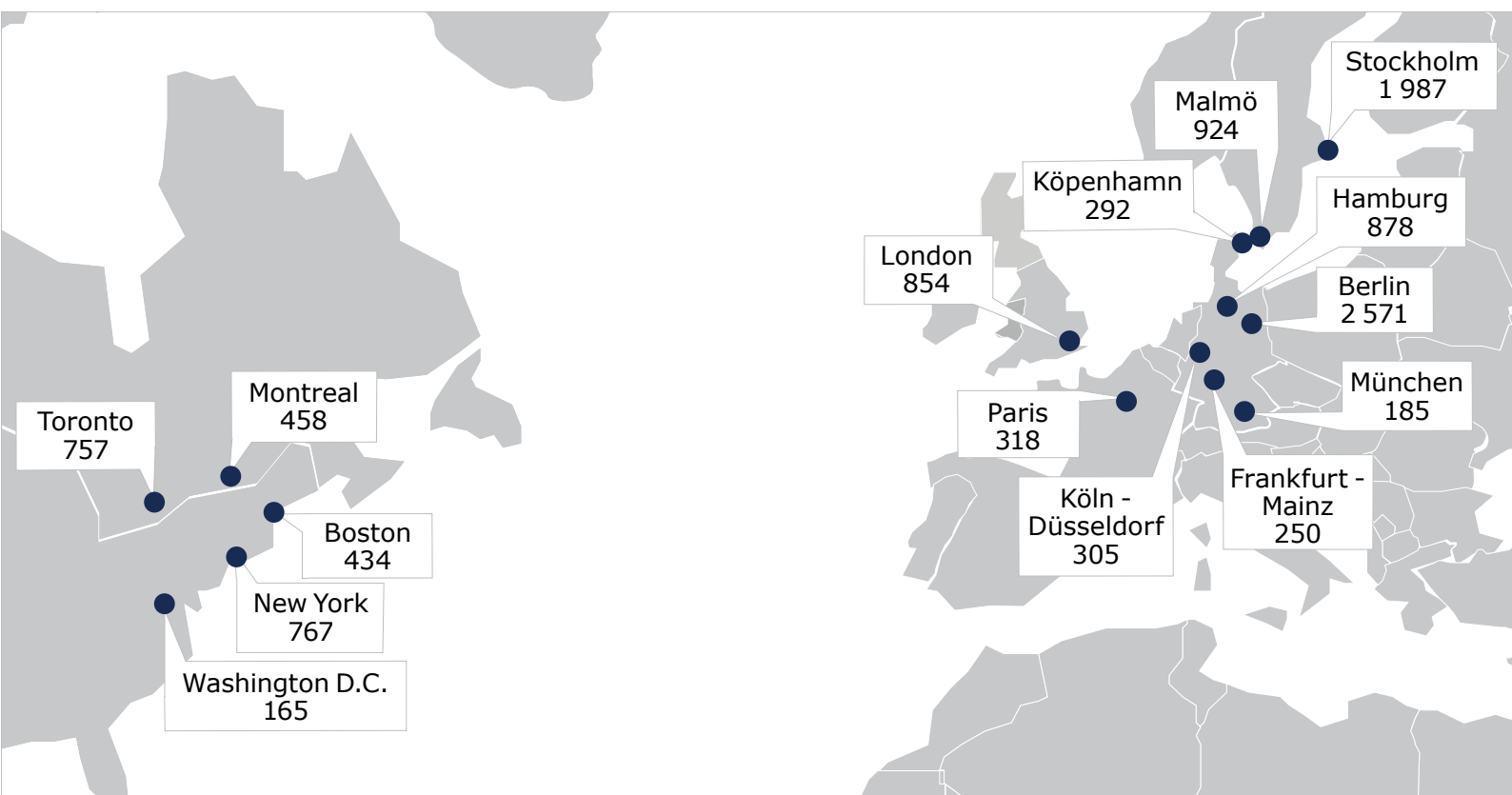
likviditet EUR 650 miljoner

Likviditeten täcker kommande två års låneförfall.

Pål Ahlsén
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 30 juni 2018

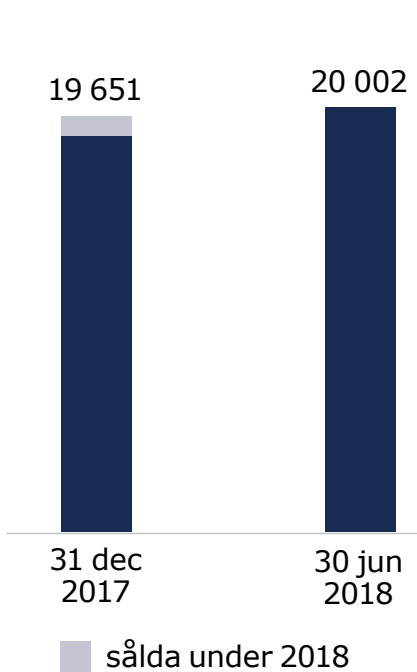
verkligt värde fastigheter 11 225 meur



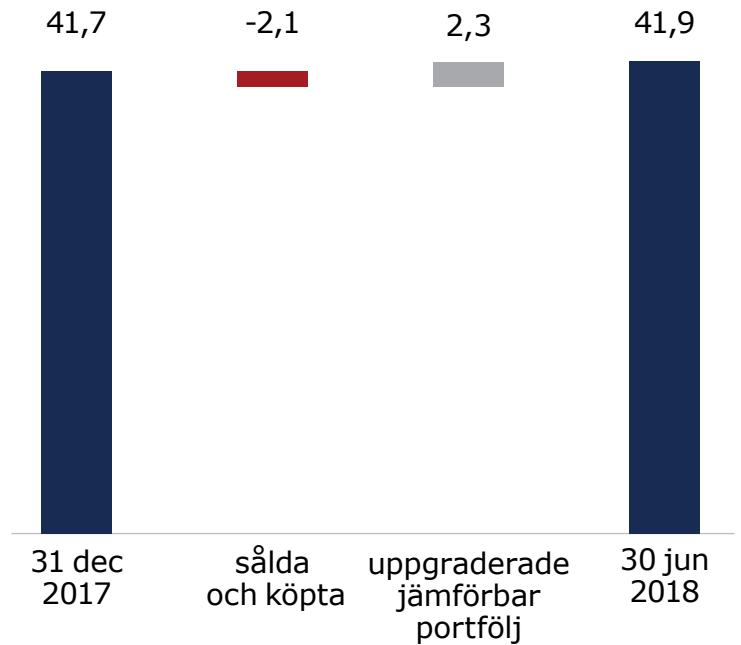
Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	EUR/kvm
Berlin	13 148	825	67	892	2 571	2 882
Stockholm	8 011	585	39	624	1 987	3 183
Malmö	4 063	266	83	349	924	2 647
Hamburg	4 296	240	11	251	878	3 503
London	2 225	87	9	96	854	8 899
New York	1 631	106	1	107	767	7 136
Toronto	3 906	214	4	218	757	3 476
Montreal	2 743	182	-	182	458	2 512
Boston	921	60	-	60	434	7 235
Paris	1 346	41	5	46	318	7 038
Köln-Düsseldorf	1 706	100	7	107	305	2 843
Köpenhamn	1 031	83	6	89	292	3 296
Frankfurt-Mainz	1 086	66	6	72	250	3 459
München	735	40	2	42	185	4 385
Washington D.C.	673	48	-	48	165	3 409
Övriga	212	14	45	59	80	1 381
Summa	47 733	2 957	285	3 242	11 225	3 463

