

delårsrapport

januari till september 2018

sammandrag	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Hysesintäkter, meur	120	116	353	345	469
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	0,8	4,6	3,1	5,1	5,1
Driftöverskott, meur	69	65	193	187	251
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	6,0	7,1	7,3	9,0	10,7
Överskottsgrad, procent	57,4	56,0	54,7	54,3	53,4
Justerad överskottsgrad, procent	68,6	68,2	68,6	68,2	68,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	62	61	177	176	231
Resultat före skatt, meur	179	168	602	751	984
Verkligt värde fastigheter, meur	11 981	10 151	11 981	10 151	10 624
Fastigheternas värdeförändring, procent	1,4	1,4	5,0	7,3	9,7
Antal lägenheter	49 370	45 909	49 370	45 909	47 177
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	0,8	1,2	0,8	0,9
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,0	1,2	2,5	3,8	4,7
Belåningsgrad, procent	42	43	42	43	44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,0	2,0	1,9	2,1	1,9

safety first

Vår ambition är att hålla som lägst BBB rating och att sträva efter BBB+ eller högre. Vi anpassar finanspolicyn för att tydliggöra denna ambition.

Belåningsgrad ska vara lägre än 40 procent från 2020, idag är belåningsgrad 42 procent. Tidigare maxnivå var 50 procent.

Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt ska vara högre än 2,0 från 2020. Idag är den 1,9. Tidigare miniminivå var 1,8.

reell vakansgrad en procent

Vi ser stigande hyresnivåer. I till exempel Berlin är hyresnivåerna vid nyuthyrning 13 procent högre i år än förra året. I Toronto 10 procent.

Driftnettot för jämförbart bestånd ökade med 7 procent, hyresintäkter ökade med 3 procent.

Vi har tomställt 4 000 lägenheter som uppgraderas, eller kommer att uppgraderas. I takt med färdigställande får vi rejäl skjuts i intäkter.

värdeförändring fastigheter EUR 529 miljoner

Efterfrågan på fastigheter är fortsatt stark. Transaktionsvolymerna är höga. Avkastningskraven ligger emellertid still. Fastighetsvärden steg med 5 procent under perioden, uteslutande till följd av stigande intäkter.

likviditet EUR 688 miljoner

Likviditeten är mer än dubbelt så hög som korta lån. Ränte- och kapitalbindning är runt fem år.

Pål Ahlsén
VD och koncernchef



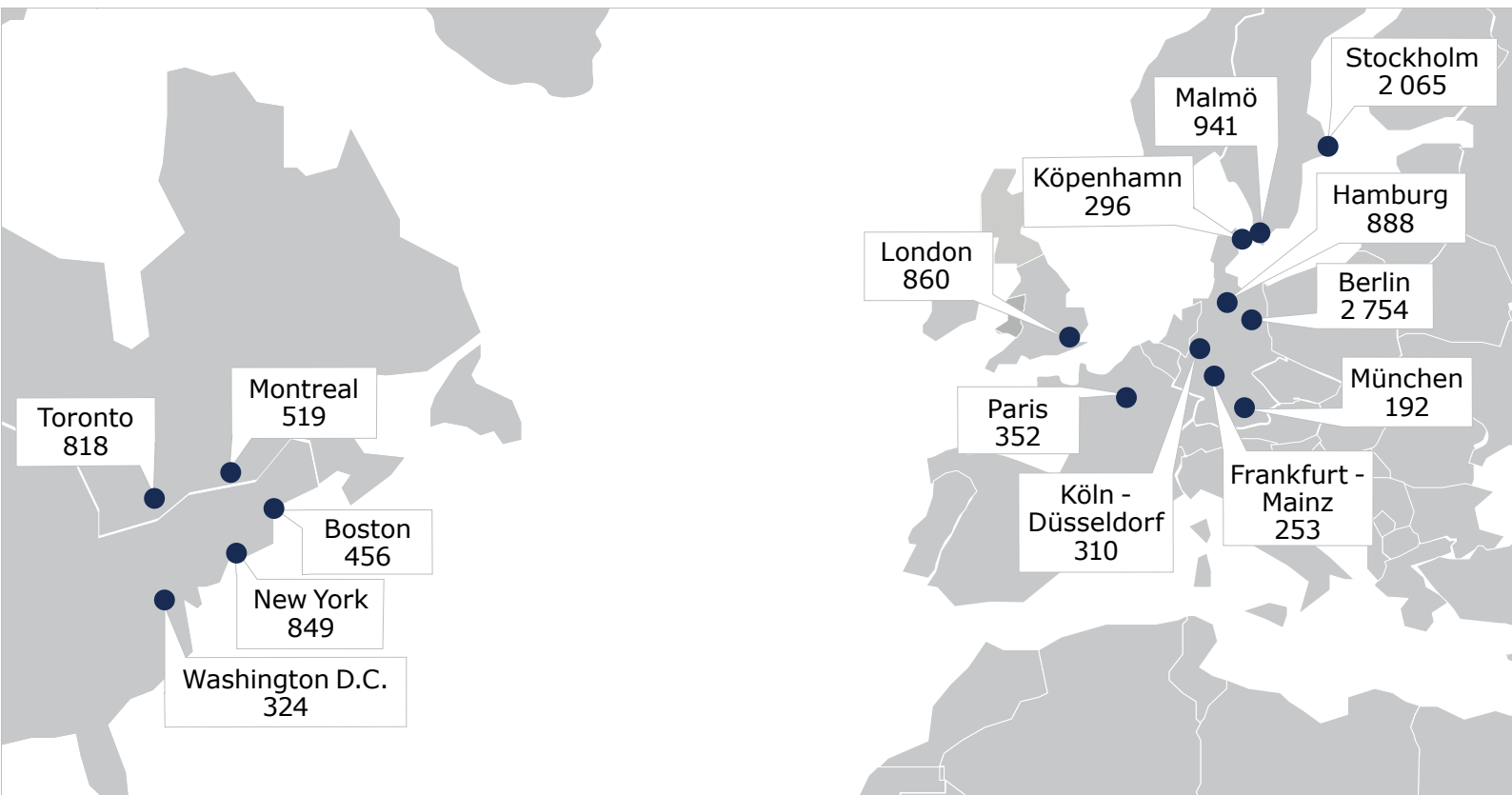
838 West End Avenue, Manhattan, New York



10 rue Elisa Borey, Paris

fastighetsbestånd 30 september 2018

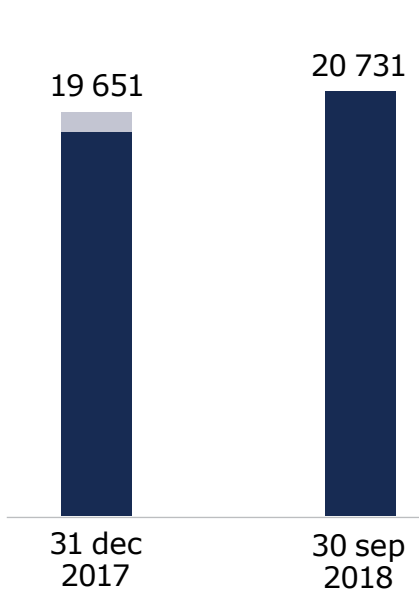
verkligt värde fastigheter 11 981 meur



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	EUR/kvm
Berlin	13 712	863	70	933	2 754	2 953
Stockholm	8 028	587	40	627	2 065	3 291
Malmö	4 063	266	83	349	941	2 696
Hamburg	4 289	239	11	250	888	3 547
London	2 225	87	11	98	860	8 798
New York	1 713	116	2	118	849	7 217
Toronto	4 023	218	4	222	818	3 686
Montreal	3 056	198	1	199	519	2 610
Boston	955	61	-	61	456	7 411
Paris	1 432	44	5	49	352	7 264
Washington D.C.	1 082	81	1	82	324	3 957
Köln-Düsseldorf	1 726	101	7	108	310	2 871
Köpenhamn	1 031	83	6	89	296	3 334
Frankfurt-Mainz	1 086	66	6	72	253	3 501
München	748	41	2	43	192	4 478
Övriga	201	15	38	53	104	1 935
Summa	49 370	3 066	287	3 353	11 981	3 573

