

bokslutskommuniké

januari till december 2018

sammandrag	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter, meur	129	124	482	469
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	2,3	5,2	3,2	5,1
Driftöverskott, meur	66	64	259	251
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	-2,1	15,9	5,1	10,7
Överskottsgrad, procent	50,8	51,6	53,6	53,4
Justerad överskottsgrad, procent	71,3	67,6	69,3	68,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	58	55	236	231
Resultat före skatt, meur	32	233	634	984
Verkligt värde fastigheter, meur	12 379	10 624	12 379	10 624
Fastigheternas värdeförändring, procent	0,2	2,2	5,2	9,7
Antal lägenheter	50 407	47 177	50 407	47 177
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	0,9	1,4	0,9
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	0,9	0,7	3,6	4,7
Belåningsgrad, procent	44	44	44	44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,6	1,6	1,8	1,9

Se definitioner på sida 37-39.



Alte Jakobstraße 75, Berlin

förändring är priset för förbättring

Under de senaste fem åren har vi sålt fastigheter för EUR 3 miljarder i mindre och medelstora städer, "clean the map".

Vi har återinvesterat dessa i för oss nya storstäder

- Paris, Köpenhamn, Montreal, Boston, Washington D.C. och New York.

Idag finns mer än nittio procent av vår portfölj i storstäder med mer än en miljon invånare.

"Walk score" är nittio, av maximalt ett hundra.

Vi är övertygade att den bästa försäkringen mot vakans och sjunkande intäkter är att äga fastigheter i centrala lägen i växande storstäder.

Under denna period av extremt stor förändring av fastighetsportföljen har vi handplockat personal, öppnat kontor, överfört processer och kunskap till våra nya storstäder.

Denna investering i större säkerhet har haft ett högre pris i utgifter.

Vi är nu i väldigt god position att kapitalisera på denna investering.

digitalisering av förvaltningen

Under de senaste fem åren har vi också investerat stora belopp i digitaliseringen av vår förvaltning.

Vi har utvecklat tjugo applikationer.

Vi har ytterligare tjugo i pipeline.

Inom några år kommer vi att kunna avveckla externa applikationer, och i princip uteslutande använda våra egna specialanpassade applikationer.

Detta kommer att ge stora effektivitetsvinster.

strävar efter BBB+

Belåningsgraden är 44 procent.

För att nå kreditbetyget BBB+ kommer vi att minska belåningsgraden till under 40 procent.

I april säljer vi fastigheter i Stockholm med ett värde om EUR 460 miljoner.

Försäljningslikviden från denna och kommande försäljningar under 2019 kommer också att gå till att minska belåningen.

Vi kommer antagligen inte att köpa speciellt mycket under 2019.

Minskad inköpsaktivitet möjliggör än mer koncentrerade ansträngningar att få bort flaskhalsar vi upplevt under 2018, som till exempel intern och extern bygghälsan.