förändringar av fastighetsbestånd

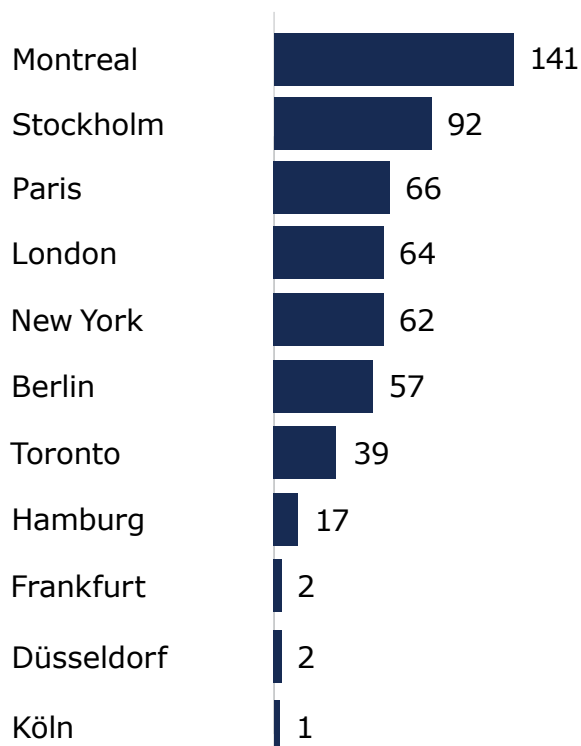
uppgraderade lägenheter
20 002



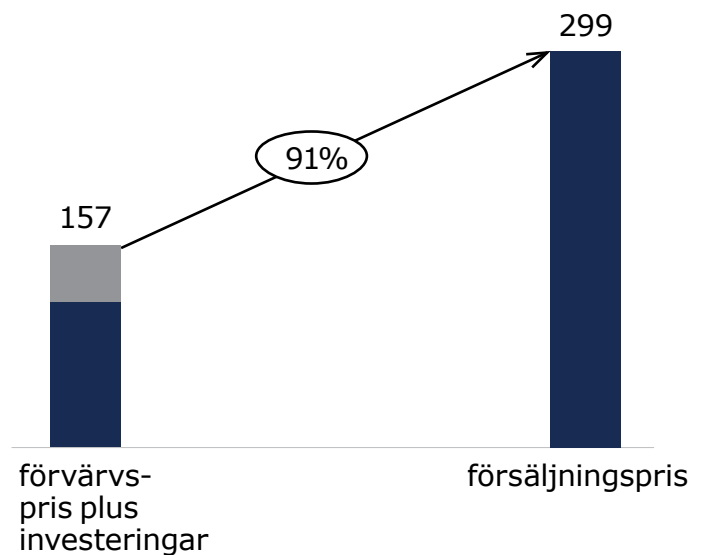
uppgraderade lägenheter
41,9 procent



köp fastigheter 543 meur



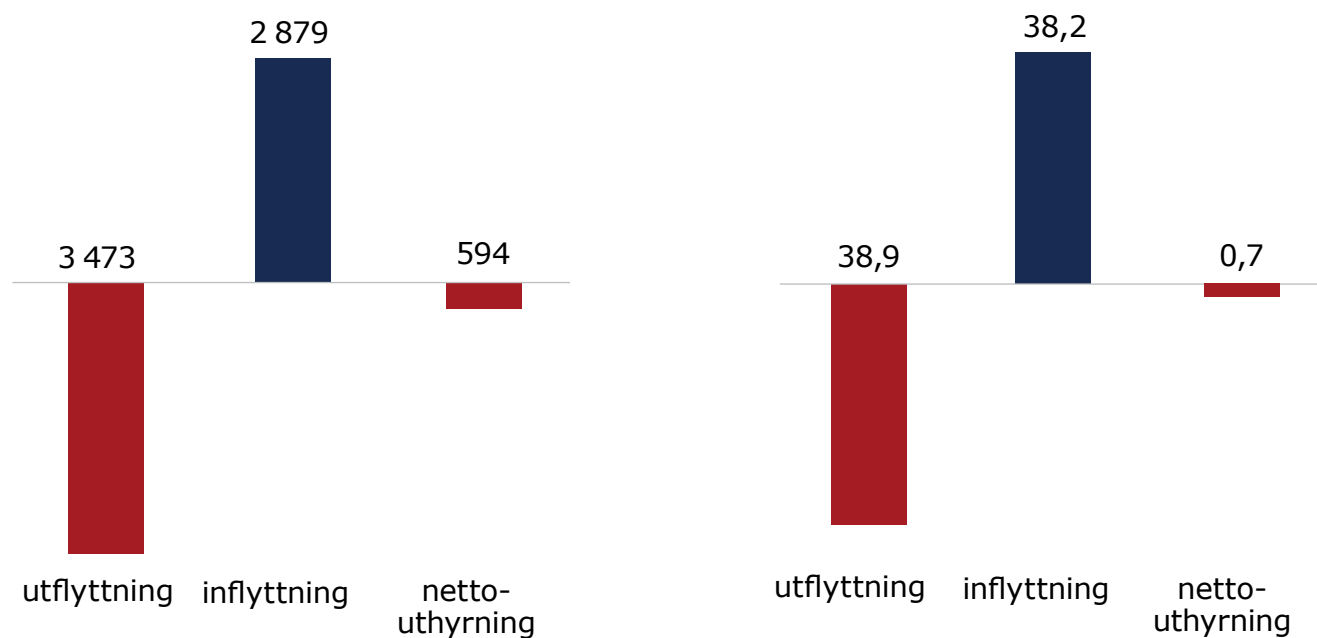
försäljning fastigheter 299 meur



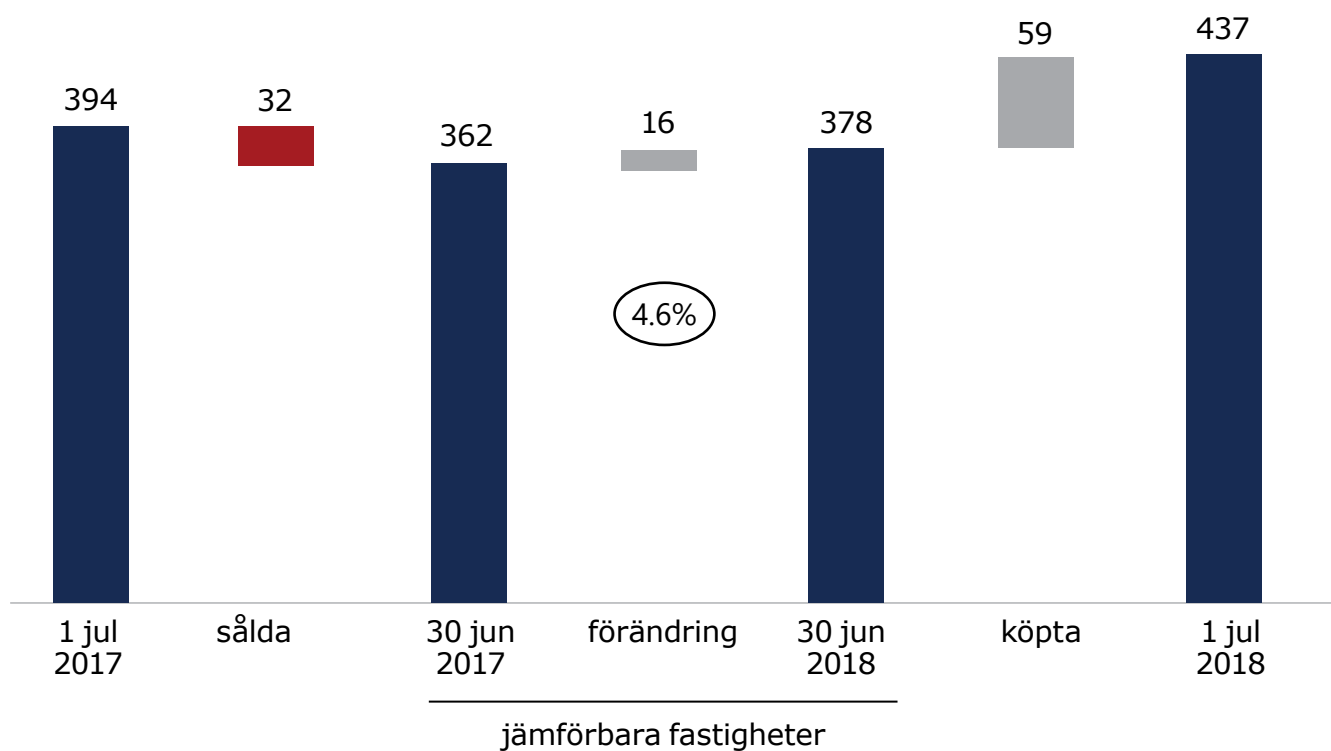
nettouthyrning jan-jun 2018

lägenheter -594

hyresvärde
-0,7 meur



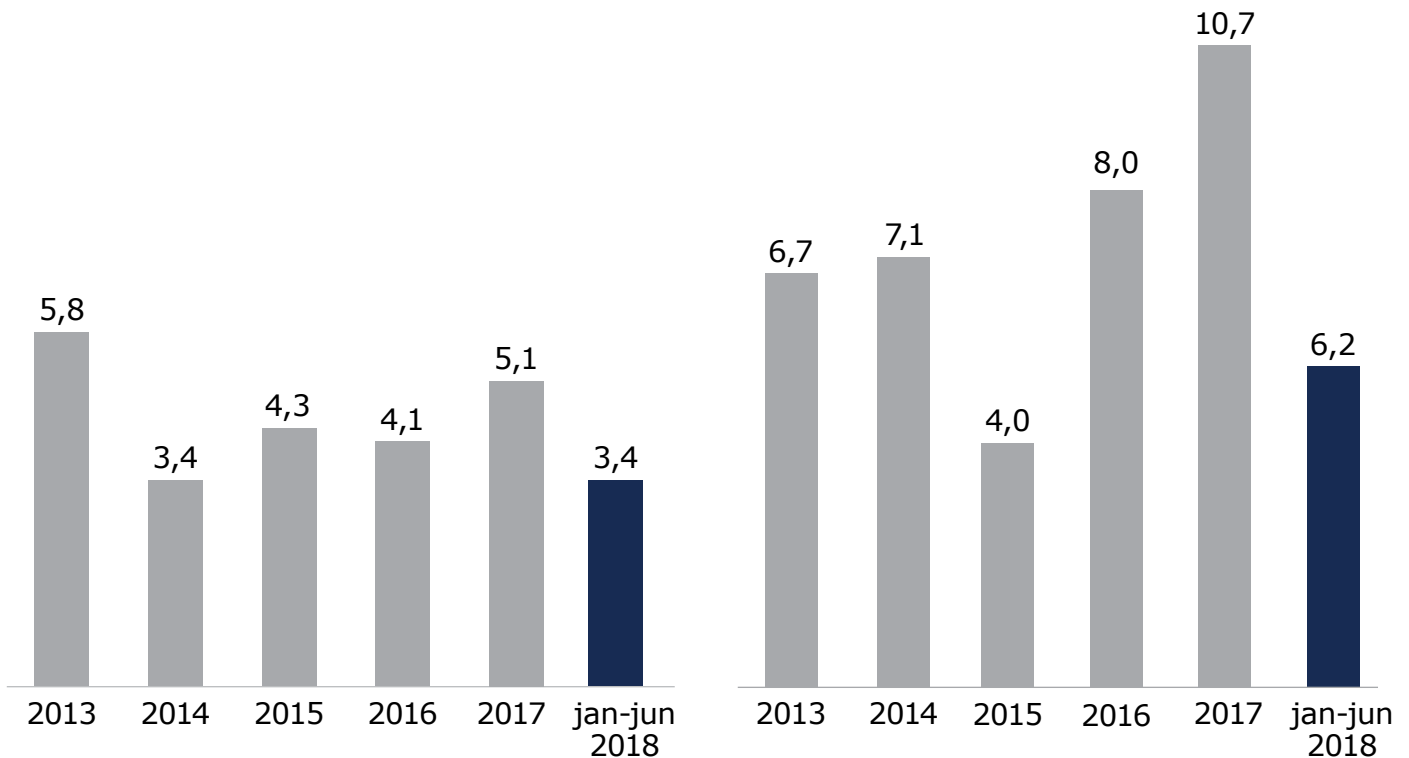
ökning hyresvärde bostäder 4,6 procent



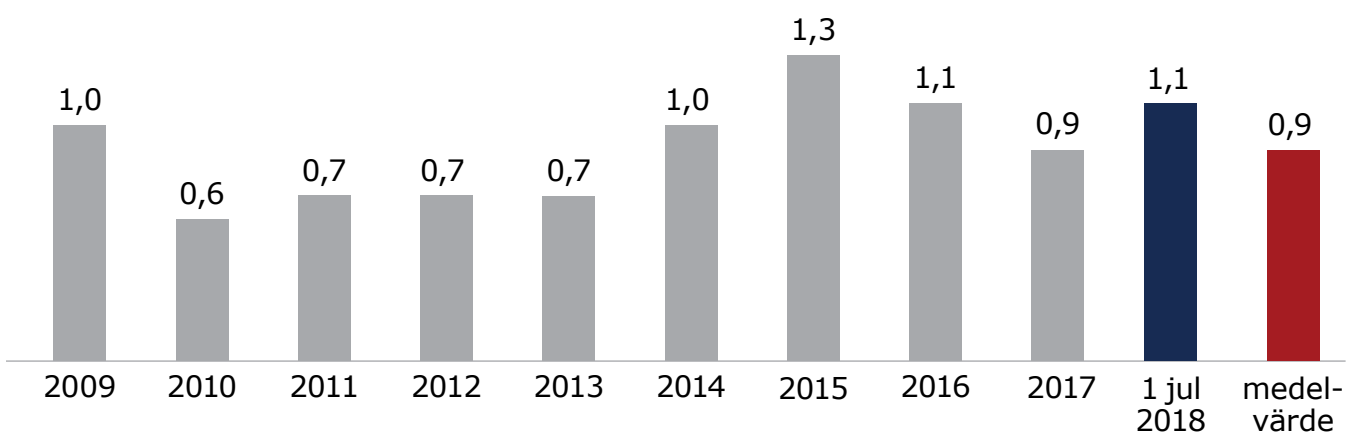
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,4 procent