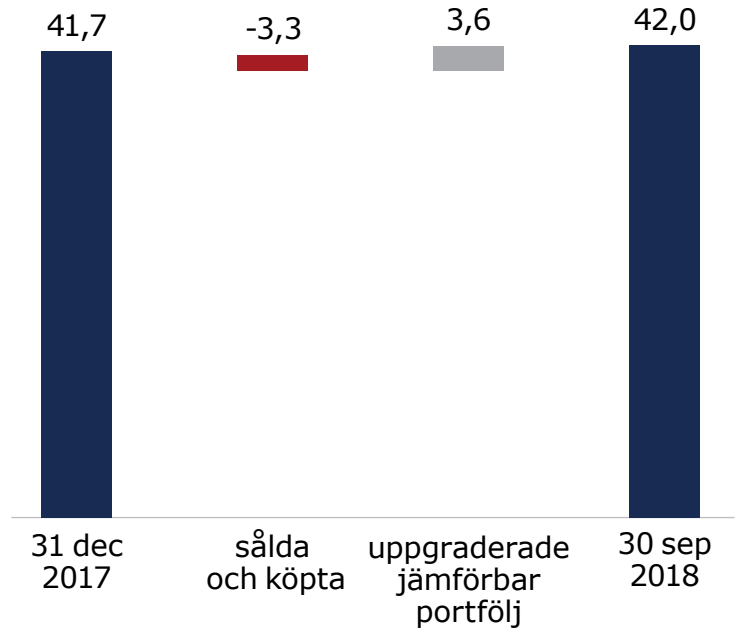
förändringar i fastighetsbeståndet

uppgraderade lägenheter
20 731

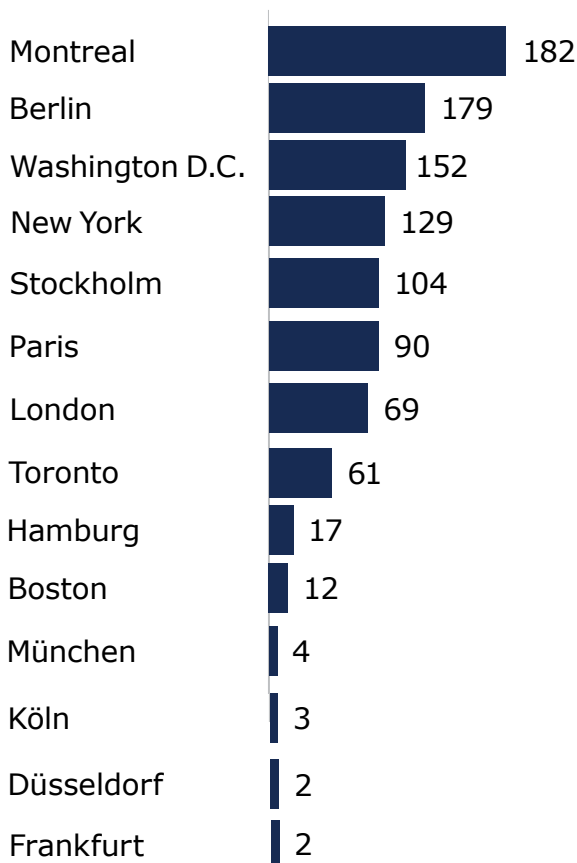


■ sålda under 2018

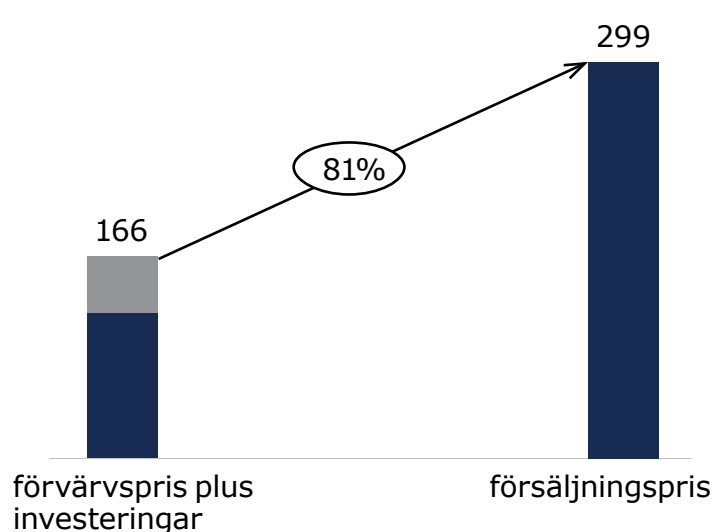
uppgraderade lägenheter
42,0 procent



köp fastigheter 1 006 meur



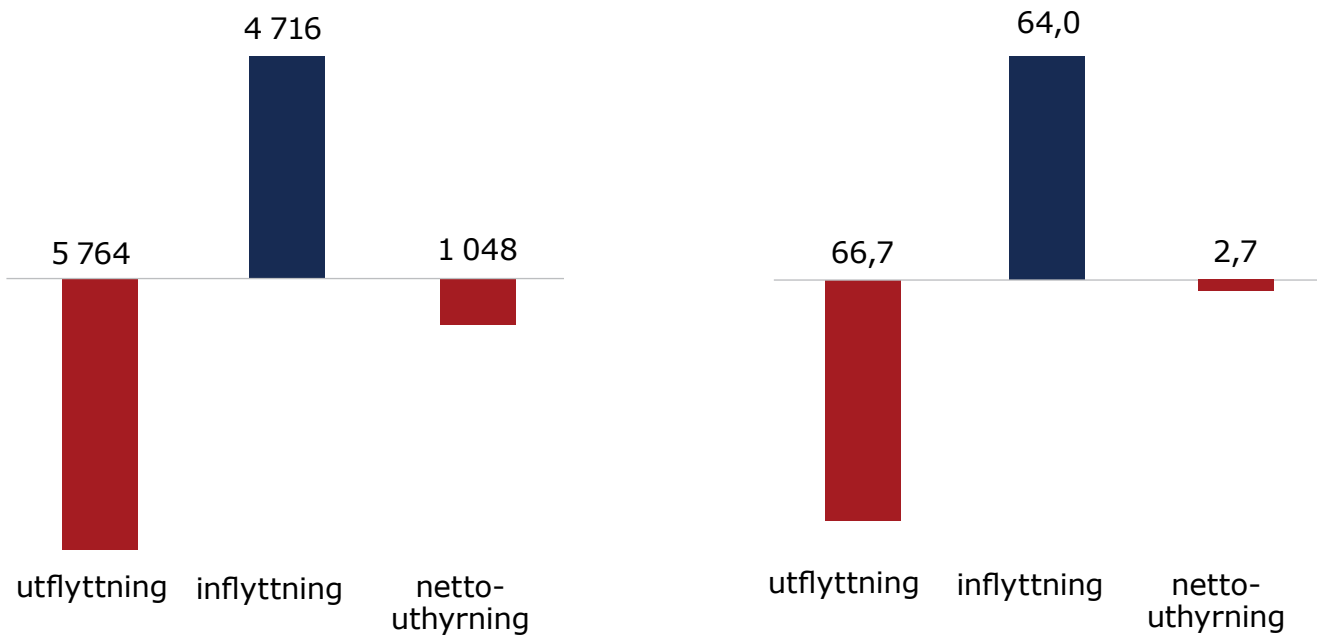
försäljning fastigheter 299 meur



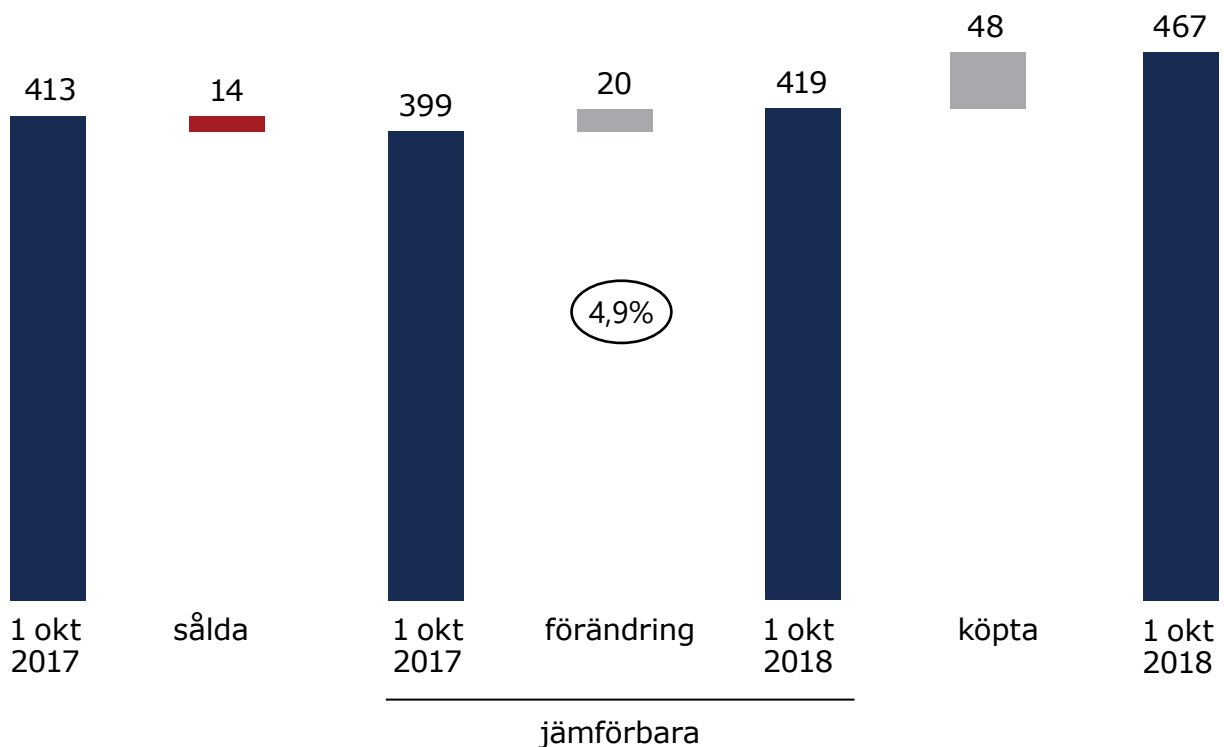
nettouthyrning januari–september 2018

antal lägenheter -1 048

hyresvärde -2,7 meur



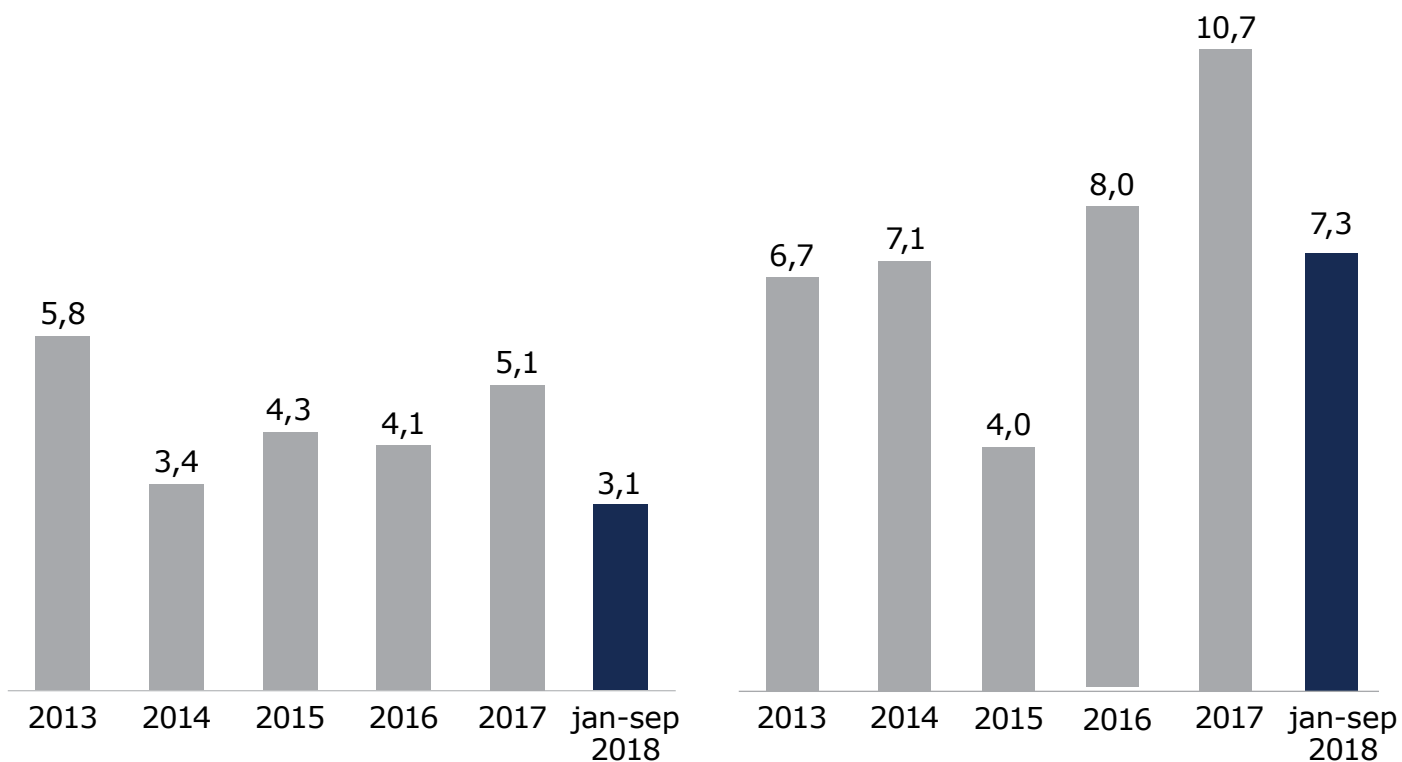
ökning jämförbart hyresvärde bostäder 4,9 procent