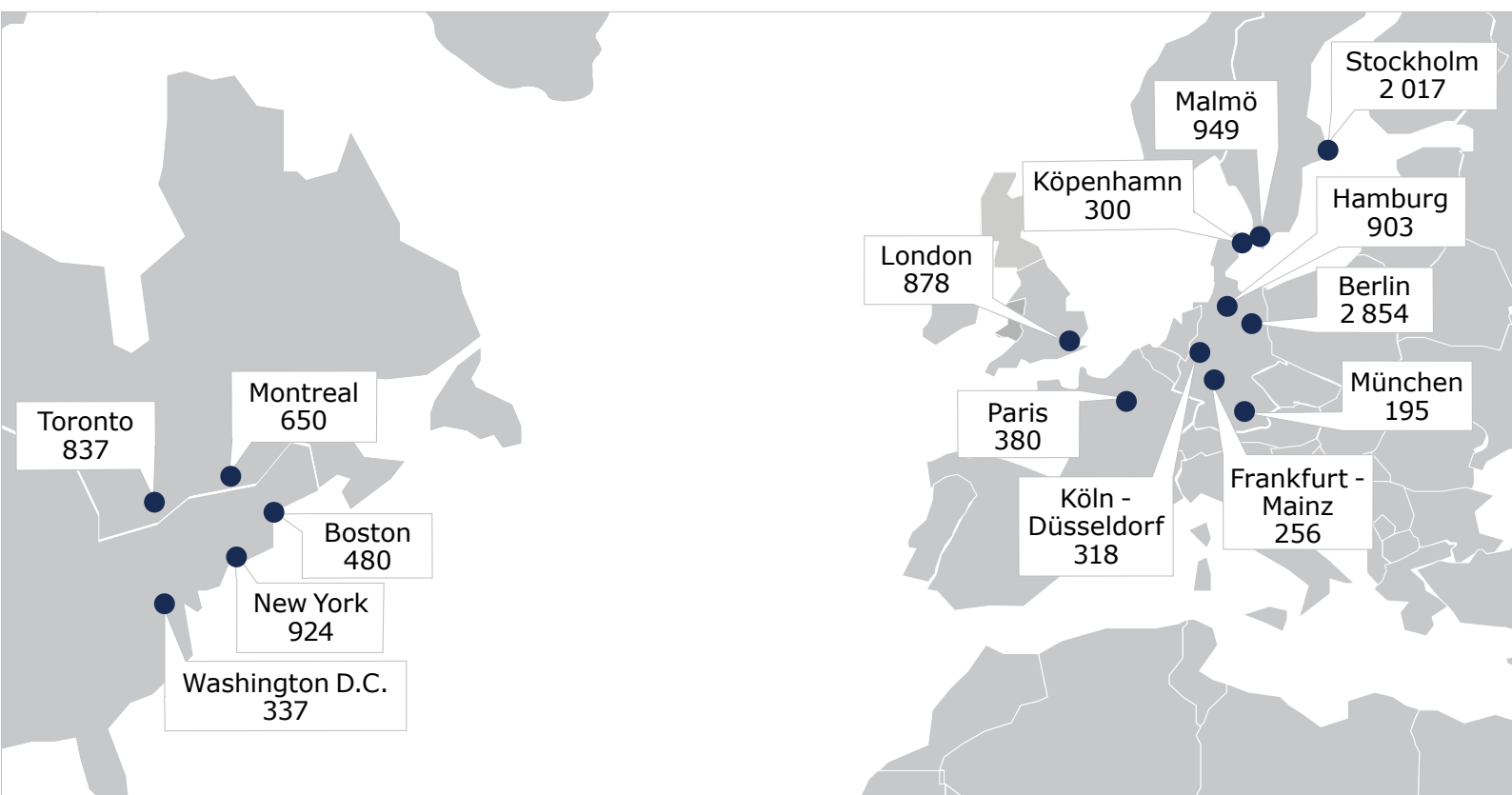
förändring är Akelius DNA

Vi kommer alltid att fortsätta utvecklas för att göra Akelius till ett bättre och säkrare företag. I det korta perspektivet kostar förändring, men i det långa perspektivet är det den bästa vägen.

Pål Ahlsén,
CEO and Managing director

fastighetsbestånd 31 december 2018

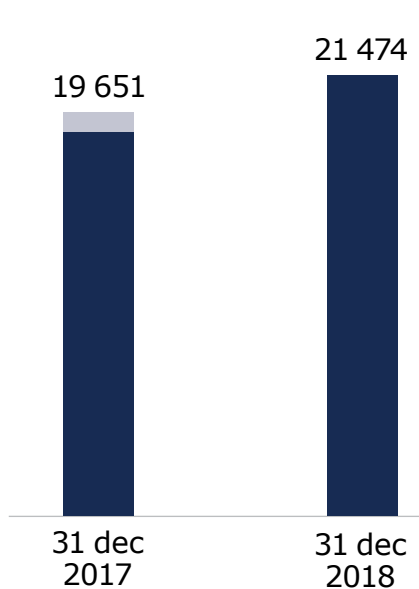
verkligt värde fastigheter 12 379 meur



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	EUR/kvm
Berlin	13 817	867	70	937	2 854	3 045
Stockholm	8 030	587	40	627	2 017	3 215
Malmö	4 067	266	83	349	949	2 717
New York	1 726	117	1	118	924	7 810
Hamburg	4 330	241	12	253	903	3 573
London	2 244	88	12	100	878	8 772
Toronto	4 105	222	4	226	837	3 699
Montreal	3 674	245	1	246	650	2 640
Boston	974	63	-	63	480	7 652
Paris	1 546	48	5	53	380	7 143
Washington D.C.	1 082	81	1	82	337	4 118
Köln-Düsseldorf	1 746	101	8	109	318	2 923
Köpenhamn	1 031	83	6	89	300	3 385
Frankfurt-Mainz	1 086	66	6	72	256	3 538
München	748	41	2	43	195	4 540
Övriga	201	14	41	55	101	1 878
Summa	50 407	3 130	292	3 422	12 379	3 617