driftöverskott 6,2 procent



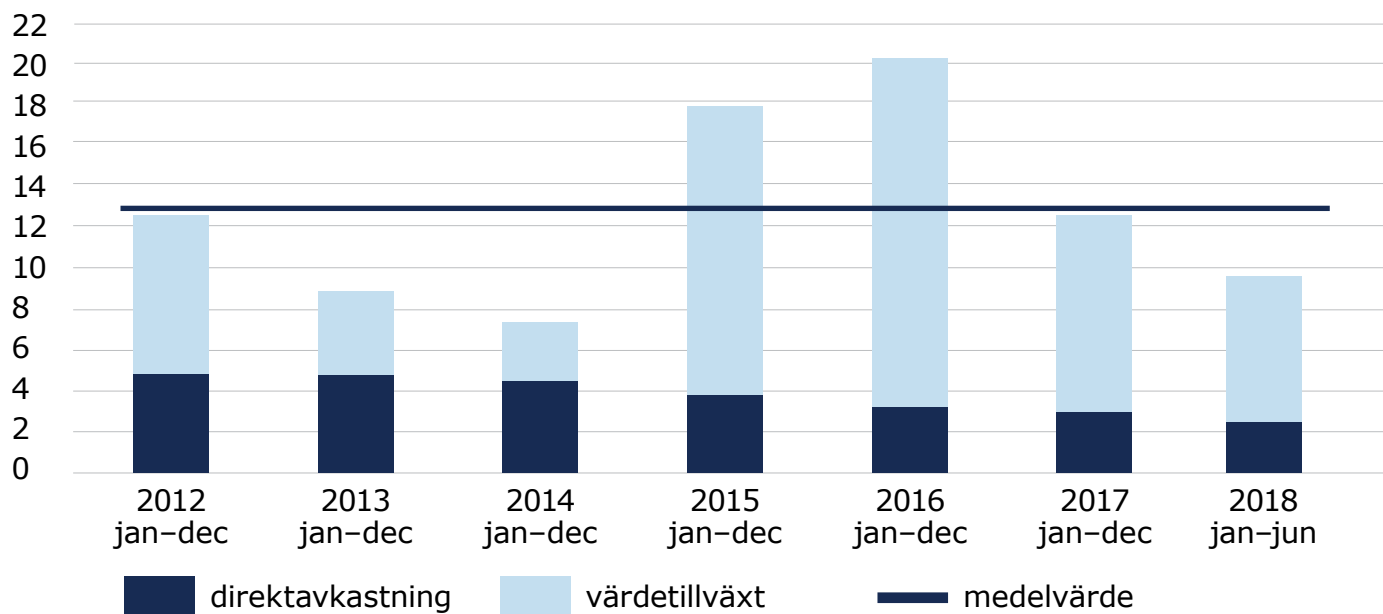
reell vakansgrad 1,1 procent



totalavkastning fastigheter 9,7 procent

årsavkastning

procent



verkligt värde 11 225 meur

	meur	Tillväxt jan-jun procent
Verkligt värde 1 jan 2018	10 624	
Värdeförändring	379	3,6
Investeringar	138	1,3
Köp	543	5,1
Försäljningar	-299	-2,8
Valutakursförändringar	-160	-1,5
Verkligt värde 30 jun 2018	11 225	5,7
Driftöverskott	124	1,2
Fastigheternas totalavkastning	503	per år 9,7

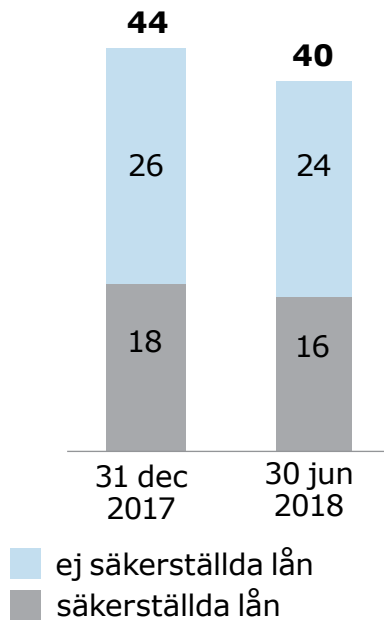
direktavkastningskrav 3,61 procent

värdeförändring 379 meur

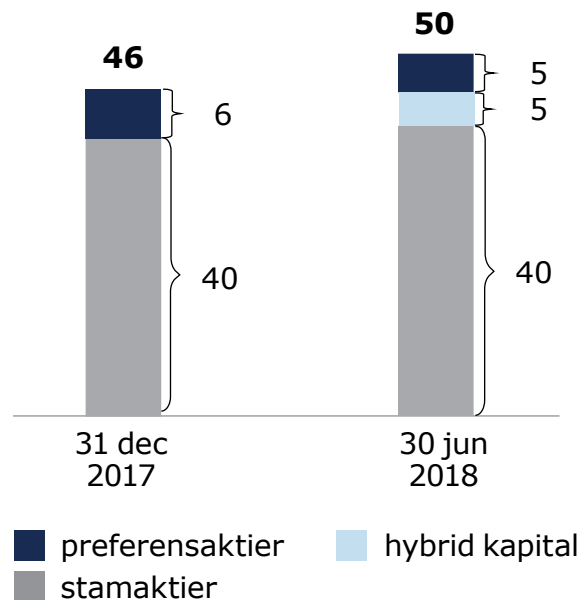
procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta		meur	Avkastning, procent
1 jan 2018	3,60	5,59	Kassaflöde	339	3,19
Köp	0,01	0,01	Avkastningskrav	31	0,29
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning	3	0,04
Jämförbart	-0,01	-0,01	Köp	6	0,05
Valutakurs- förändringar	0,01	0,01	Värdeförändring fastigheter	379	3,57
30 jun 2018	3,61	5,60			

finansiering

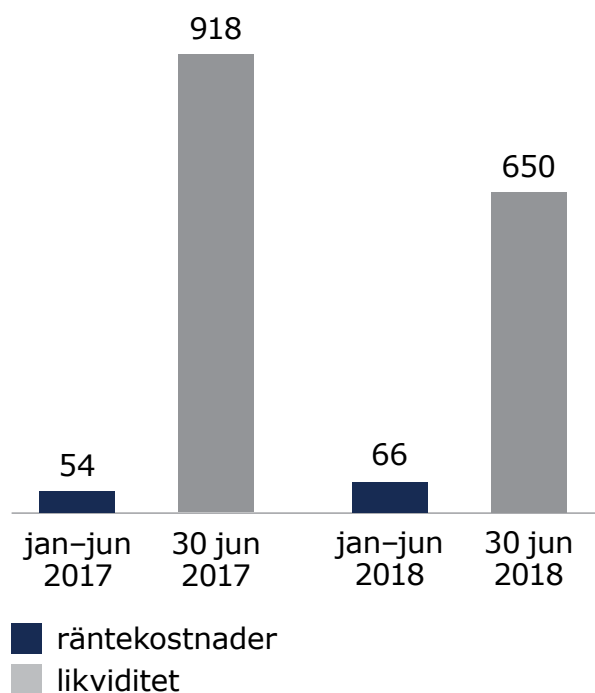
belåningsgrad 40 procent



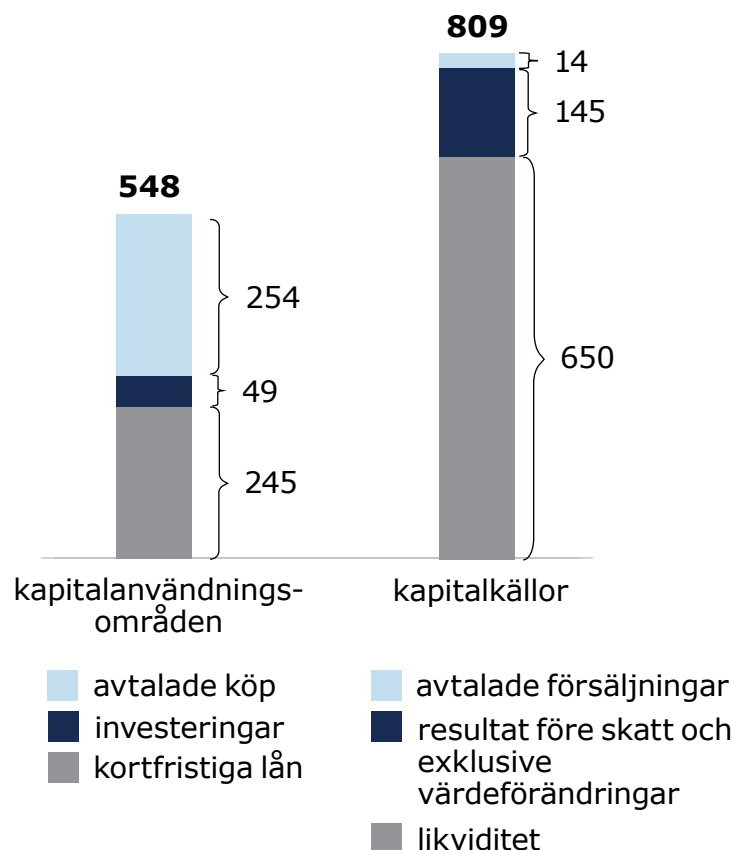
eget kapital och hybridkapital
50 procent