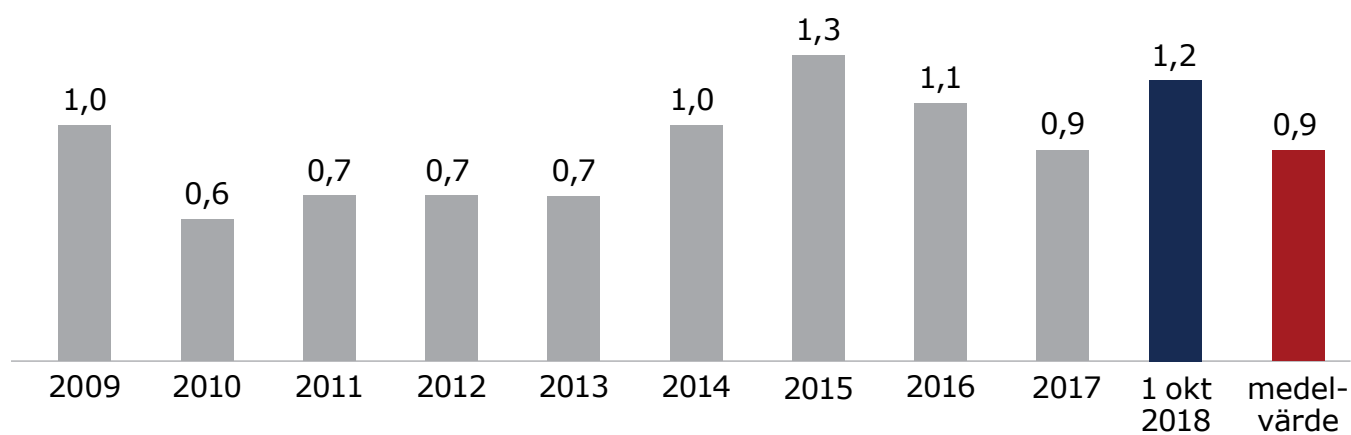
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,1 procent

driftöverskott 7,3 procent



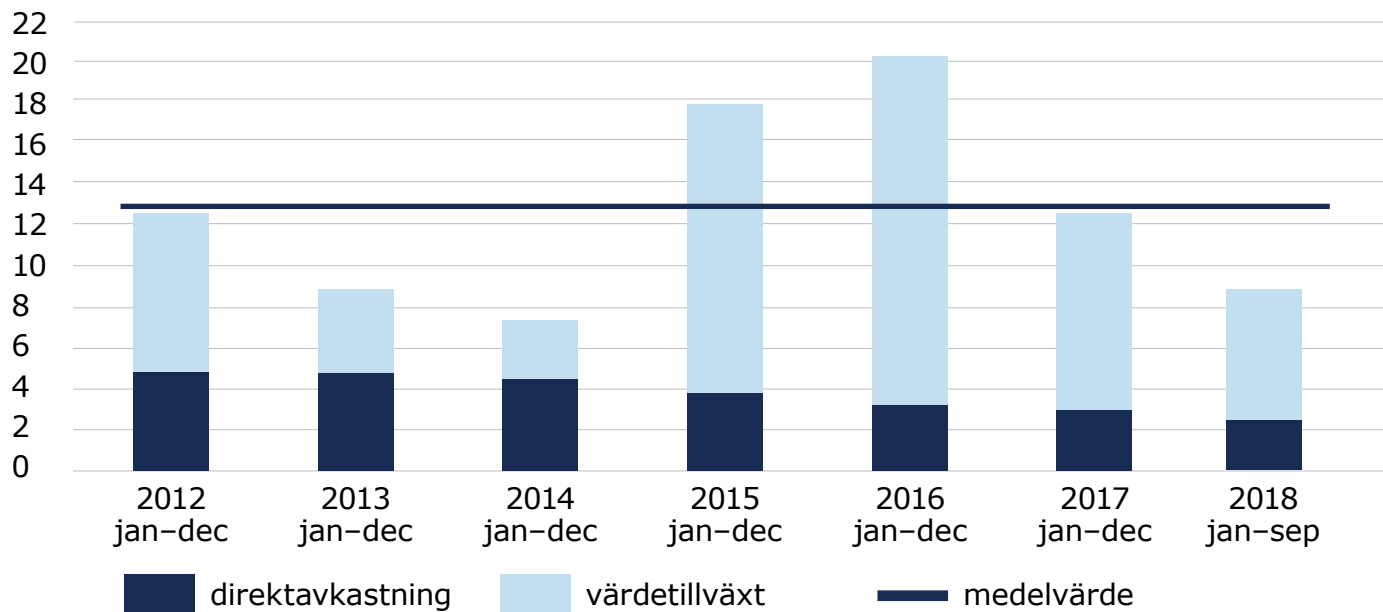
reell vakansgrad 1,2 procent



totalavkastning fastigheter 9,2 procent

årsavkastning

procent



verkligt värde 11 981 meur

	meur	Tillväxt jan-sep procent
Verkligt värde 1 jan 2018	10 624	
Värdeförändring	529	5,0
Investeringar	228	2,1
Köp	1 006	9,5
Försäljningar	-299	-2,8
Valutakursförändringar	-107	-1,0
Verkligt värde 30 sep 2018	11 981	12,8
Driftöverskott	193	1,8
Fastigheternas totalavkastning	722	Per år: 9,2

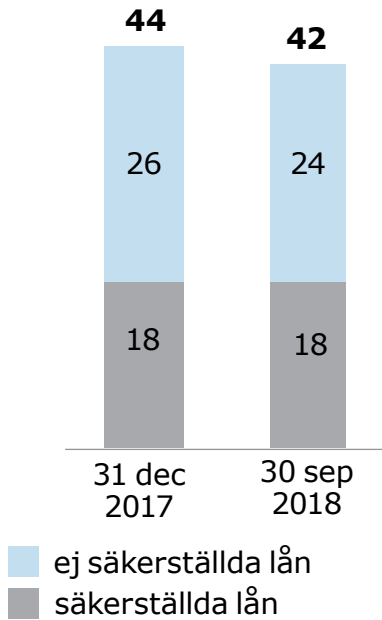
direktavkastningskrav 3,64 procent

värdeförändring 529 meur

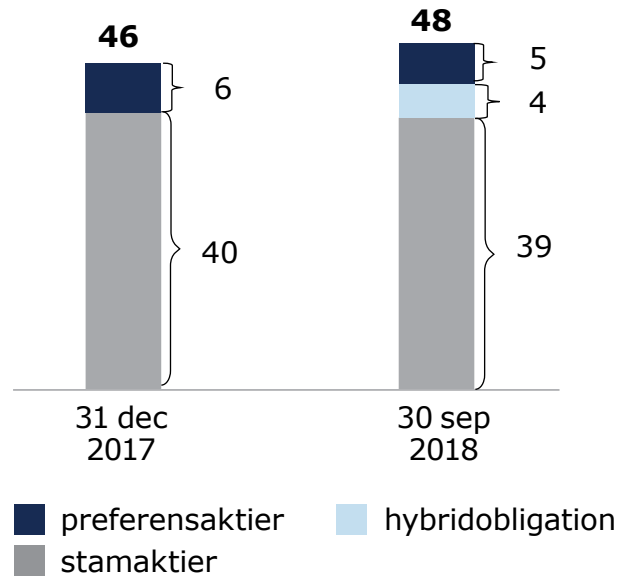
procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta		meur	Avkastning, procent
1 jan 2018	3,60	5,59	Kassaflöde	503	4,74
Köp	0,03	0,03	Avkastningskrav	13	0,12
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning	4	0,04
Jämförbart	0,00	0,00	Köp	9	0,09
Valutakursförändringar	0,01	0,01	Värdeförändring fastigheter	529	4,99
30 sep 2018	3,64	5,63			

finansiering

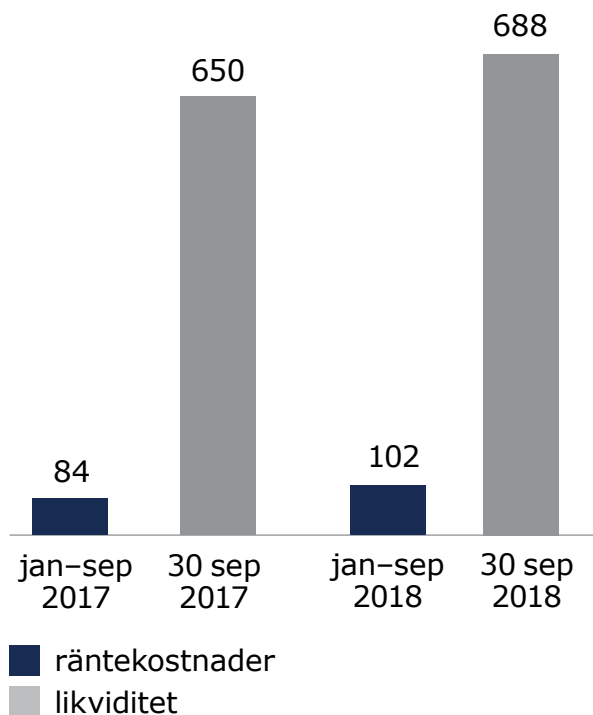
belåningsgrad 42 procent



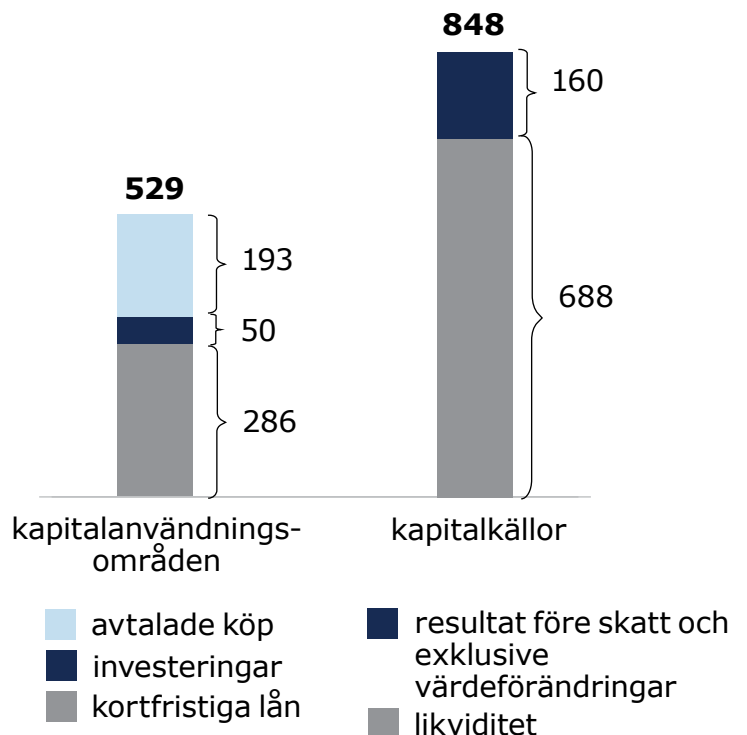
eget kapital och hybridkapital
48 procent



räntekostnader och likviditet
meur

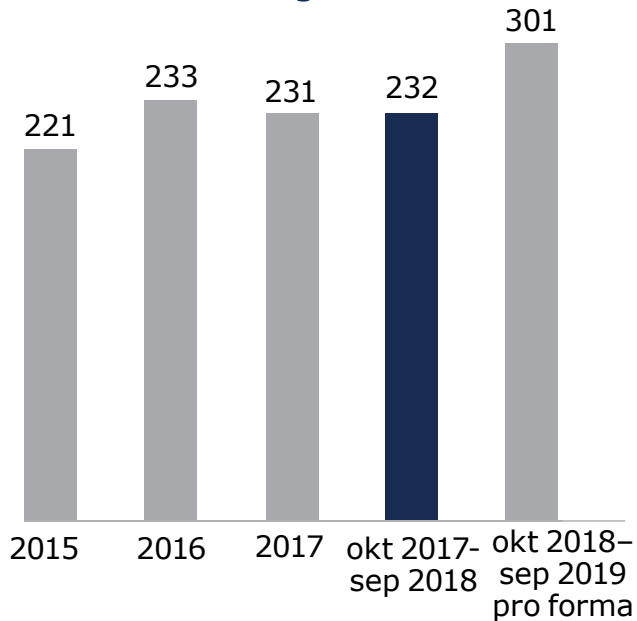


kapitalanvändning och kapitalkällor
12 månader framåt, meur



finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 232 meur



räntetäckningsgrad 2,8



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

Belopp i meur	okt 2017-sep 2018	okt 2018-sep 2019 pro forma ³
Hysesintäkter	478	554 ¹
Driftkostnader	-194	-197
Underhåll	-28	-35
Driftöverskott	256	322
Central administration och övriga kostnader	-24	-21 ²
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	232	301
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-4	-3
Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar	228	298
Netto räntekostnader	-125	-138
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	2,2
Realiserad värdetillväxt	127	-
Räntetäckningsgrad	2,8	2,2
Netto räntebärande skulder per 30 sep 2018	5 099	5 099
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	22,0	16,9
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	14,2	16,9