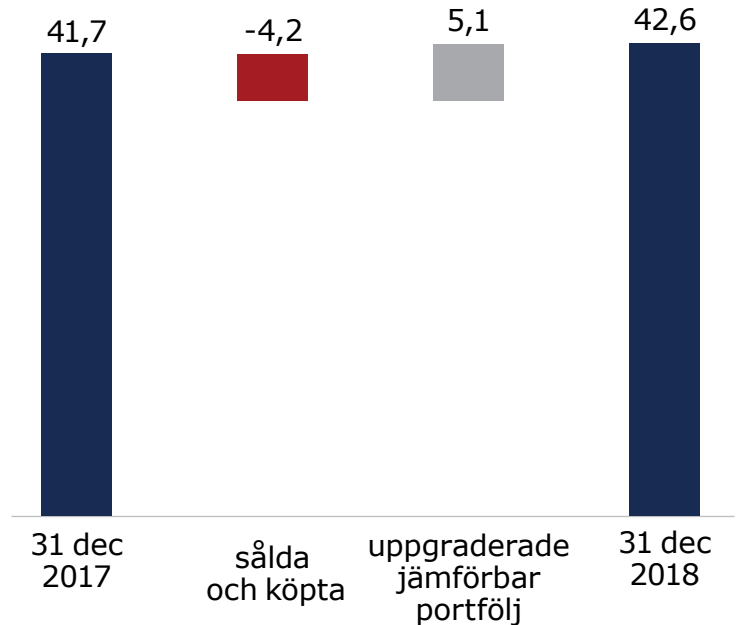
förändringar i fastighetsbeståndet

uppgraderade lägenheter
21 474

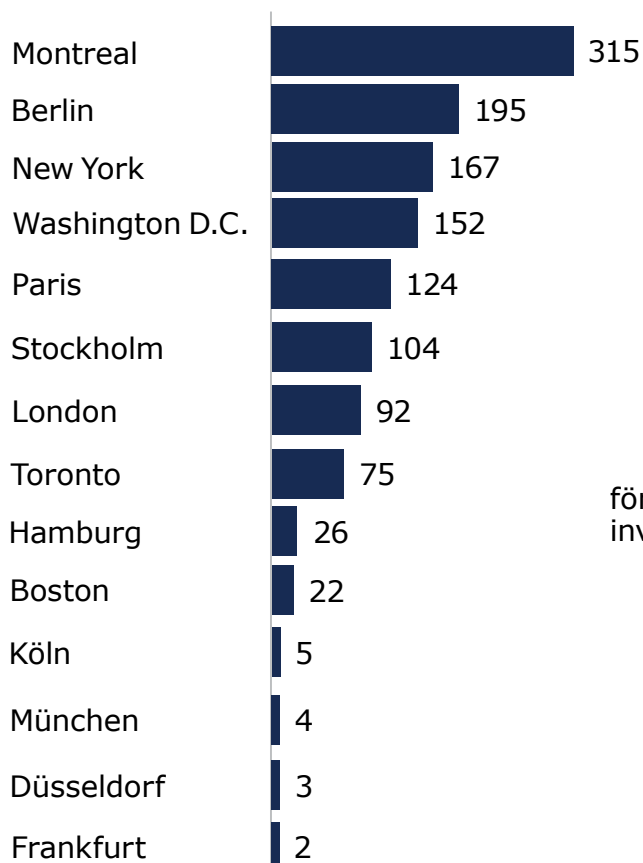


■ sålda under 2018

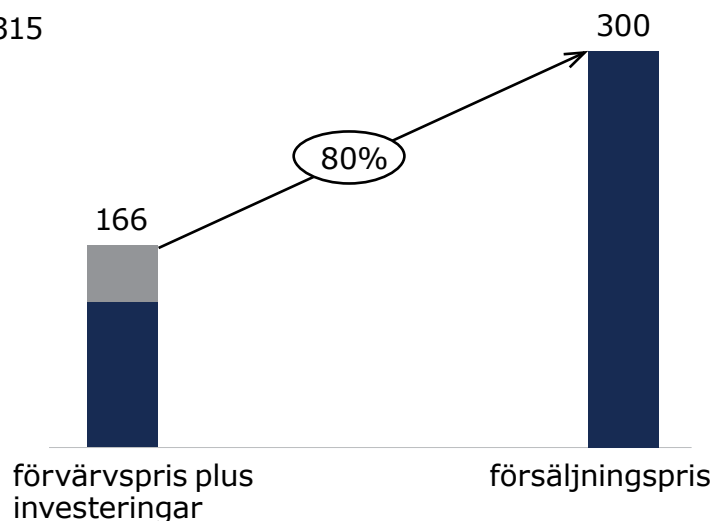
uppgraderade lägenheter