räntekostnader och likviditet
meur

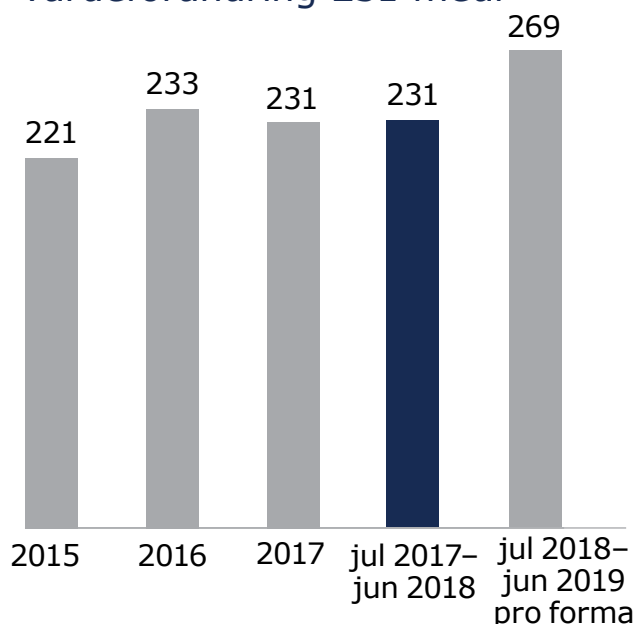


kapitalanvändning och källor
12 månader, meur

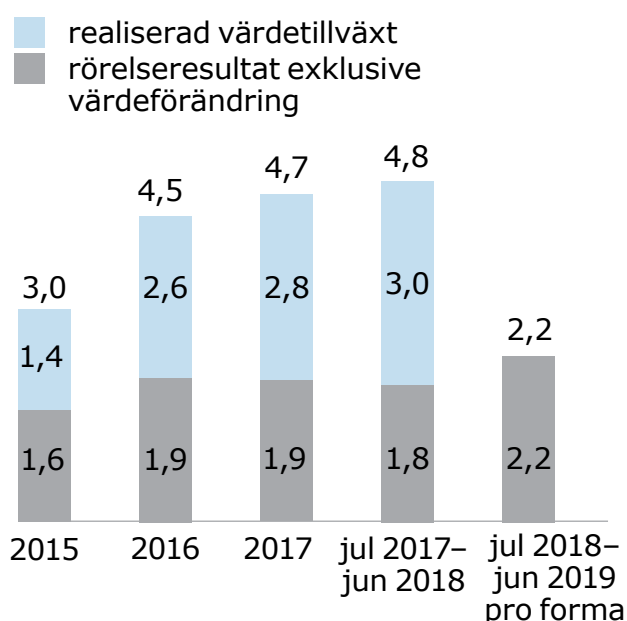


finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 231 meur



räntetäckningsgrad 4,8



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

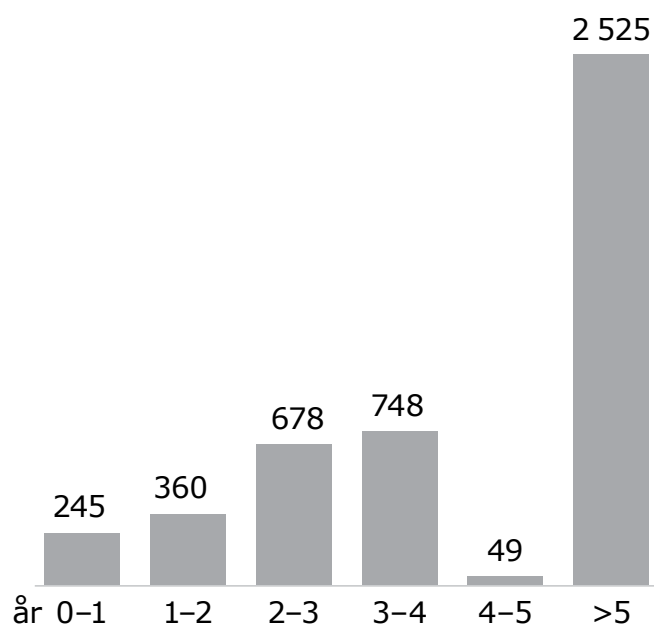
Belopp i meur	jul 2017–jun 2018	Pro forma 12 månader
Hysesintäkter	473	513 ¹
Driftkostnader	-190	-190
Underhåll	-31	-36
Driftöverskott	252	287
Central administration och övriga kostnader	-21	-18 ²
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	231	269
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-4	-3
Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar	227	266
Netto räntekostnader	-124	-121
Räntetäckningsgrad	1,8	2,2
Realiserad värdetillväxt	367	-
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	4,8	-
Netto räntebärande skulder per 30 juni 2018	4 582	4 582
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	19,8	17,0
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	7,2	-

1) Inkluderar 437 meur hyresvärde bostäder per 1 jul 2018, 39 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -6 meur i reell vakans för lägenheter samt 43 meur i övriga intäkter.

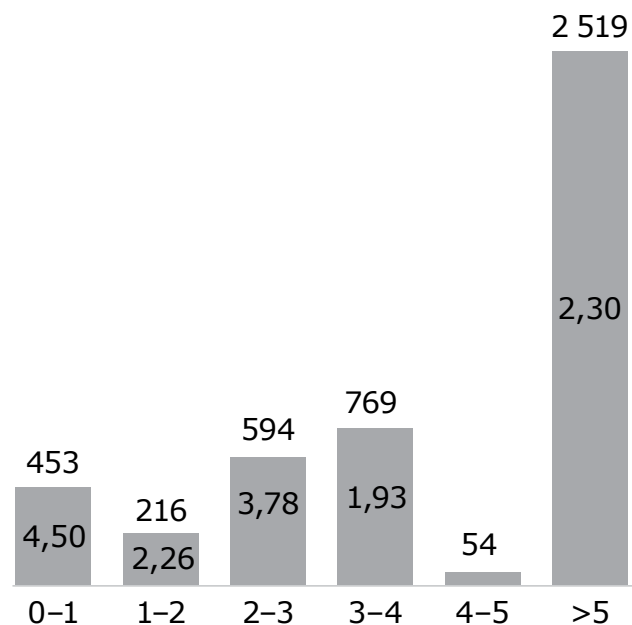
2) Exkluderar 1 meur i operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

finansiering

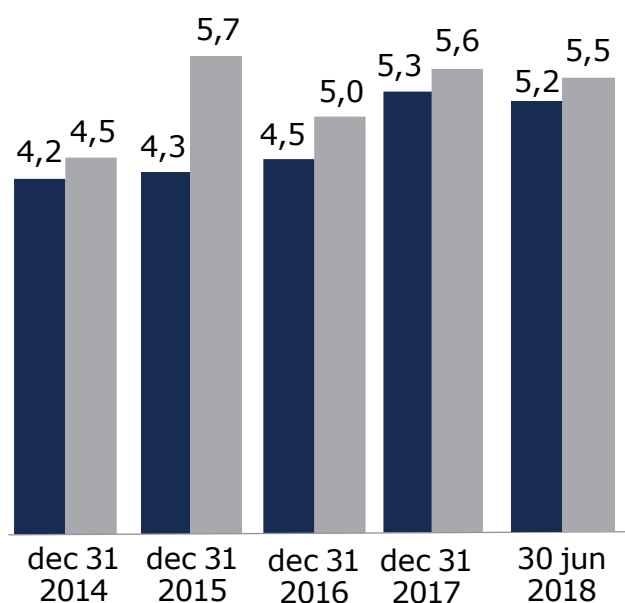
förfall kapitalbindning
meur



förfall räntebindning, medelränta
meur, procent

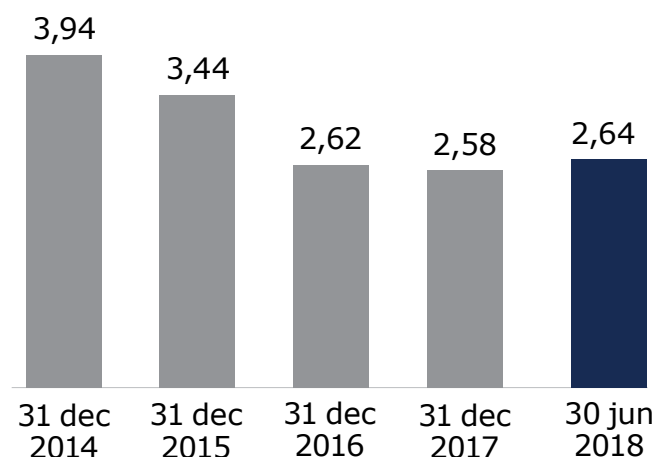


räntebindning 5,2 år
kapitalbindning 5,5 år

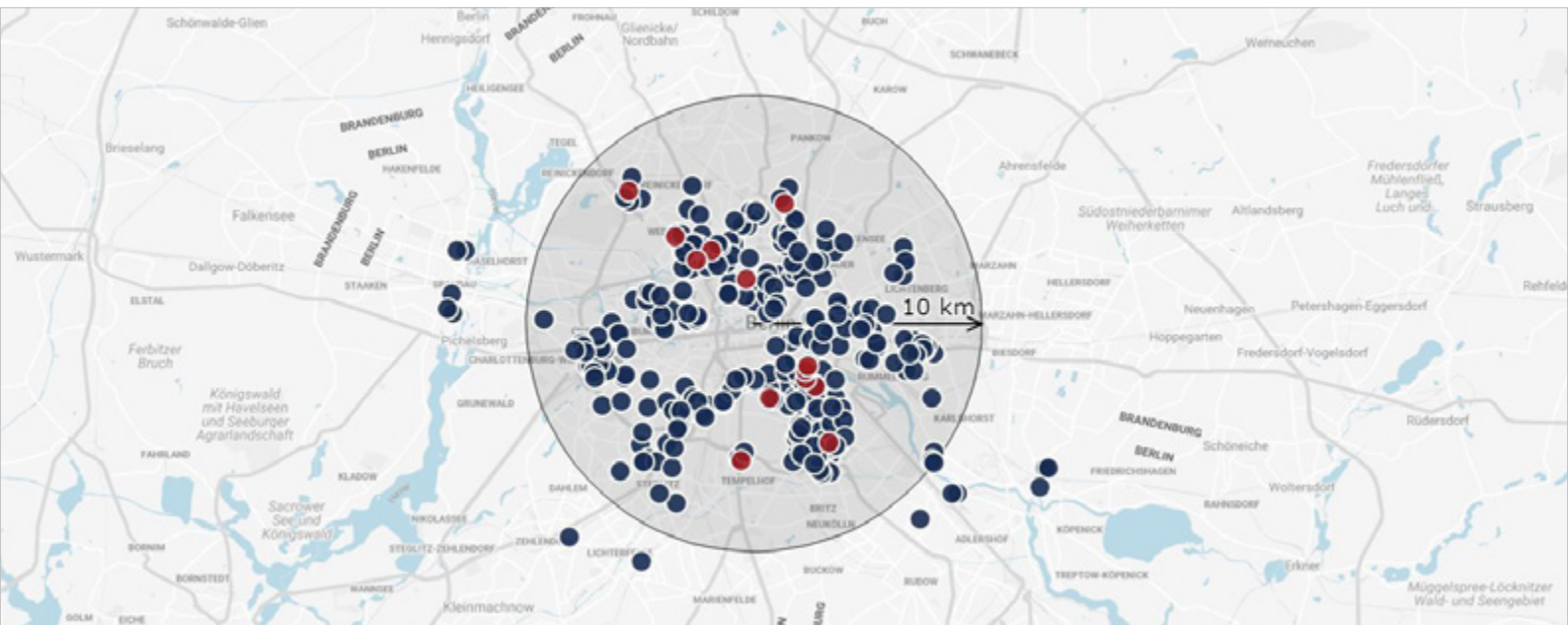


■ räntebindning
■ kapitalbindning

medelränta 2,64 procent



Berlin



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Berlin

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	2 571
Andel av verkligt värde, procent	23
Direktavkastningskrav, procent	3,40
Andel uppgraderade lägenheter, procent	36
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63
Walk score	91

Medelhyra bostäder

EUR/kvm/mån

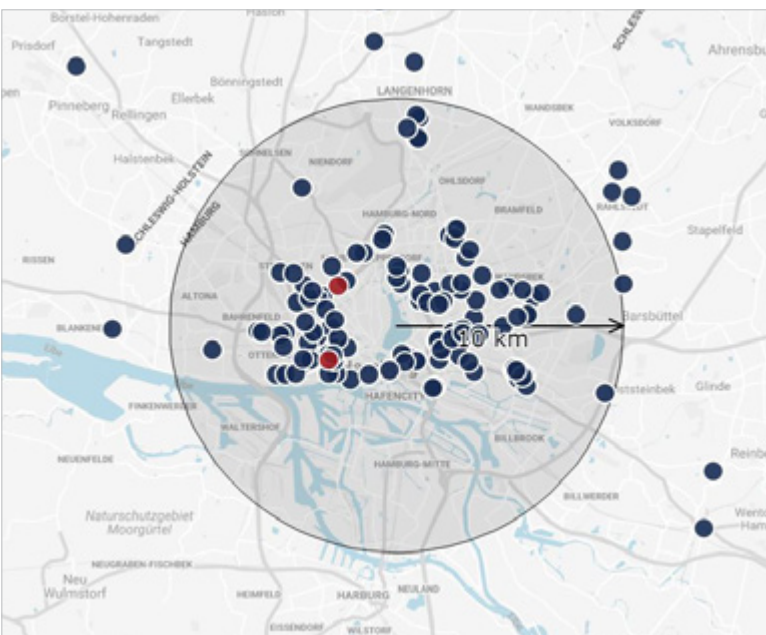
Total portfölj 1 jul 2017	7,83
Försäljning	0,00
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	7,83
Ökning i jämförbar portfölj	0,56
- Ökning i procent	7,1
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	8,39
Köp	-0,10
Total portfölj 1 jul 2018	8,29
Nyuthyrningshyra	15,86