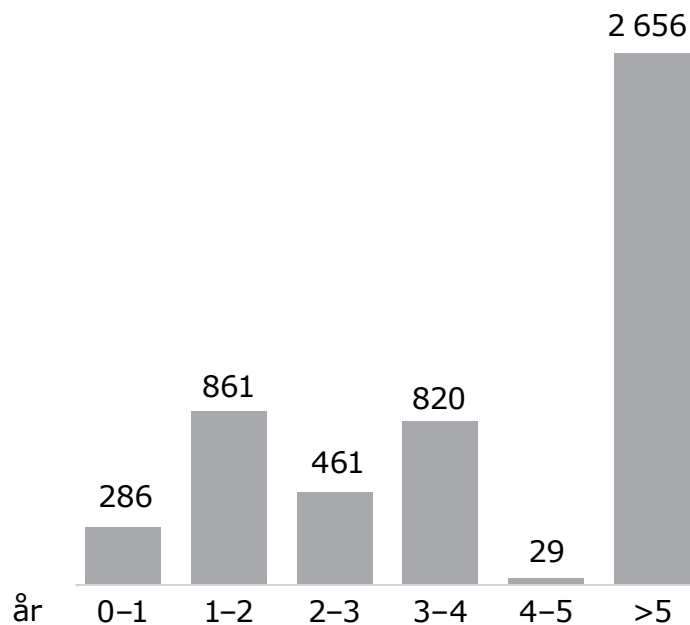
1) Inkluderar 467 meur hyresvärde bostäder per 1 okt 2018, 40 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -7 meur i reell vakans för lägenheter samt 54 meur i övriga intäkter.

2) Exkluderar 2 meur i operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

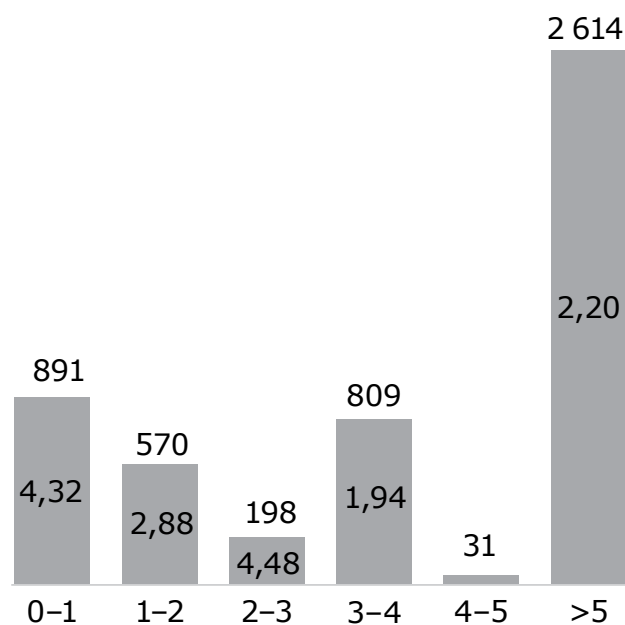
3) Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.

finansiering

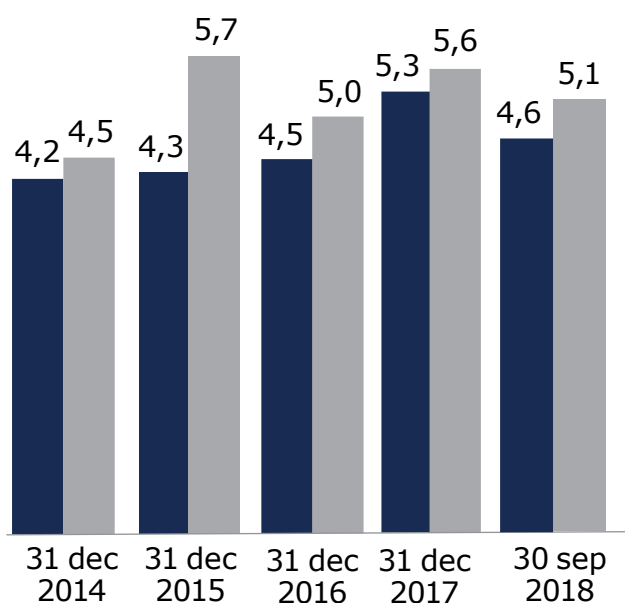
förfall kapitalbindning
meur



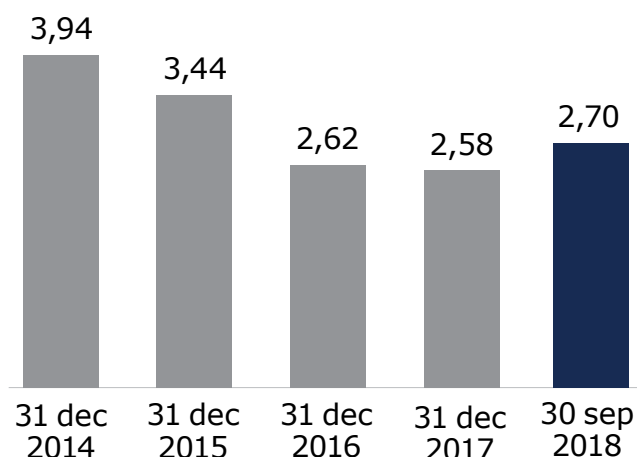
förfall räntebindning, medelränta
meur, procent



räntebindning 4,6 år
kapitalbindning 5,1 år

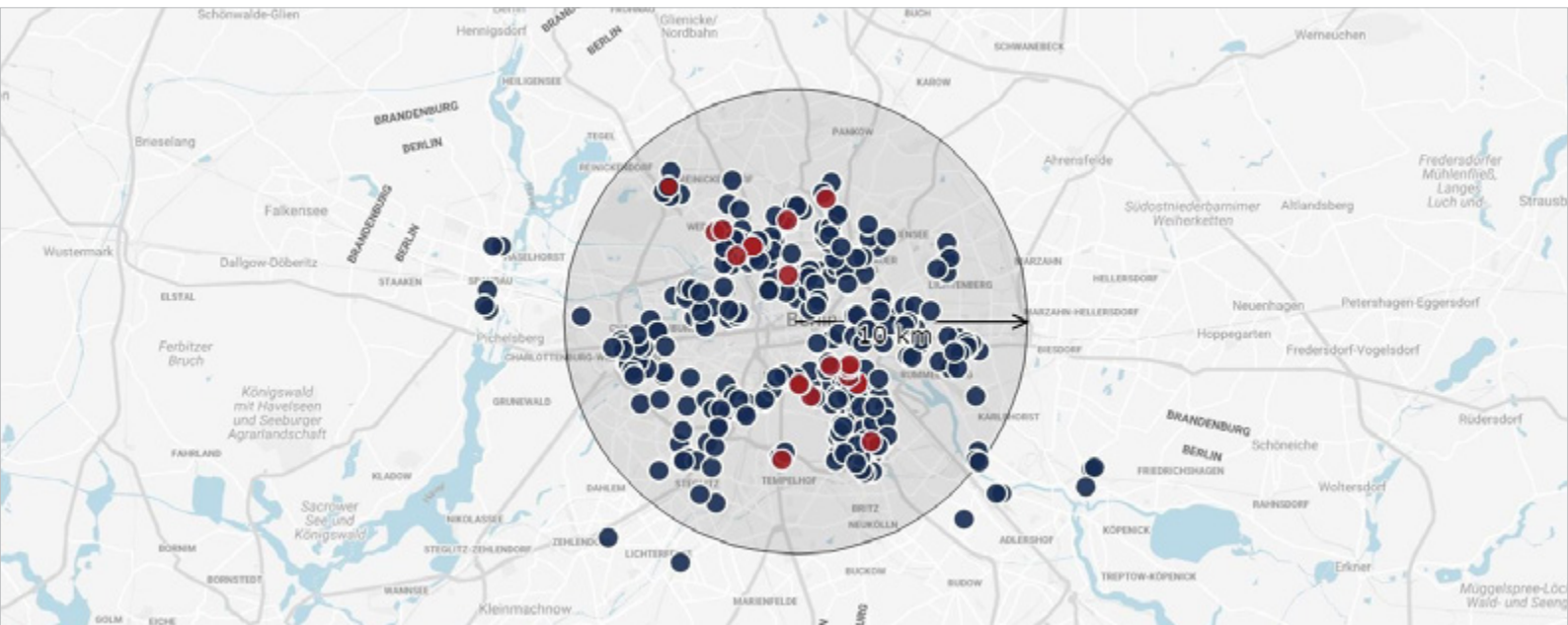


medelränta 2,70 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

Berlin

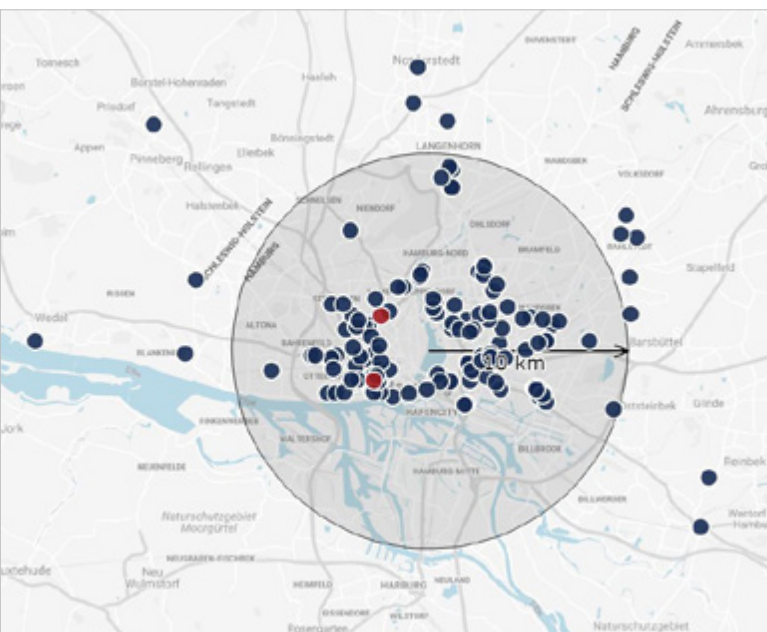


- köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

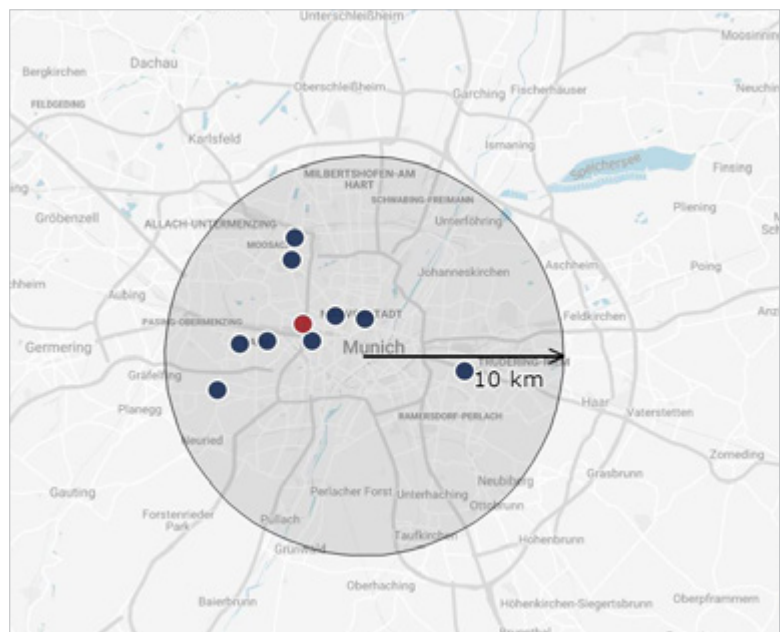
Berlin

Fastighetsportfölj	
Verkligt värde, meur	2 754
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 okt 2017	7,95
Försäljning	0,00
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	7,95
Ökning i jämförbar portfölj	0,64
- Ökning i procent	8,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	8,59
Köp	-0,08
Total portfölj 1 okt 2018	8,51
Nyuthyrningshyra	16,25
Vakansgrad bostäder	
	procent
Reell vakansgrad	1,5
Lägenheter under uppgradering	6,5
Vakansgrad	8,0

Hamburg



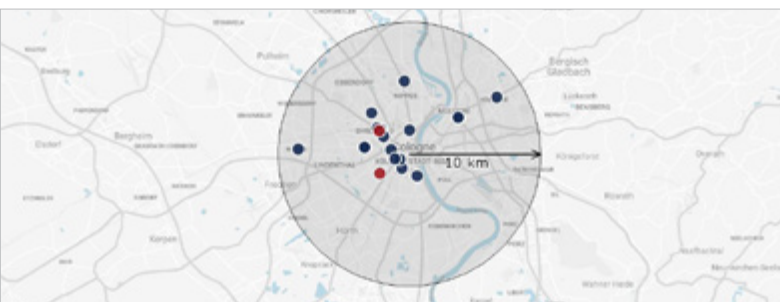
München



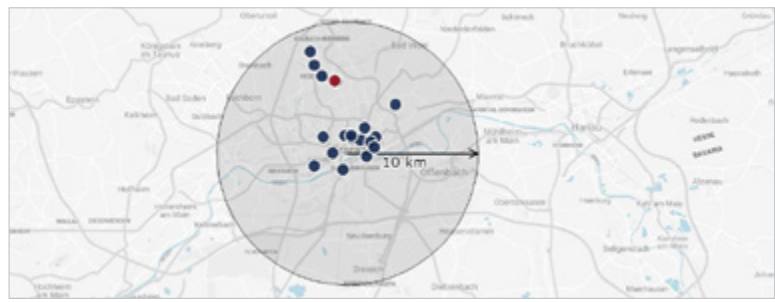
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

	Hamburg	München
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	888	192
Andel av verkligt värde, procent	7	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,61
Andel uppgraderade lägenheter, procent	52	44
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	87
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2017	10,59	12,62
Försäljning	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	10,59	12,62
Ökning i jämförbar portfölj	0,54	0,39
- Ökning i procent	5,1	3,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	11,13	13,01
Köp	-0,04	-0,02
Total portfölj 1 okt 2018	11,09	12,99
Nyuthyrningshyra	15,51	18,75
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,3	2,5
Lägenheter under uppgradering	3,8	4,6
Vakansgrad	5,1	7,1

Köln - Düsseldorf



Frankfurt - Mainz



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Köln
Düsseldorf

Frankfurt
Mainz

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	310	253
Andel av verkligt värde, procent	3	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,84
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	67
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	58	61
Walk score	95	89

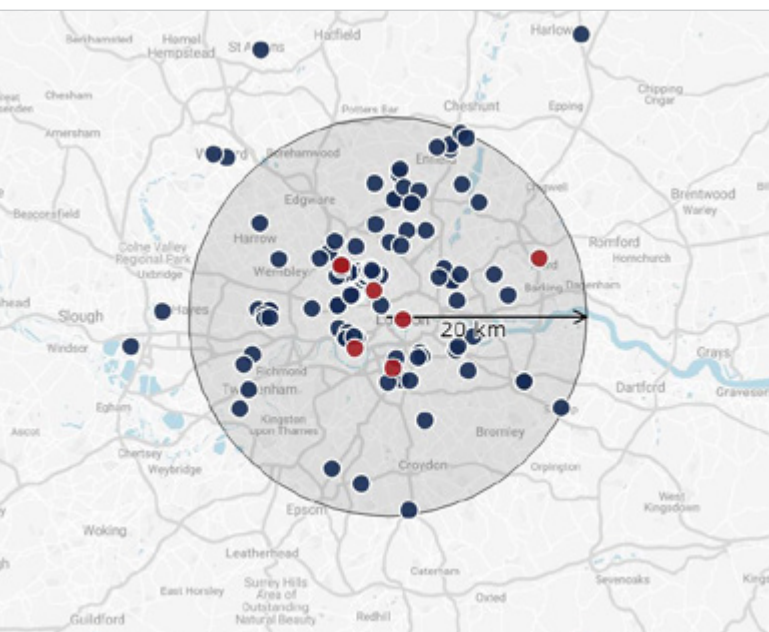
Medelhya bostäder

	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2017	9,26	11,05
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	9,26	11,05
Ökning i jämförbar portfölj	0,28	0,36
- Ökning i procent	3,0	3,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	9,54	11,41
Köp	0,05	-0,04
Total portfölj 1 okt 2018	9,59	11,37
Nyuthyrningshyra	13,07	14,35

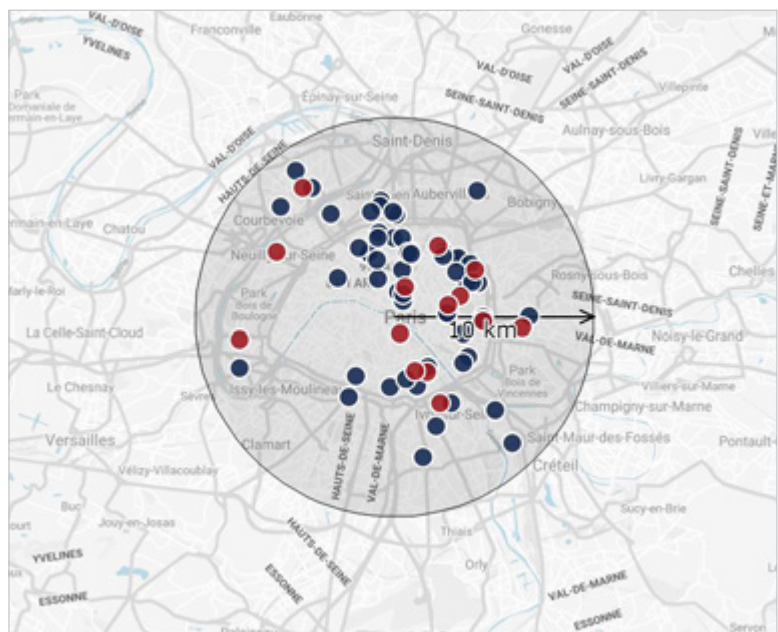
Vakansgrad bostäder

	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	1,6
Lägenheter under uppgradering	8,0	6,2
Vakansgrad	9,0	7,8

London



Paris



- köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

London

Paris

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	860	352
Andel av verkligt värde, procent	7	3
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	52	17
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	30 kvm
Walk score	86	97

Medelhyra bostäder

GBP/kvft/mån EUR/kvm/mån

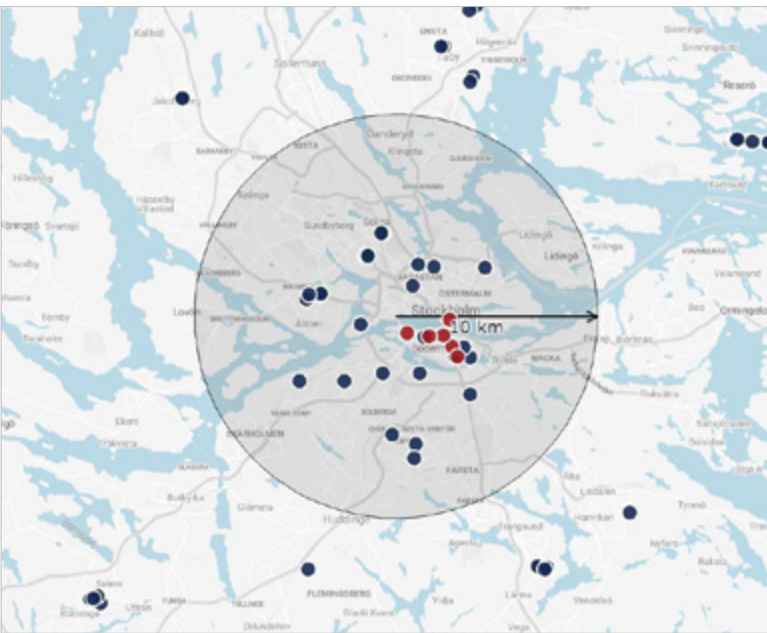
Total portfölj 1 okt 2017	2,64	22,92
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	2,64	22,92
Ökning i jämförbar portfölj	0,03	2,17
- Ökning i procent	0,8	9,6
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	2,67	25,09
Köp	0,10	-2,06
Total portfölj 1 okt 2018	2,77	23,03
Nyuthyrningshyra	2,85	43,59

Vakansgrad bostäder

procent procent

Reell vakansgrad	3,6	0,8
Lägenheter under uppgradering	17,5	44,3
Vakansgrad	21,1	45,1

Stockholm



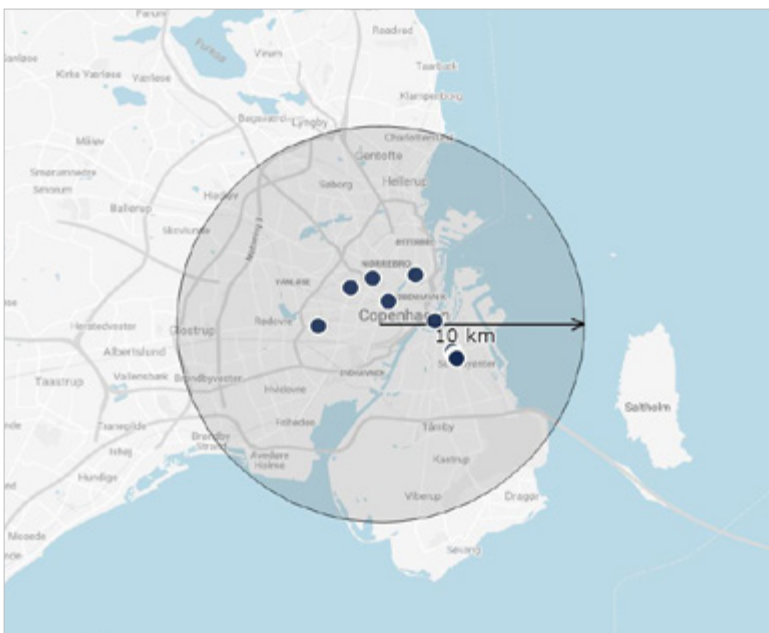
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Malmö