Vakansgrad bostäder

procent

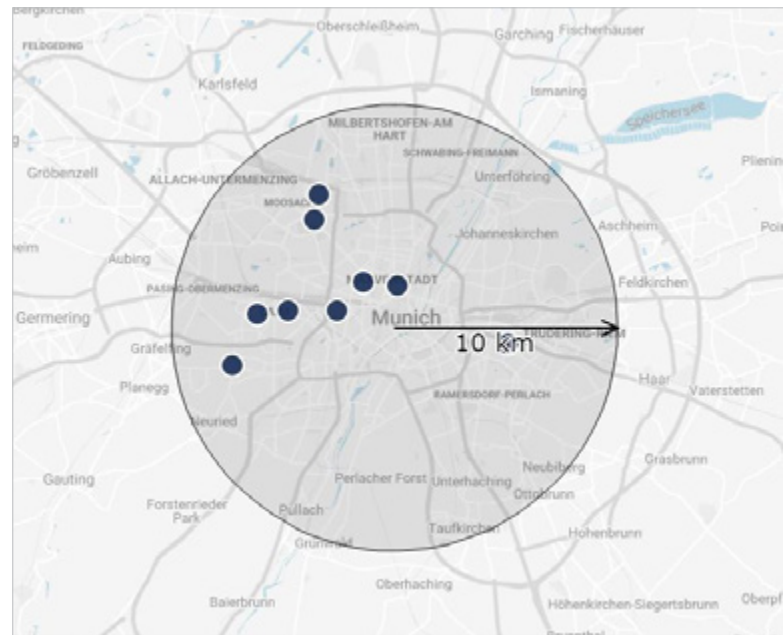
Reell vakansgrad	1,2
Lägenheter under uppgradering	6,5
Vakansgrad	7,7

Hamburg



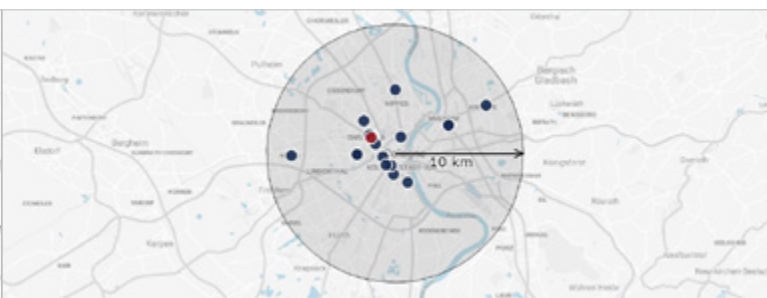
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

München



	Hamburg	München
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	878	185
Andel av verkligt värde, procent	8	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,62
Andel uppgraderade lägenheter, procent	52	44
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	86
Medelhyra bostäder		
	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2017	10,46	12,43
Försäljning	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	10,46	12,43
Ökning i jämförbar portfölj	0,48	0,45
- Ökning i procent	4,6	3,7
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	10,94	12,88
Köp	-0,03	0,00
Total portfölj 1 jul 2018	10,91	12,88
Nyuthyrningshyra	15,09	17,94
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,7	0,4
Lägenheter under uppgradering	3,5	3,8
Vakansgrad	5,2	4,2

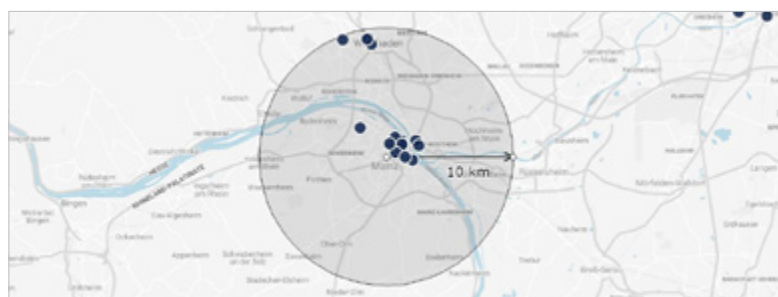
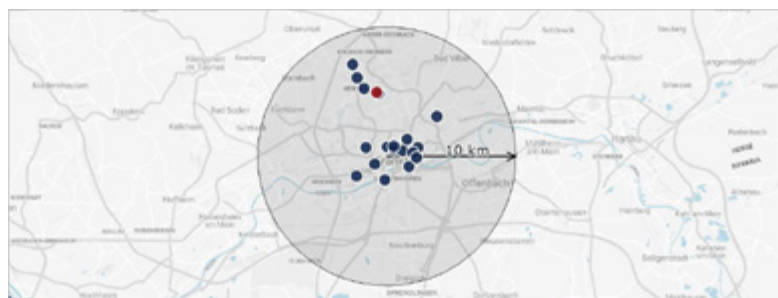
Köln - Düsseldorf



● köpta fastigheter 2018

● jämförbara fastigheter

Frankfurt - Mainz

Köln
DüsseldorfFrankfurt
Mainz**Fastighetsportfölj**

Verkligt värde, meur	305	250
Andel av verkligt värde, procent	3	2
Direktavkastningskrav, procent	3,78	3,84
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	67
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	58	61
Walk score	95	89

Medelhyra bostäder

EUR/kvm/mån

EUR/kvm/mån

Total portfölj 1 jul 2017	9,19	10,97
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	9,19	10,97
Ökning i jämförbar portfölj	0,30	0,27
- Ökning i procent	3,2	2,5
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	9,49	11,24
Köp	0,02	0,02
Total portfölj 1 jul 2018	9,51	11,26
Nyuthyrningshyra	12,98	14,08

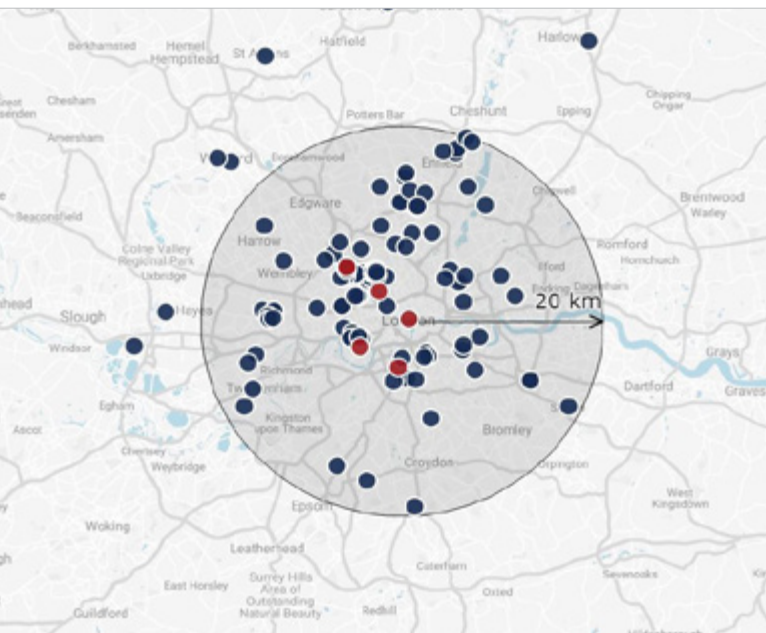
Vakansgrad bostäder

procent

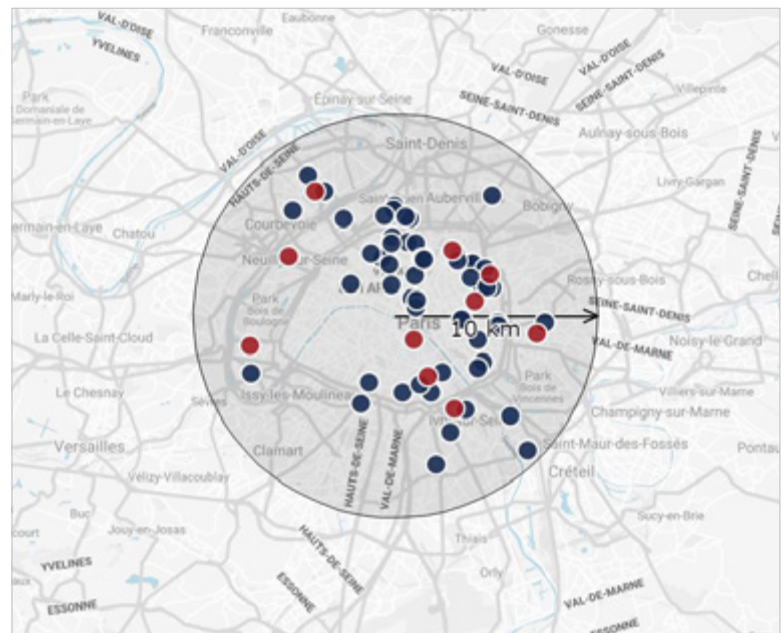
procent

Reell vakansgrad	0,6	1,9
Lägenheter under uppgradering	6,0	5,2
Vakansgrad	6,6	7,1

London



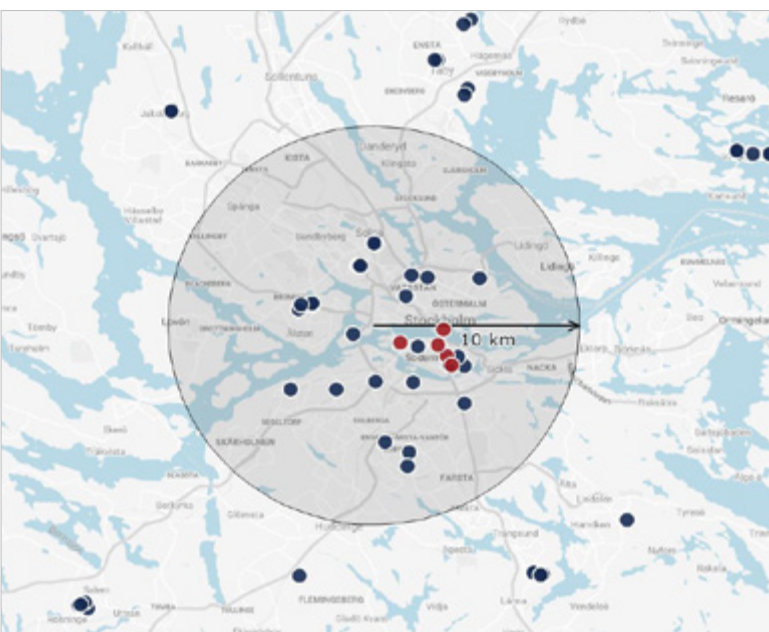
Paris



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	854	318
Andel av verkligt värde, procent	8	3
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,08
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49	18
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	30 kvm
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2017	2,60	21,89
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	2,60	21,89
Ökning i jämförbar portfölj	0,06	2,72
- Ökning i procent	2,3	12,4
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	2,66	24,61
Köp	0,10	-1,12
Total portfölj 1 jul 2018	2,76	23,49
Nyuthyrningshyra	2,74	43,61
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	4,1	2,3
Lägenheter under uppgradering	17,2	43,5
Vakansgrad	21,3	45,8