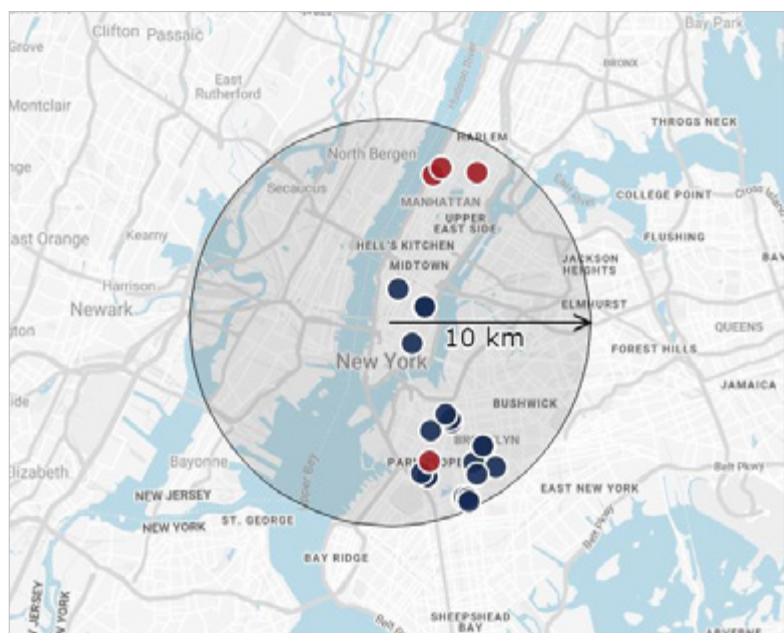


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	2 065	941
Andel av verkligt värde, procent	17	8
Direktavkastningskrav, procent	2,74	3,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	47	51
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	73	65
Walk score	66	91
Medelhyra bostäder	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 okt 2017	1 260	1 308
Försäljning	1	0
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	1 261	1 308
Ökning i jämförbar portfölj	30	35
- Ökning i procent	2,4	2,7
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	1 291	1 343
Köp	2	0,00
Total portfölj 1 okt 2018	1 293	1 343
Nyuthyrningshyra	1 514	1 578
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	2,2	1,2
Vakansgrad	2,2	1,2

Köpenhamn



New York



- köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Köpenhamn

New York

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	296	849
Andel av verkligt värde, procent	2	7
Direktavkastningskrav, procent	3,01	4,22
Andel uppgraderade lägenheter, procent	30	25
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	732 kvft
Walk score	95	97

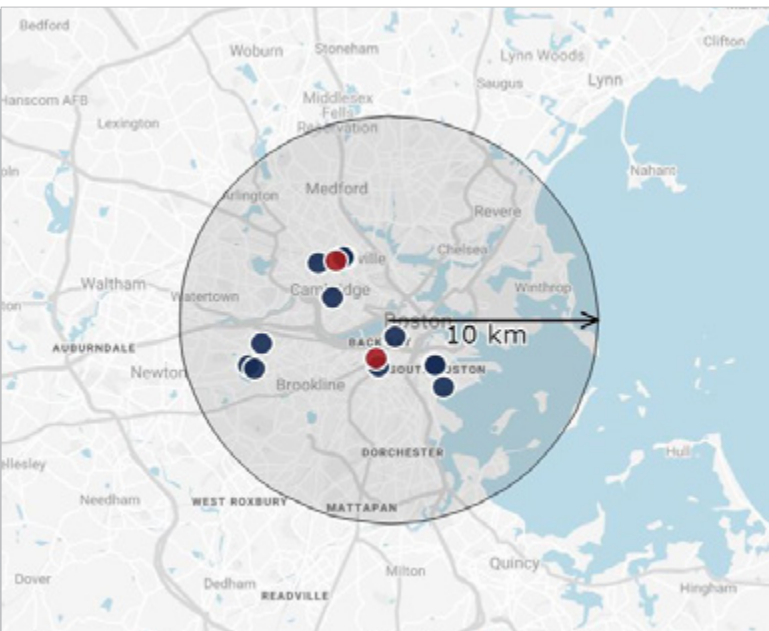
Medelhya bostäder

	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2017	930	2,72
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	930	2,72
Ökning i jämförbar portfölj	59	0,13
- Ökning i procent	6,3	4,9
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	989	2,85
Köp	-	-0,05
Total portfölj 1 okt 2018	989	2,80
Nyuthyrningshyra	1 603	5,18

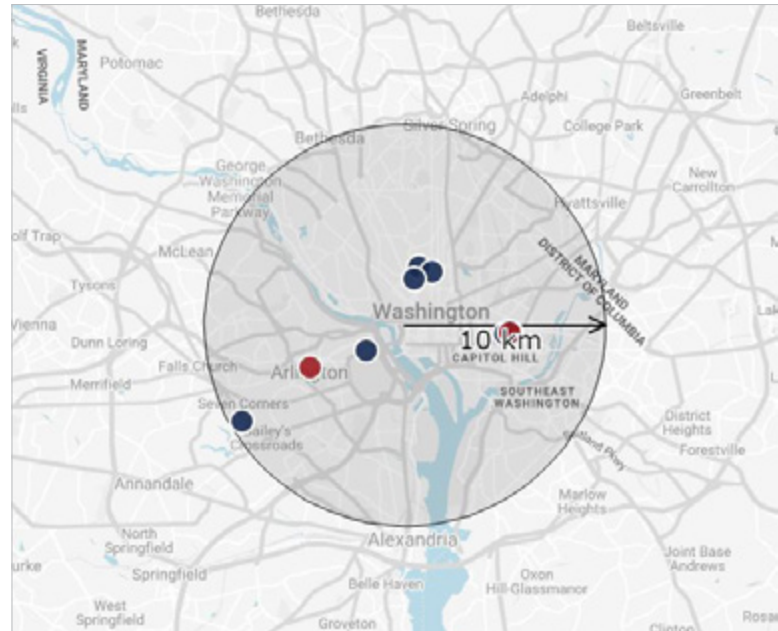
Vakansgrad bostäder

	procent	procent
Reell vakansgrad	0,1	1,9
Lägenheter under uppgradering	4,9	14,2
Vakansgrad	5,0	16,1

Boston



Washington D.C.

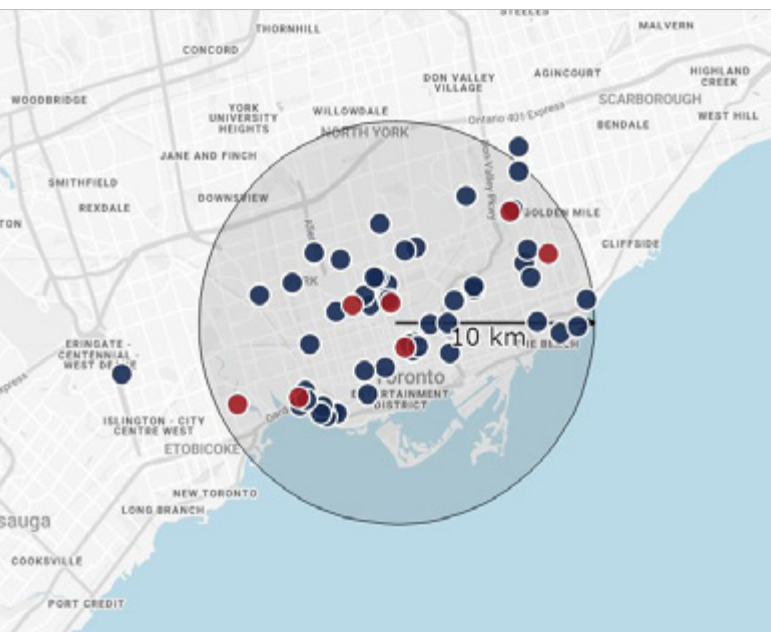


● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

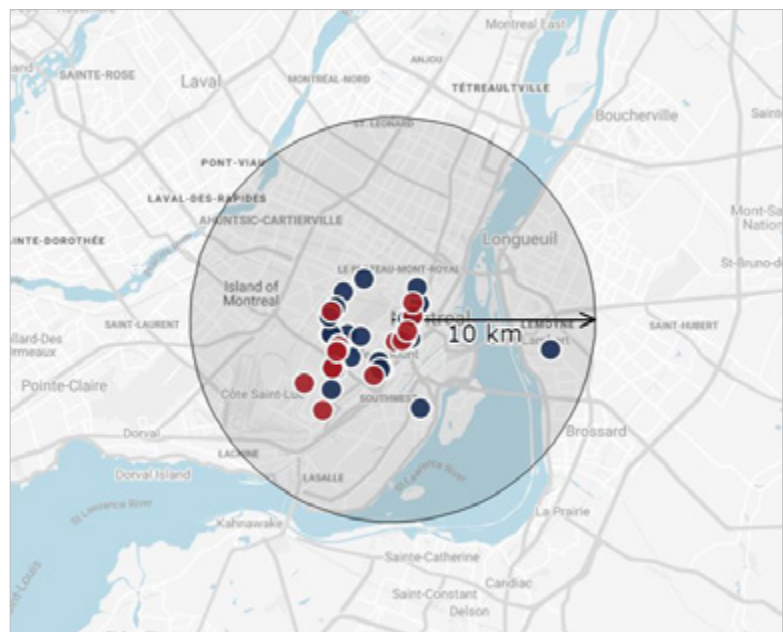
Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	456	324
Andel av verkligt värde, procent	4	3
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,74
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	20
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	693	810
Walk score	86	83
Medelhyra bostäder	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2017	3,41	1,87
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	3,41	1,87
Ökning i jämförbar portfölj	0,2	0,06
- Ökning i procent	5,9	3,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	3,61	1,93
Köp	-0,01	0,35
Total portfölj 1 okt 2018	3,60	2,28
Nyuthyrningshyra	3,89	2,06
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,9	3,3
Lägenheter under uppgradering	15,6	27,6
Vakansgrad	17,5	30,9

Toronto



Montreal



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	818	519
Andel av verkligt värde, procent	7	4
Direktavkastningskrav, procent	4,19	4,38
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	36
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	584	699
Walk score	81	91
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2017	2,13	1,66
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	2,13	1,66
Ökning i jämförbar portfölj	0,02	0,04
- Ökning i procent	1,1	2,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	2,15	1,70
Köp	-0,04	-0,01
Total portfölj 1 okt 2018	2,11	1,69
Nyuthyrningshyra	3,01	1,92
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,2	2,1
Lägenheter under uppgradering	8,4	14,1
Vakansgrad	9,6	16,2

resultat

hyresintäkter 353 meur

Hyresintäkterna uppgick till 353 (345) meur, en ökning med 2,6 procent jämfört med samma period 2017.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 8 meur (13), 3,1 procent (5,1).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 21 116 hyresavtal med en årshyra på 207 meur.

Den nya årshyran uppgår till 211 meur, en ökning med 2,1 procent.

Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,3 procentenheter och uppgick till 1,2 procent. Vakansgraden för bostäder var 9,5 procent (6,0).

Vakansen var till 87 procent (86) en följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

driftöverskott 193 meur

Fastighetskostnaderna var 160 meur (158). 19 meur avsåg underhåll, motsvarande 8 eur per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 7,3 procent (9,0).

Överskottsgraden uppgick till 54,7 procent (54,3).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,6 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 5,0 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 529 meur (668), motsvarande 5,0 procent (7,3). Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Se tabell på sid 7.

finansnetto -98 meur

Räntekostnaderna uppgick till -102 meur (-84). 10 meur är relaterad till hybridobligation.

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 7 meur (3).

Övriga finansiella poster uppgick till -3 meur (-3).

resultat före skatt 602 meur

Resultat före skatt uppgick till 602 meur (751). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 128 meur

Skattekostnader uppgick till 128 meur (117).

126 meur avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

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

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 11 981 meur

Verkligt värde uppgick till 11 981 meur, vilket motsvarar 3 573 EUR per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,64 procent.

Det är 0,04 procentenheter högre än nivån vid årets ingång på grund av köp i Nordamerika.

köp av fastigheter 1 006 meur

Under perioden uppgick köpen till 1 006 meur (999).

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,90 procent.

fastighetsinvesteringar 228 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 228 meur (197).

På årsbasis motsvarar det 92 EUR per kvadratmeter (80).