Stockholm



Malmö



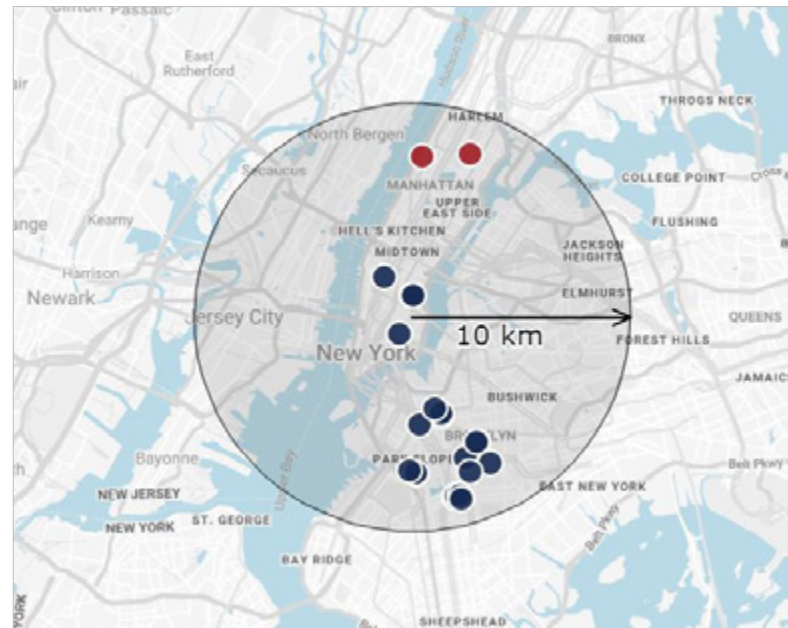
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 987	924
Andel av verkligt värde, procent	18	8
Direktavkastningskrav, procent	2,72	3,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	46	51
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	73	65
Walk score	66	91
Medelhyra bostäder		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 jul 2017	1 256	1 303
Försäljning	1	0
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	1 257	1 303
Ökning i jämförbar portfölj	29	36
- Ökning i procent	2,3	2,7
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	1 286	1 339
Köp	3	0
Total portfölj 1 jul 2018	1 289	1 339
Nyuthyrningshyra	1 506	1 575
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,7	0,9
Vakansgrad	1,7	0,9

Köpenhamn



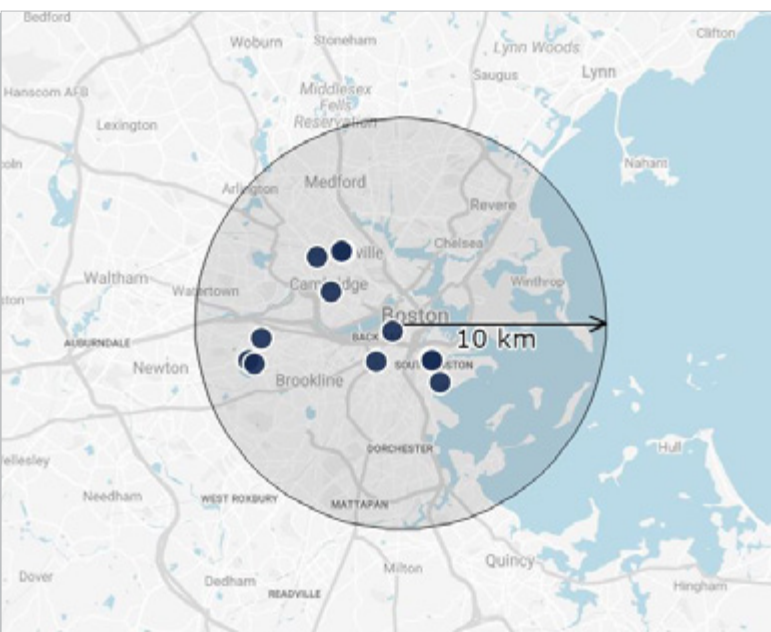
New York



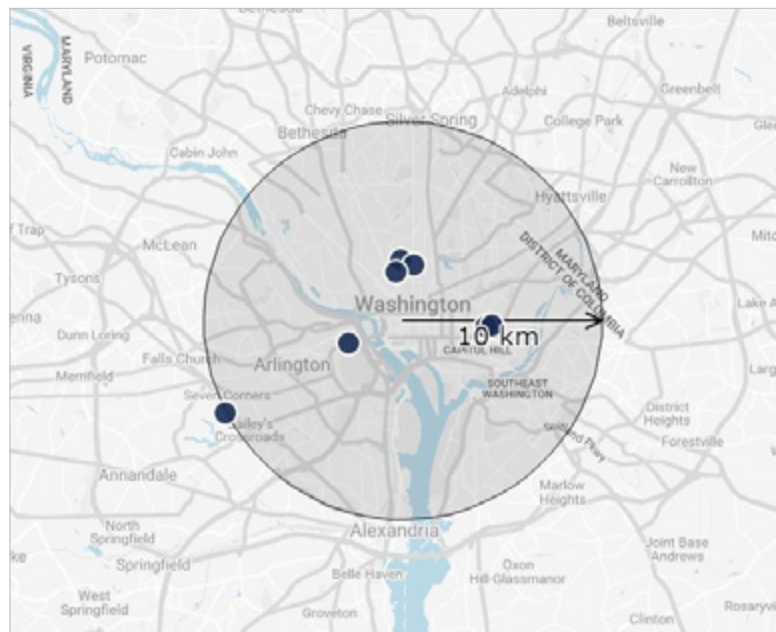
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	292	767
Andel av verkligt värde, procent	3	7
Direktavkastningskrav, procent	3,01	4,24
Andel uppgraderade lägenheter, procent	31	24
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	702 kvft
Walk score	95	96
Medelhya bostäder		
	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2017	911	2,33
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	911	2,33
Ökning i jämförbar portfölj	42	0,15
- Ökning i procent	4,6	6,6
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	953	2,48
Köp	7	0,38
Total portfölj 1 jul 2018	960	2,86
Nyuthyrningshyra	1 605	5,11
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,2	0,6
Lägenheter under uppgradering	5,4	12,0
Vakansgrad	5,6	12,6

Boston



Washington D.C.



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	434	165
Andel av verkligt värde, procent	4	1
Direktavkastningskrav, procent	4,33	4,83
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	30
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	701	775
Walk score	86	80

Medelhya bostäder

USD/kvft/mån USD/kvft/mån

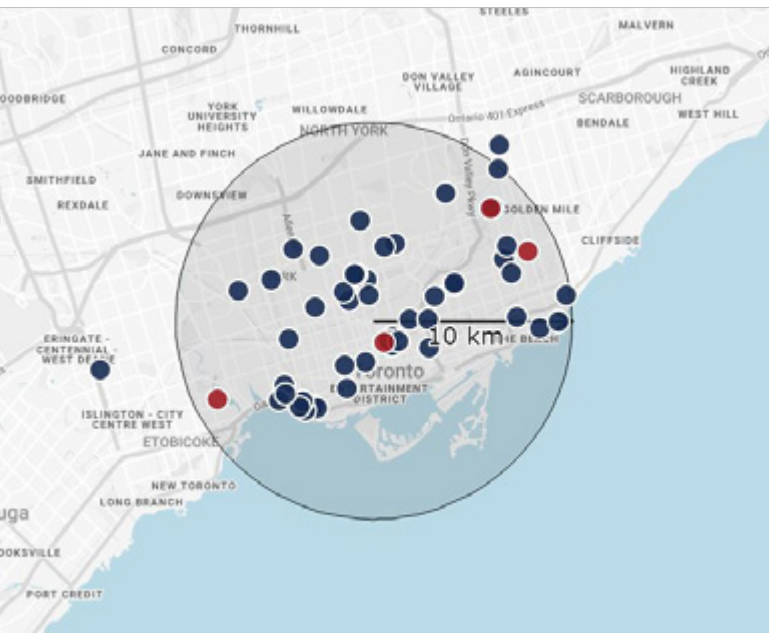
Total portfölj 1 jul 2017	3,34	1,81
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	3,34	1,81
Ökning i jämförbar portfölj	0,18	0,07
- Ökning i procent	5,3	3,8
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	3,52	1,88
Köp	0,00	0,04
Total portfölj 1 jul 2018	3,52	1,92
Nyuthyrningshyra	3,79	2,00

Vakansgrad bostäder

procent procent

Reell vakansgrad	2,3	0,2
Lägenheter under uppgradering	14,8	39,2
Vakansgrad	17,1	39,4

Toronto



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Montreal



	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	757	458
Andel av verkligt värde, procent	7	4
Direktavkastningskrav, procent	4,21	4,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	35
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	591	713
Walk score	82	90
Medelhyra bostäder		
	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2017	2,11	1,65
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2017	2,11	1,65
Ökning i jämförbar portfölj	0,07	0,05
- Ökning i procent	3,1	3,0
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	2,18	1,70
Köp	-0,10	-0,01
Total portfölj 1 jul 2018	2,08	1,69
Nyuthyrningshyra	2,88	1,87
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,3	1,9
Lägenheter under uppgradering	6,3	10,7
Vakansgrad	7,6	12,6

resultat

hyresintäkter 233 meur

Hyresintäkterna uppgick till 233 meur, en ökning med 1,7 procent jämfört med samma period 2017.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 6 meur (9), 3,4 procent (5,3).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 13 030 hyresavtal med årshyra 122 meur.

Den nya årshyran uppgår till 125 meur, en ökning med 1,9 procent.

Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,2 procentenheter och uppgick till 1,1 procent. Vakansgraden för bostäder var 8,5 procent (5,1).

Vakansen var till 87 procent (83) en följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

driftöverskott 124 meur

Fastighetskostnaderna var 109 meur (107). 14 meur avsåg underhåll, motsvarande 8 eur per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 6,2 procent (9,9). Överskottsgraden uppgick till 53,2 procent (53,2).

Justerad överskottsgrad uppgick till 67,5 procent (67,7).

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

Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet.

värdeökning fastigheter 3,6 procent

Fastigheterna hade en värdetförändring på 379 meur (527), motsvarande 3,6 procent (5,8). Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Se tabell på sid 7.

finansnetto -65 meur

Räntekostnaderna uppgick till 66 meur (54). Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 3 meur (1).

Övriga finansiella poster uppgick till -2 meur (-2).

resultat före skatt 423 meur

Resultat före skatt uppgick till 423 meur (583). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 95 meur

Skattekostnader uppgick till 95 meur (120). 94 meur avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

20,6 procent i nominell skattesats kommer att gälla från 2019 i Sverige.

Uppskjuten skatt i Sverige redovisas vid lägre skattesats på 20,6 istället för 22 procent. Det minskade latent skatteskuld med 19 meur.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 11 225 meur

Verkligt värde uppgick till 11 225 meur, vilket motsvarar 3 463 EUR per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,61 procent, 0,01 procentenheter högre än nivån vid årets ingång.

köp av fastigheter 543 meur

Under perioden uppgick köpen till 543 meur (401). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,76 procent.

fastighetsinvesteringar 138 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 138 meur (124). På årsbasis motsvarar det 86 EUR per kvadratmeter (77). 42 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgaderingar.

fastighetsförsäljningar 299 meur

Totalt såldes fastigheter för 299 meur (325). Fastigheter såldes i Sverige för 288 meur och i Tyskland för 11 meur.

Försäljningspriserna var samma som det verkliga värdet vid ingången av året. Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 4 meur och 4 meur i försäljningsomkostnader.