44 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

fastighetsförsäljningar 299 meur

Totalt såldes fastigheter för 299 meur (735). Fastigheter såldes i Sverige för 286 meur och i Tyskland för 13 meur.

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 48 procent

Akelius gav ut en hybridobligation om 499 meur med likvid den 5 april.

Hybridobligationen har en löptid om 60 år och klassas som riskkapital.

Under perioden ökade det egna kapitalet med 448 meur till 5 349 meur.

Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 48 procent.

belåningsgrad 42 procent

Räntebärande skulder exklusive hybridobligation ökade med 366 meur till 5 113 meur.

Belåningsgraden har minskat med 2 procentenheter sedan årsskiftet och uppgår till 42 procent.

Säkerställda lån uppgick till 2 151 meur jämfört med 1 933 meur vid slutet av 2017.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 18 procentenheter, oförändrat sedan föregående år.

De säkerställda lånen är upptagna hos 36 banker i sju länder.

Lån utan säkerhet består av 10 noterade obligationer och lån från närstående bolag.

kapitalbindning 5,1 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,1 år, jämfört med 5,6 år vid slutet av 2017.

286 meur förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 36 procent.

Korta lån består dels av lån från 9 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 4,6 år

2 614 meur av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 891 meur hade en räntebindning kortare än ett år.

Medelräntan var 2,70 procent.

Räntebindningen var i medeltal 4,6 år, jämfört med 5,3 år i slutet av 2017.

likviditet 688 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 688 meur.

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 376 meur.

övrig finansiell information

moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till SEK 963 (-225), 94 meur (-23).
 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 -3 meur

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 77 meur (98).
 Kassaflödet från investeringsverksamheten var -851 meur (-541).
 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 773 meur (565).
 Under perioden emitterades nya stamaktier för 809 meur.
 Utdelning betalades till preferensaktierna om 27 meur och stamaktierna om 809 meur.

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 30 september 2018 uppgick stängningskursen till 341,5 kronor.

tredje kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 179 meur (168) och har påverkats av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 150 meur (136). Hyresintäkterna uppgick till 120 meur (116). Fastighetskostnaderna uppgick till 51 meur (51). Driftöverskottet uppgick till 69 meur (65). Finansnettot var -33 meur (-29). Kassaflödet uppgick till -9 meur (108). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 33 meur (34). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -473 meur (-319). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 431 meur (393).

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's hybridlån är BB+.

personal

Vid periodens slut var 1 214 anställda i Akelius, jämfört med 876 i slutet av 2017.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 30 meur.
 Akelius köpte fastigheter för 100 meur minus 36 meur i netto tillgångar av Giannis Beta Ltd, ett närstående bolag till Akelius.
 Akelius sålde andelar i dotterbolag till Giannis Beta Ltd för 48 meur.
 Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor och fastighetsvärden bekräftades av CBRE.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius ger ut fem år ej säkerställda obligationer till ett belopp om 1.000 mkr och ett nytt lån om 250 musd med en genomsnittlig löptid på nio år. Styrelseledamoten Anders Lindskog tar över som ordförande.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2018 jul-sep 3 mån	2017 jul-sep 3 mån	2018 jan-sep 9 mån	2017 jan-sep 9 mån	2017 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	120	116	353	345	469
Fastighetskostnader	-45	-42	-141	-133	-185
Underhåll	-6	-9	-19	-25	-33
Driftöverskott	69	65	193	187	251
Central administration	-6	-4	-20	-13	-22
Övriga intäkter och kostnader	-1	-	3	-	-
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	150	136	524	661	877
Rörelseresultat	212	197	700	835	1 106
Räntekostnader	-31	-30	-92	-84	-117
Räntekostnader hybridobligation	-5	-	-10	-	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1	-3	-3	-5
Värdeförändring derivatinstrument	4	2	7	3	-
Resultat före skatt	179	168	602	751	984
Skatt	-33	3	-128	-117	-178
Periodens/årets resultat	146	171	474	634	806
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
Valutakursförändringar	2	-69	58	-132	-156
Förändring valutasäkringsreserv	35	33	-125	80	38
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-7	-8	28	-18	-8
Omvärdering	-	-	1	-	1
Periodens/årets totalresultat	176	127	436	564	681
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	143	170	469	627	802
- hybridlånägare	-	-	-	4	3
- innehav utan bestämmande inflytande	3	1	5	3	1
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	173	127	431	557	676
- hybridlånägare	-	-	-	5	4
- innehav utan bestämmande inflytande	3	-	5	2	1
Vinst per aktie före och efter utspädning, eur	0,04	0,05	0,14	0,20	0,25

* 4 meur är hänförligt till försäljning av förvaltningsfastigheter för perioden jan-sep 2018, 43 meur för jan-sep 2017 och 45 meur för jan-dec 2017.

Försäljningskostnaderna för jan-sep 2018 uppgick till 4 meur, 6 meur för jan-sep 2017 och 9 meur för jan-dec 2017.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec	2017 1 jan
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	7	6	6	5
Förvaltningsfastigheter	11 943	10 121	10 345	8 847
Rörelsefastigheter	38	31	35	-
Materiella anläggningstillgångar	5	4	4	4
Derivatinstrument	-	-	3	-
Uppskjutna skattefordringar	1	-	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	4	1	7	-
Summa anläggningstillgångar	11 998	10 163	10 401	8 857
Kundfordringar och andra fordringar	102	91	85	47
Derivatinstrument	1	6	3	1
Likvida medel	13	115	16	14
Tillgångar som innehas för försäljning*	-	-	244	325
Summa omsättningstillgångar	116	212	348	387
Summa tillgångar	12 114	10 375	10 749	9 244
Summa eget kapital	5 349	4 785	4 901	4 279
Räntebärande skulder	4 827	4 156	4 431	3 129
Hybridobligation	499	-	-	-
Derivatinstrument	47	94	100	141
Uppskjutna skatteskulder	941	824	838	698
Avsättningar	1	11	-	-
Övriga skulder	14	-	15	7
Summa långfristiga skulder	6 329	5 085	5 384	3 975
Räntebärande skulder	286	394	316	853
Derivatinstrument	10	16	7	10
Avsättningar	2	-	2	-
Leverantörsskulder och andra skulder	138	95	110	98
Skulder som innehas för försäljning	-	-	29	29
Summa kortfristiga skulder	436	505	464	990
Summa eget kapital och skulder	12 114	10 375	10 749	9 244
Räntebärande skulder				
- icke säkerställda	2 962	2 269	2 814	1 737
- säkerställda	2 151	2 281	1 933	2 245
Delsumma	5 113	4 550	4 747	3 982
- hybridobligation**	499	-	-	-
Summa	5 612	4 550	4 747	3 982

* hänförligt till förvaltningsfastigheter.

** hybridobligationen betraktas av ratinginstituten som riskkapital, det minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av belåningsgrad.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2018 jul-sep 3 mån	2017 jul-sep 3 mån	2018 jan-sep 9 mån	2017 jan-sep 9 mån	2017 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	69	65	193	187	251
Central administration	-7	-4	-20	-13	-22
Övriga intäkter och kostnader	-	-	2	1	1
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	1	-	2	1	2
Erlagd ränta	-38	-30	-99	-76	-98
Betald skatt	-	-	-1	-2	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	25	31	77	98	131
Förändring rörelsefordringar	-2	1	-8	-9	-18
Förändring rörelseskulder	10	2	6	-12	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	34	75	77	111
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1	-1	-3	-2	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-90	-73	-228	-197	-288
Köp av förvaltningsfastigheter	-363	-596	-906 ¹	-997	-1 297
Förvärv av nettotillgångar ²	-	-5	30	7	19
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	-	410	299	735	737
Försäljning av nettotillgångar ³	-3	-32	-31	-45	-45
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar	-16	-22	-12 ⁴	-42	-33
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-473	-319	-851	-541	-909
Nyemission	-	7	809	1 050	1 043
Kapitaltillskott	-	-	1	-	1
Upptagna lån	692	881	2 019	1 762	2 192
Amortering av lån	-227	-465	-1 187	-1 139	-1 356
Återköp av hybridlån	-	-1	-	-228	-227
Köp och försäljning av derivatinstrument	-25	-15	-33	-9	22
Utdelning stamaktier	-	-3	-809	-841	-838
Utdelning preferensaktier	-9	-11	-27	-30	-38
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	431	393	773	565	799
Periodens/årets kassaflöde	-9	108	-3	101	1
Likvida medel vid periodens/årets början	22	8	16	14	14
Valutakursförändring i likvida medel	-	-1	-	-	1
Likvida medel vid periodens/ årets slut	13	115	13	115	16

1) Förvärven av förvaltningsfastigheter motsvarande 100 meur, minus nettotillgångar på -36 meur nettades med minoritetsförvärv motsvarande 48 meur.

Transaktionerna med Giannis Beta, en närstående part, skedde på marknadsmässiga villkor.

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

3) relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt

4) inkluderar -7 meur förskotts betalning för fastighetsköp och -4 meur i försäljningskostnader

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	Summa	Hybrid- lån	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
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	-	-	-	627	627	4	3	634
Övrigt totalresultat	-	-	-70	-	-70	1	-	-69
Summa total- resultat	-	-	-70	627	557	5	3	565
Återköp av hybridlänan	-	-	-	-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 sep 2017	204	1 497	-98	3 159	4 762	-3	22	4 781
Periodens resultat	-	-	-	175	175	-	-2	173
Övrigt totalresultat	-	-	-56	-	-56	-	-	-56
Summa total- resultat	-	-	-56	175	119	-	-2	117
Utdelning	-	-	-	-	-	3	-	3
Eget kapital 31 dec 2017	204	1 497	-154	3 334	4 881	-	20	4 901
Periodens resultat	-	-	-	469	469	-	5	474
Övrigt totalresultat	-	-	-39	1	-38	-	-	-38
Summa total- resultat	-	-	-39	470	431	-	5	436
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	-	49	49
Utdelning	-	-755	-	-91	-846	-	-	-846
Nyemission	7	802	-	-	809	-	-	809
Eget kapital 30 sep 2018*	211	1 544	-193	3 713	5 275	-	74	5 349
*) hänförligt till preferensaktier	1	652	-68	-	585	-	-	585

moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2018 jul-sep 3 mån	2017 jul-sep 3 mån	2018 jan-sep 9 mån	2017 jan-sep 9 mån	2017 jan-dec 12 mån
Central administration	-19	-15	-46	-33	-34
Finansiella intäkter	443	351	2 112	976	1 383
Finansiella kostnader	-388	-390	-1 005	-1 305	-1 426
Värdeförändring derivatinstrument	87	3	-98	137	130
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	198
Resultat före skatt	123	-51	963	-225	251
Skatt	-22	-9	-34	-43	-68
Periodens/årets resultat	101	-60	929	-268	183
Periodens/årets totalresultat	101	-60	929	-268	183

moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	2	2	2
Andelar i koncernbolag	13 372	13 183	13 372
Fordringar på koncernbolag	51 216	45 305	49 834
Förutbetalda kostnader koncernbolag	1 217	641	163
Uppskjuten skattefordran	420	479	454
Övriga fordringar	146	186	201
Likvida medel	5	985	5
Summa tillgångar	66 378	60 781	64 031
Summa eget kapital	16 392	15 389	15 840
Räntebärande skulder	39 970	25 717	29 937
Räntebärande skulder koncernbolag	9 132	18 928	17 471
Derivatinstrument	351	399	406
Övriga skulder	533	348	368
Övriga skulder koncernbolag	-	-	9
Summa eget kapital och skulder	66 378	60 781	64 031

räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0-1 år	891	4,32	17	286	6
1-2 år	570	2,88	11	861	17
2-3 år	198	4,48	4	461	9
3-4 år	809	1,94	16	820	16
4-5 år	31	2,92	1	29	1
5-6 år	571	1,41	11	504	10
6-7 år	1 207	2,10	24	1 216	23
7-8 år	322	1,94	6	388	8
8-9 år	179	3,99	4	174	3
9-10 år	220	2,72	4	174	3
> 10 år	115	4,26	2	200	4
Summa	5 113	2,70	100	5 113	100

segmentsinformation

jan-sep 2018 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	160	108	85	353
Driftkostnader	-60	-40	-41	-141
Underhåll	-8	-8	-3	-19
Driftöverskott	92	60	41	193
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	195	198	136	529
Totalavkastning	287	258	177	722
Totalavkastning per år, procent	7,8	10,0	11,0	9,2
Överskottsgrad, procent	57,3	55,5	48,6	54,7
Verkligt värde fastigheter	5 609	3 407	2 965	11 981

jan-sep 2017 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	144	132	69	345
Driftkostnader	-55	-46	-32	-133
Underhåll	-7	-14	-4	-25
Driftöverskott	82	72	33	187
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	324	263	81	668
Totalavkastning	406	335	114	855
Totalavkastning per år, procent	13,7	13,2	9,0	12,6
Överskottsgrad, procent	57,2	54,4	48,1	54,3
Verkligt värde fastigheter	4 691	3 382	2 078	10 151

nyckeltal

	2018 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	5 349	4 901	4 279	3 357	2 373
Soliditet, procent	44	46	46	41	38
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	48	46	46	41	38
Avkastning på eget kapital, procent	9	19	37	29	9
EPRA NAV (substansvärde), meur	6 345	5 840	5 127	4 027	2 888
Driftsresultat					
Hysesintäkter, meur	353	469	472	464	396
Tillväxt hysesintäkter, procent	2,6	-0,6	1,8	17,1	13,2
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,1	5,1	4,1	4,3	3,4
Driftöverskott, meur	193	251	244	232	207
Tillväxt driftöverskott, procent	3,2	4,4	6,3	15,6	19,2
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	7,3	10,7	8,0	4,0	7,1
Överskottsgrad, procent	54,7	53,4	51,7	50,1	52,2
Justerad överskottsgrad, procent ⁵	68,6	68,0	66,2	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	18	18	24	36	47
Belåningsgrad, procent	42	44	43	48	51
Ej säkerställda tillgångar/icke säkerställd senior skuld	1,88	1,63	1,18	1,00	9,24
Räntetäckningsgrad	3,3	4,7	4,5	3,0	1,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,9	1,9	1,6	1,5
Medelränta, procent	2,70	2,58	2,62	3,44	3,94
Räntebindning, år	4,6	5,3	4,5	4,3	4,2
Kapitalbindning, år	5,1	5,6	5,0	5,7	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	49 370	47 177	46 516	51 231	47 896
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 353	3 228	3 236	3 587	3 472
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	0,9	1,1	1,3	1,0
Vakansgrad bostäder, procent	9,5	6,6	5,0	4,3	3,2
Verkligt värde, EUR/kvm	3 573	3 292	2 834	2 220	1 748
Direktavkastningskrav, procent	3,64	3,60	3,82	4,33	4,72
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	0,00	-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	529	886	1 343	857	155
Investering, meur	228	288	316	237	207
Köp, meur	1 006	1 297	643	1 293	1 064
Försäljning, meur	-299	-737	-957	-615	-119
Valutakursdifferenser, meur	-107	-281	-139	125	-171
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	11 981	10 624	9 171	7 965	6 068

nyckeltal

	2018 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 307	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	2,5	3,8	1,9	3,0	3,5
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	8,4	10,8	2,4	1,8	8,0
Verkligt värde, EUR/kvm	3 018	2 821	2 421	1 877	1 566
Direktavkastningskrav, procent	2,94	3,00	3,43	4,30	4,78
Antal lägenheter	12 292	13 808	17 381	23 520	24 407
Vakansgrad bostäder, procent	1,9	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	183	376	712	313	92
Investeringar, meur	47	65	104	92	102
Köp, meur	103	167	55	114	228
Försäljning, meur	-286	-692	-805	-290	-118
Valutakursdifferenser, meur	-141	-93	-156	135	-192
Utgående verkligt värde, meur	3 111	3 205	3 382	3 472	3 108
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,36	8,98	8,56	8,13	7,77
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,2	5,7	5,0	5,1	5,4
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,9	2,6	6,3	6,0	3,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	5,6	2,8	10,3	3,9	5,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 127	2 941	2 583	2 078	1 760
Direktavkastningskrav, procent	3,53	3,54	3,84	4,35	4,72
Antal lägenheter	21 561	20 463	19 932	20 307	19 423
Vakansgrad bostäder, procent	7,5	6,5	4,8	4,9	4,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,5	1,3	1,1	2,0	1,6
Ingående verkligt värde, meur	3 924	3 363	2 725	2 225	1 739
Värdeförändring, meur	189	360	542	399	43
Investeringar, meur	90	119	103	80	71
Köp, meur	207	127	90	188	372
Försäljning, meur	-13	-45	-97	-167	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	4 397	3 924	3 363	2 725	2 225

nyckeltal

	2018 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,91	1,92	1,89	1,79	1,83
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	1,6	4,4	6,7	3,6	6,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,7	9,5	7,0	4,1	7,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	5,4	28,2	29,0	25,1	-17,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 177	2 968	2 743	2 345	2 292
Direktavkastningskrav, procent	4,27	4,29	4,36	4,37	4,55
Antal lägenheter	7 079	5 500	4 513	3 999	2 823
Vakansgrad bostäder, procent	12,5	3,9	7,1	11,1	6,7
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,6	0,6	3,4	3,6	2,7
Ingående verkligt värde, meur	994	737	532	361	197
Värdeförändring, meur	86	83	33	65	16
Investeringar, meur	16	30	37	21	15
Köp, meur	244	189	90	137	120
Försäljning, meur	-	-	-	-12	-
Valutakursdifferenser, meur	-3	-45	45	-40	13
Utgående verkligt värde, meur	1 337	994	737	532	361
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,85	2,77	2,51	2,26	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,5	4,1	4,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-	10,7	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	8,8	63,6	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 240	5 758	5 929	5 339	-
Direktavkastningskrav, procent	4,35	4,36	4,42	4,47	-
Antal lägenheter	3 750	3 127	2 309	1 534	-
Vakansgrad bostäder, procent	20,7	17,3	10,6	9,8	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	2,2	1,7	2,8	-
Ingående verkligt värde, meur	1 199	979	597	-	-
Värdeförändring, meur	50	27	41	3	-
Investeringar, meur	46	44	30	2	-
Köp, meur	293	278	267	582	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	40	-129	44	10	-
Utgående verkligt värde, meur	1 628	1 199	979	597	-

nyckeltal

	2018 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter England⁴					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,77	2,75	2,55	2,07	1,74
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	0,8	3,3	5,9	11,5	11,3
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	5,8	16,2	7,5	15,1	5,9
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	11,4	15,4	15,4	23,0	9,3
Verkligt värde, EUR/kvm	8 798	8 689	8 274	7 407	5 634
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,16	4,11	4,22	4,36
Antal lägenheter	2 225	2 148	1 224	1 404	1 153
Vakansgrad bostäder, procent	21,1	14,7	12,4	8,0	7,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,6	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	11	13	36	40	24
Köp, meur	69	301	21	181	92
Försäljning, meur	-	-	-55	-146	-1
Valutakursdifferenser, meur	-3	-18	-74	20	16
Utgående verkligt värde, meur	860	780	473	530	357
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	23,03	23,40	20,99	22,50	21,31
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	9,6	14,9	1,7	15,7	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	8,9	-1,4	11,9	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	3 757,9	-7,1	241,1	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 264	6 883	6 411	6 857	6 382
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,16	4,20	4,21	4,11
Antal lägenheter	1 432	1 100	941	467	90
Vakansgrad bostäder, procent	45,1	46,4	46,2	35,3	34,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,3	3,7	1,3	-
Ingående verkligt värde, meur	245	193	109	17	-
Värdeförändring, meur	3	8	2	-1	-2
Investeringar, meur	14	13	6	2	-
Köp, meur	90	31	76	91	19
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	352	245	193	109	17

nyckeltal

	2018 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	989	936	916	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,3	5,3	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,2	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-9,9	-	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 334	3 129	2 836	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,01	3,09	3,42	-	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	216	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	5,0	6,1	1,9	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,1	0,6	-	-	-
Ingående verkligt värde, meur	277	44	-	-	-
Värdeförändring, meur	15	22	-	-	-
Investeringar, meur	4	4	-	-	-
Köp, meur	-	204	44	-	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	3	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	296	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 72 meur för jan-sep 2018 och 70 meur för jan-sep 2017.

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Eget kapital	5 349	4 785	4 901
Uppskjuten skatt	940	823	838
Derivatinstrument	56	104	101
EPRA NAV	6 345	5 712	5 840
Totala räntebärande skulder	5 612	4 550	4 747
Hybridkapital	-499	-	-
Likvida medel	-13	-115	-16
Spärrade medel	-1	-5	-1
Netto räntebärande skulder	5 099	4 430	4 730
Totala tillgångar	12 114	10 375	10 749
Likvida medel	-13	-115	-16
Spärrade medel	-1	-5	-1
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	12 100	10 255	10 732
Belåningsgrad, procent	42	43	44
Netto räntebärande skulder	5 099	4 430	4 730
Ej säkerställda lån	-2 962	- 2 269	-2 814
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	2 137	2 161	1 916
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	12 100	10 255	10 732
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	18	21	18
Eget kapital	5,349	4,785	4,901
Hybridobligation	499	-	-
Eget kapital och hybridobligation	5,848	4,785	4,901
Totala tillgångar	12,114	10,375	10,749
Soliditet, procent	44	46	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	48	-	-

avstämning av finansiella nyckeltal

meur	2018 Sep 30
Immateriella anläggningstillgångar	7
Obelånade fastigheter	5,376
Materiella anläggningstillgångar	5
Uppskjutna skattefordringar	1
Finansiella anläggningstillgångar	4
Kundfordringar och andra fordringar	102
Derivatinstrument	1
Ej säkerställda tillgångar	5,496
icke säkerställda räntebärande skulder	2,962
minus skulder från Akelius Apartment och Akelius Spar, up-front avgifter och återköpta SEK obligationer	-28
minus likvida medel	-13
Netto icke säkerställd senior skuld	2,921
Ej säkerställda tillgångar/icke säkerställd senior skuld	1.88

meur	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	353	345	2,6
Valutaeffekt	-	-13	
Service intäkter	-28	-26	
Förvärv och avyttringar	-49	-38	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	276	268	3,1
Driftöverskott	193	187	3,2
Valutaeffekt	-	-6	
Förvärv och avyttringar	-21	-20	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	172	161	7,3
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	299	735	
Kostnader för försäljning	-4	-6	
Förvärvspris	-111	-286	
Ackumulerade investeringar	-54	-116	
Realiserad värdetillväxt	130	327	

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.

Intäkter relaterade till IFRS 15 inkluderar 72 meur i service intäkter och 2 meur i övriga intäkter.

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	2017	2017	2017
	jan-dec	jan-sep	jan-jun	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.

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, 22 oktober 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 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. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

räntetäckningsgrad

Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till räntenettet.

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. Måttillfället 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
10 Bloomsbury Way
London WC1A 2SL
+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 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

bokslutskommuniké 2018	4 februari 2019
årsredovisning 2018	15 mars 2019
delårsrapport jan-mar 2019	26 april 2019