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

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 50 procent

Akelius gav ut ett hybridlån om 499 meur med likvid den 5 april. Hybridlånet har en löptid om 60 år och klassas som riskkapital. Under perioden ökade det egna kapitalet med 224 meur till 5 125 meur. Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 50 procent.

belåningsgrad 40 procent

Räntebärande skulder minskade med 142 meur till 4 605 meur. Belåningsgraden har minskat med 4 procentenheter sedan årsskiftet och uppgår till 40 procent. Säkerställda lån uppgick till 1 890 meur jämfört med 1 933 meur vid slutet av 2017. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen minskade med 2 procentenheter och uppgår till 16 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 36 banker i sju länder. Lån utan säkerhet består av åtta noterade obligationer och lån från närstående bolag.

kapitalbindning 5,5 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,5 år, jämfört med 5,6 år vid slutet av 2017. 245 meur förfaller inom ett år. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 37 procent. Korta lån består dels av lån från 13 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 5,2 år

2 519 meur av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 453 meur hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,64 procent. Räntebindningen var i medeltal 5,2 år, jämfört med 5,3 år i slutet av 2017.

likviditet 650 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 650 meur. De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 4 928 meur.

övrig finansiell information

moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till SEK 840 (-174), 83 meur (-18).

Finansiella intäkter inkluderar främst valutakursvinster på valutaderivat och externa och interna lån i utlandsvaluta.

Emission av stamaktier och utdelning på stamaktier genomfördes per 11 april 2018, enligt beslut från Årsstämman.

Moderbolaget emitterade 126 229 740 stamaktier med en teckningskurs om 68 kr per aktie,

totalt 8 584 mkr eller 809 meur.

Utdelning på stamaktier uppgick samtidigt till 2,8 kr per aktie,

totalt 8 584 mkr, eller 809 meur.

Utdelning på preferensaktier om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 4 maj 2018, 3 augusti 2018, 5 november 2018 och 5 februari 2019,

totalt 377 mkr, 37 meur.

kassaflödet 6 meur

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 52 meur (67).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -378 meur (-222).

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 342 meur (172).

Under perioden emitterades nya stamaktier för 809 meur.

Utdelning betalades till preferensaktierna om 18 meur och stamaktierna om 809 meur.

preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606,

vilket motsvarar 578 meur i eget kapital.

Preferensaktier utgör 0,61 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB. Per 30 juni 2018 uppgick stängningskursen till 341 kronor.

andra kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 203 meur (270) och har påverkats

av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 179 meur (244).

Hysesintäkterna uppgick till 115 meur (113).

Fastighetskostnaderna ökade till 53 meur (51).

Driftöverskottet är oförändrat och uppgår till 62 meur.

Finansnettot var -34 meur (-31) och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument av 2 meur (-2).

Kassaflödet uppgick till -1 meur (-6).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 32 meur (24).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -54 meur (-164).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 21 meur (134).

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. Kreditbetyget till Akelius Residential Property AB hybridlån är BB+.

personal

Vid periodens slut var 1 100 anställda i Akelius, jämfört med 876 i slutet av 2017.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 43 meur.

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

Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2018 apr-jun 3 mån	2017 apr-jun 3 mån	2018 jan-jun 6 mån	2017 jan-jun 6 mån	2017 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	115	113	233	229	469
Fastighetskostnader	-46	-43	-95	-91	-185
Underhåll	-7	-8	-14	-16	-33
Driftöverskott	62	62	124	122	251
Central administration	-7	-5	-13	-9	-22
Övriga intäkter och kostnader	3	-	3	-	-
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	179	244	374	525	877
Rörelseresultat	237	301	488	638	1 106
Ränteintäkter	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-35	-28	-66	-54	-117
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1	-2	-2	-5
Värdeförändring derivatinstrument	2	-2	3	1	-
Resultat före skatt	203	270	423	583	984
Skatt	-35	-65	-95	-120	-178
Periodens / årets resultat	168	205	328	463	806
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
Valutakursförändringar	95	-48	57	-63	-156
Förändring valutasäkringsreserv	-79	28	-161	47	38
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	18	-7	35	-10	-8
Omvärdering	-	-	2	-	1
Skatt på omvärdering	-	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat	202	178	261	437	681
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	167	203	326	457	802
- hybridlånägare	-	-	-	4	3
- innehav utan bestämmande inflytande	1	2	2	2	1
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	201	163	259	430	676
- hybridlånägare	-	1	-	5	4
- innehav utan bestämmande inflytande	1	14	2	2	1
Vinst per aktie före och efter utspädning, eur	0,05	0,06	0,10	0,15	0,25

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

Försäljningskostnaderna för jan-jun 2018 uppgick till 4 meur, 4 meur för jan-jun 2017 och 9 meur för jan-dec 2017.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec	2017 1 jan
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	7	6	6	5
Förvaltningsfastigheter	11 187	9 345	10 345	8 847
Rörelsefastigheter	38	-	35	-
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4	4
Derivatinstrument	-	-	3	-
Uppskjutna skattefordringar	-	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	4	-	7	-
Summa anläggningstillgångar	11 240	9 356	10 401	8 857
Kundfordringar och andra fordringar	83	71	85	47
Derivatinstrument	-	9	3	1
Likvida medel	22	8	16	14
Tillgångar som innehas för försäljning*	-	391	244	325
Summa omsättningstillgångar	105	479	348	387
Summa tillgångar	11 345	9 835	10 749	9 244
Summa eget kapital	5 125	4 607	4 901	4 279
Räntebärande skulder	4 859	3 474	4 431	3 129
Derivatinstrument	69	114	100	141
Uppskjutna skatteskulder	894	782	838	698
Avsättningar	1	-	-	-
Övriga skulder	14	10	15	7
Summa långfristiga skulder	5 837	4 380	5 384	3 975
Räntebärande skulder	245	672	316	853
Derivatinstrument	13	6	7	10
Avsättningar	2	-	2	-
Leverantörsskulder och andra skulder	123	112	110	98
Skulder som innehas för försäljning	-	58	29	29
Summa kortfristiga skulder	383	848	464	990
Summa eget kapital och skulder	11 345	9 835	10 749	9 244
Räntebärande skulder				
- icke säkerställda	2 715	2 163	2 814	1 737
- säkerställda	1 890	1 983	1 933	2 245
Delsumma	4 605	4 146	4 747	3 982
- hybridkapital**	499	-	-	-
Summa	5 104	4 146	4 747	3 982

* hänförligt till förvaltningsfastigheter.

** hybridkapitalet betraktas av ratinginstituten som risk kapital, det minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av belåningsgrad.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2018 apr-jun 3 mån	2017 apr-jun 3 mån	2018 jan-jun 6 mån	2017 jan-jun 6 mån	2017 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	62	62	124	122	251
Central administration	-7	-5	-13	-9	-22
Övriga intäkter och kostnader	2	1	2	1	1
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	-	-	1	1	2
Erlagd ränta	-21	-25	-61	-46	-98
Betald skatt	-1	-1	-1	-2	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	35	32	52	67	131
Förändring rörelsefordringar	-3	4	-6	-10	-18
Förändring rörelseskulder	-	-12	-4	-14	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32	24	42	43	111
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2	-	-2	-1	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-84	-71	-138	-124	-288
Köp av förvaltningsfastigheter	-260	-105	-543	-401	-1 297
Förvärv av nettotillgångar*	18	9	30	12	19
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	293	11	299	325	737
Försäljning av nettotillgångar**	-28	-	-28	-13	-45
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar***	9	-8	4	-20	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54	-164	-378	-222	-909
Nyemission	809	1 043	809	1 043	1 043
Kapitaltillskott	1	-	1	-	1
Upptagna lån	790	530	1 327	881	2 192
Amortering av lån	-713	-367	-960	-674	-1 356
Återköp av hybridlån	-	-227	-	-227	-227
Köp och försäljning av derivatinstrument	-48	2	-8	6	22
Utdelning stamaktier	-809	-838	-809	-838	-838
Utdelning preferensaktier	-9	-9	-18	-19	-38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	134	342	172	799
Periodens/årets kassaflöde	-1	-6	6	-7	1
Likvida medel vid periodens/årets början	22	14	16	14	14
Valutakursförändring i likvida medel	1	-	-	1	1
Likvida medel vid periodens/årets slut	22	8	22	8	16

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

**) relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt

***) inkluderar 8 meur förskottsbetalning för fastighetsköp och -4 meur försäljningskostnaderna

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Hybrid-lån	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
meur	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-om-räknings-reserver	Balanserad vinst				
Eget kapital 1 jan 2017	185	1 272	98	2 495	4 050	210	19	4 279
euro konvertering	11	47	-126	69	1	-	-1	-
Justerat eget kapital	196	1 319	-28	2 564	4 051	210	18	4 279
Periodens resultat	-	-	-	457	457	4	2	463
Övrigt totalresultat	-	-	-26	-	-26	1	-	-25
Summa total-resultat	-	-	-26	457	431	5	2	438
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-13	-13	-214	-	-227
Utdelning	-	-857	-	-19	-876	-4	-	-880
Nyemission	8	1 035	-	-	1 043	-	-	1 043
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	-	1	1
Eget kapital 30 jun 2017	204	1 497	-54	2 989	4 636	-3	21	4 654
Periodens resultat	-	-	-	345	345	-	-1	344
Övrigt totalresultat	-	-	-100	-	-100	-	-	-100
Summa total-resultat	-	-	-100	345	245	-	-1	244
Utdelning	-	-	-	-	-	3	-	3
Eget kapital 31 dec 2017	204	1 497	-154	3 334	4 881	-	20	4 901
Periodens resultat	-	-	-	326	326	-	2	328
Övrigt totalresultat	-	-	-68	1	-67	-	-	-67
Summa total-resultat	-	-	-68	327	259	-	2	261
Utdelning	-	-768	-	-78	-846	-	-	-846
Nyemission	7	802	-	-	809	-	-	809
Eget kapital 30 jun 2018*	211	1 531	-222	3 583	5 103	-	22	5 125
*) hänförligt till preferensaktier	1	652	-75	-	578	-	-	578

moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2018 apr-jun 3 mån	2017 apr-jun 3 mån	2018 jan-jun 6 mån	2017 jan-jun 6 mån	2017 jan-dec 12 mån
Central administration	-9	1	-27	-18	-34
Finansiella intäkter	1 222	350	1 669	625	1 383
Finansiella kostnader	-497	-603	-617	-915	-1 426
Värdeförändring derivatinstrument	-171	26	-185	134	130
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	198
Resultat före skatt	545	-226	840	-174	251
Skatt	-18	-7	-12	-34	-68
Periodens/årets resultat	527	-233	828	-208	183
Periodens/årets totalresultat	527	-233	828	-208	183

moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	2
Andelar i koncernbolag	13 372	13 183	13 372
Fordringar på koncernbolag	58 134	40 878	49 834
Förutbetalda kostnader koncernbolag	843	428	163
Uppskjuten skattefordran	442	488	454
Övriga fordringar	149	193	201
Likvida medel	4	2	5
Summa tillgångar	72 946	55 175	64 031
Summa eget kapital	16 291	15 449	15 840
Räntebärande skulder	36 559	21 616	29 937
Räntebärande skulder koncernbolag	19 004	17 202	17 471
Derivatinstrument	438	442	406
Övriga skulder	638	466	368
Övriga skulder koncernbolag	16	-	9
Summa eget kapital och skulder	72 946	55 175	64 031

räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0–1 år	453	4,50	10	245	5
1–2 år	216	2,26	5	360	8
2–3 år	594	3,78	13	678	15
3–4 år	769	1,93	17	748	16
4–5 år	54	2,43	1	49	1
5–6 år	581	1,45	13	515	11
6–7 år	695	1,93	14	705	15
7–8 år	561	2,35	12	580	13
8–9 år	310	2,89	7	248	6
9–10 år	220	2,98	5	277	6
> 10 år	152	4,82	3	200	4
Summa	4 605	2,64	100	4 605	100

segmentsinformation

jan–jun 2018 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	104	74	55	233
Driftkostnader	-38	-30	-27	-95
Underhåll	-6	-6	-2	-14
Driftöverskott	60	38	26	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143	140	96	379
Totalavkastning	203	178	122	503
Totalavkastning per år, procent	8,4	10,5	11,4	9,7
Överskottsgrad, procent	57,8	51,5	46,9	53,2
Verkligt värde fastigheter	5 360	3 283	2 582	11 225

jan–jun 2017 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	95	89	45	229
Driftkostnader	-36	-34	-21	-91
Underhåll	-5	-9	-2	-16
Driftöverskott	54	46	22	122
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	250	232	47	529
Totalavkastning	304	278	69	651
Totalavkastning per år, procent	15,7	16,8	8,2	14,7
Överskottsgrad, procent	57,2	51,3	48,8	53,2
Verkligt värde fastigheter	4 423	3 582	1 730	9 735

nyckeltal

	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 125	4 901	4 279	3 357	2 373
Soliditet, procent	45	46	46	41	38
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	50	46	46	41	38
Avkastning på eget kapital, procent	5	19	37	29	9
EPRA NAV (substansvärde), meur	6 101	5 840	5 127	4 027	2 888
Driftsresultat					
Hysesintäkter, meur	233	469	472	464	396
Tillväxt hysesintäkter, procent	1,7	-0,6	1,8	17,1	13,2
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,4	5,1	4,1	4,3	3,4
Driftöverskott, meur	124	251	244	232	207
Tillväxt driftöverskott, procent	1,7	4,4	6,3	15,6	19,2
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	6,2	10,7	8,0	4,0	7,1
Överskottsgrad, procent	53,2	53,4	51,7	50,1	52,2
Justerad överskottsgrad, procent ⁵	67,5	68,0	66,2	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	16	18	24	36	47
Belåningsgrad, procent	40	44	43	48	51
Ej säkerställd kvot	1,89	1,63	1,18	1,00	9,24
Räntetäckningsgrad	4,1	4,7	4,5	3,0	1,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	1,9	1,9	1,6	1,5
Medelränta, procent	2,64	2,58	2,62	3,44	3,94
Räntebindning, år	5,2	5,3	4,5	4,3	4,2
Kapitalbindning, år	5,5	5,6	5,0	5,7	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	47 733	47 177	46 516	51 231	47 896
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 242	3 228	3 236	3 587	3 472
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,9	1,1	1,3	1,0
Vakansgrad bostäder, procent	8,5	6,6	5,0	4,3	3,2
Verkligt värde, EUR/kvm	3 463	3 292	2 834	2 220	1 748
Direktavkastningskrav, procent	3,61	3,60	3,82	4,33	4,72
Förändring direktavkastningskrav ¹ , 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	379	886	1 343	857	155
Investering, meur	138	288	316	237	207
Köp, meur	543	1 297	643	1 293	1 064
Försäljning, meur	-299	-737	-957	-615	-119
Valutakursdifferenser, meur	-160	-281	-139	125	-171
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	11 225	10 624	9 171	7 965	6 068

nyckeltal

	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 303	1 287	1 246	1 184	1 156
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,5	2,4	2,6	2,6	3,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,4	3,8	1,9	3,0	3,5
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	8,0	10,8	2,4	1,8	8,0
Verkligt värde, EUR/kvm	2 900	2 821	2 421	1 877	1 566
Direktavkastningskrav, procent	2,91	3,00	3,43	4,30	4,78
Antal lägenheter	12 286	13 808	17 381	23 520	24 407
Vakansgrad bostäder, procent	1,5	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	127	376	712	313	92
Investeringar, meur	32	65	104	92	102
Köp, meur	91	167	55	114	228
Försäljning, meur	-288	-692	-805	-290	-118
Valutakursdifferenser, meur	-175	-93	-156	135	-192
Utgående verkligt värde, meur	2 992	3 205	3 382	3 472	3 108
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,19	8,98	8,56	8,13	7,77
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,9	5,7	5,0	5,1	5,4
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,2	2,6	6,3	6,0	3,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	3,6	2,8	10,3	3,9	5,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 070	2 941	2 583	2 078	1 760
Direktavkastningskrav, procent	3,54	3,54	3,84	4,35	4,72
Antal lägenheter	20 971	20 463	19 932	20 307	19 423
Vakansgrad bostäder, procent	7,0	6,5	4,8	4,9	4,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,3	1,1	2,0	1,6
Ingående verkligt värde, meur	3 924	3 363	2 725	2 225	1 739
Värdeförändring, meur	139	360	542	399	43
Investeringar, meur	56	119	103	80	71
Köp, meur	80	127	90	188	372
Försäljning, meur	-11	-45	-97	-167	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	4 188	3 924	3 363	2 725	2 225

nyckeltal

	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,90	1,92	1,89	1,79	1,83
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,8	4,4	6,7	3,6	6,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	5,9	9,5	7,0	4,1	7,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	10,5	28,2	29,0	25,1	-17,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 037	2 968	2 743	2 345	2 292
Direktavkastningskrav, procent	4,27	4,29	4,36	4,37	4,55
Antal lägenheter	6 649	5 500	4 513	3 999	2 823
Vakansgrad bostäder, procent	9,7	3,9	7,1	11,1	6,7
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,5	0,6	3,4	3,6	2,7
Ingående verkligt värde, meur	994	737	532	361	197
Värdeförändring, meur	59	83	33	65	16
Investeringar, meur	6	30	37	21	15
Köp, meur	180	189	90	137	120
Försäljning, meur	-	-	-	-12	-
Valutakursdifferenser, meur	-24	-45	45	-40	13
Utgående verkligt värde, meur	1 215	994	737	532	361
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,88	2,77	2,51	2,26	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,2	4,1	4,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	0,6	10,7	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-5,1	63,6	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 327	5 758	5 929	5 339	-
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,36	4,42	4,47	-
Antal lägenheter	3 225	3 127	2 309	1 534	-
Vakansgrad bostäder, procent	19,5	17,3	10,6	9,8	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	2,2	1,7	2,8	-
Ingående verkligt värde, meur	1 199	979	597	-	-
Värdeförändring, meur	37	27	41	3	-
Investeringar, meur	28	44	30	2	-
Köp, meur	62	278	267	582	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	40	-129	44	10	-
Utgående verkligt värde, meur	1 366	1 199	979	597	-

nyckeltal

	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter England⁴					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,76	2,75	2,55	2,07	1,74
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,3	3,3	5,9	11,5	11,3
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	8,8	16,2	7,5	15,1	5,9
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	25,1	15,4	15,4	23,0	9,3
Verkligt värde, EUR/kvm	8 899	8 689	8 274	7 407	5 634
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,16	4,11	4,22	4,36
Antal lägenheter	2 225	2 148	1 224	1 404	1 153
Vakansgrad bostäder, procent	21,3	14,7	12,4	8,0	7,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	4,1	2,0	3,7	2,8	2,1
Ingående verkligt värde, meur	780	473	530	357	200
Värdeförändring, meur	6	11	15	78	26
Investeringar, meur	5	13	36	40	24
Köp, meur	64	301	21	181	92
Försäljning, meur	-	-	-55	-146	-1
Valutakursdifferenser, meur	-1	-18	-74	20	16
Utgående verkligt värde, meur	854	780	473	530	357
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	23,49	23,40	20,99	22,50	21,31
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	12,4	14,9	1,7	15,7	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	11,7	-1,4	11,9	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	583,3	-7,1	241,1	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 038	6 883	6 411	6 857	6 382
Direktavkastningskrav, procent	4,08	4,16	4,20	4,21	4,11
Antal lägenheter	1 346	1 100	941	467	90
Vakansgrad bostäder, procent	45,8	46,4	46,2	35,3	34,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	1,3	3,7	1,3	-
Ingående verkligt värde, meur	245	193	109	17	-
Värdeförändring, meur	-2	8	2	-1	-2
Investeringar, meur	9	13	6	2	-
Köp, meur	66	31	76	91	19
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	318	245	193	109	17

nyckeltal

	2018 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	960	936	916	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,6	5,3	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,4	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-7,3	-	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 296	3 129	2 836	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,01	3,09	3,42	-	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	216	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	5,6	6,1	1,9	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,2	0,6	-	-	-
Ingående verkligt värde, meur	277	44	-	-	-
Värdeförändring, meur	13	22	-	-	-
Investeringar, meur	2	4	-	-	-
Köp, meur	-	204	44	-	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	3	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	292	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 49 meur för jan-jun 2018 och 49 meur för jan-jun 2017.

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Eget kapital	5 125	4 607	4 901
Uppskjuten skatt	894	781	838
Derivatinstrument	82	111	101
EPRA NAV	6 101	5 499	5 840
Totala räntebärande skulder	5 104	4 146	4 747
Hybridkapital	-499	-	-
Likvida medel	-22	-8	-16
Spärrade medel	-1	-5	-1
Netto räntebärande skulder	4 582	4 133	4 730
Totala tillgångar	11 345	9 835	10 749
Likvida medel	-22	-8	-16
Spärrade medel	-1	-5	-1
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	11 322	9 822	10 732
Belåningsgrad, procent	40	42	44
Netto räntebärande skulder	4 582	4 133	4 730
Ej säkerställda lån	-2 715	-2 163	-2 814
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 867	1,970	1 916
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	11 322	9 822	10 732
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	16	20	18

meur	2018 jan-jun	2017 jan-jun	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	233	229	1,7
Valutaeffekt	-	-9	
Service intäkter	-17	-17	
Förvärv och avyttringar	-33	-26	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	183	177	3,4
Driftöverskott	124	122	1,7
Valutaeffekt	-	-4	
Förvärv och avyttringar	-14	-14	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	110	104	6,2
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	299	325	
Kostnader för försäljning	-4	-4	
Förvärvspris	-108	-170	
Ackumulerade investeringar	-48	-55	
Realiserad värdetillväxt	139	96	

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 förenklningar 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, 6 augusti 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.

Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftöverskott. 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. Det finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, 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 nettotillgångar.

belåningsgrad, säkerställda lån

Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda lån delat med nettotillgångar

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 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.

hyresvärde

12 månader hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för lediga lägenheter. Utveckling av hyresvärdet de senaste 12 månaderna, fördelat på avyttringar, förvärv och jämförbar portfölj.

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.

Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar

Resultat före skatt justerat med nettoresultatet från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter, netto räntekostnader, värdeförändring derivatinstrument, likvida finansiella tillgångar med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser.

definitioner

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

likvida finansiella tillgångar

Tillgångar som handlas på en finansiell marknad med investment grade kreditbetyg.

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder minus efterställd skuld, kassa och likvida tillgångar.

netto räntekostnader

Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering och intäktsränta på kontanter, likvida medel och likvida finansiella tillgångar.

nettotillgångar

Totala tillgångar minus likvida tillgångar.

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

Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till räntenettot.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

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.

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 København 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 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 Business School.

kalender

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