42,6 procent



köp fastigheter 1 286 meur



försäljning fastigheter 300 meur

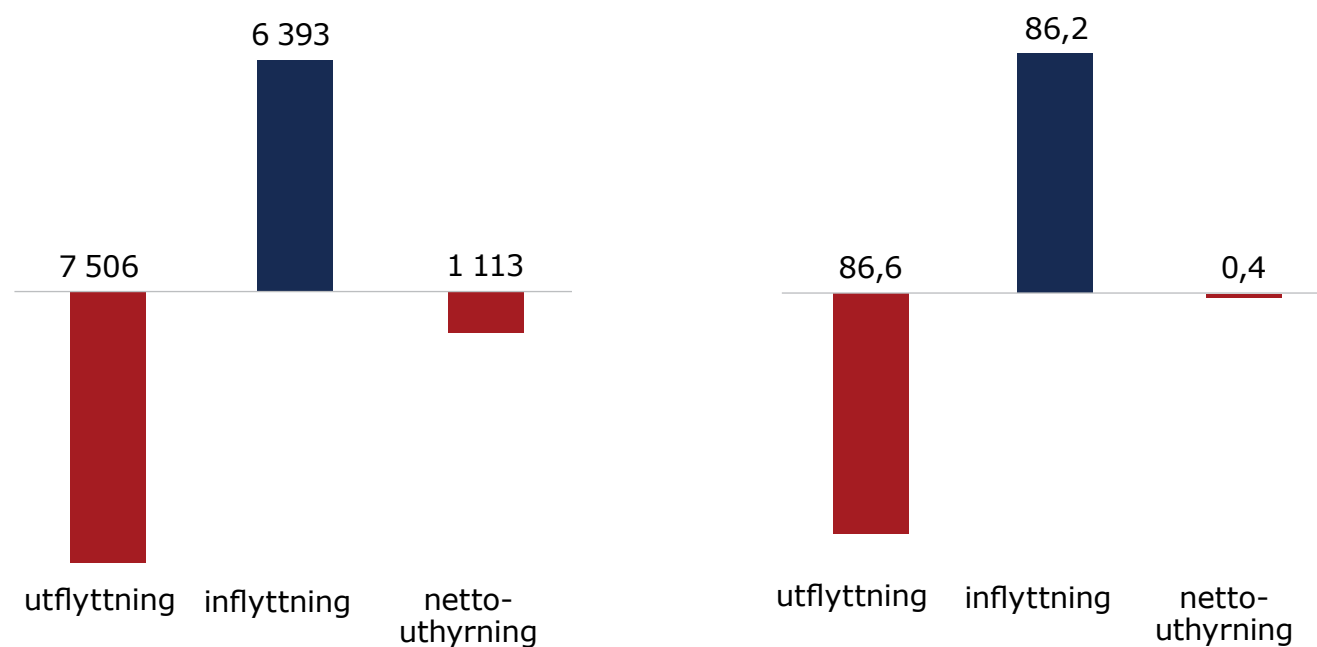


Fastigheter såldes i Stockholm för 241 meur, i Malmö för 44 meur och i Hamburg för 15 meur.

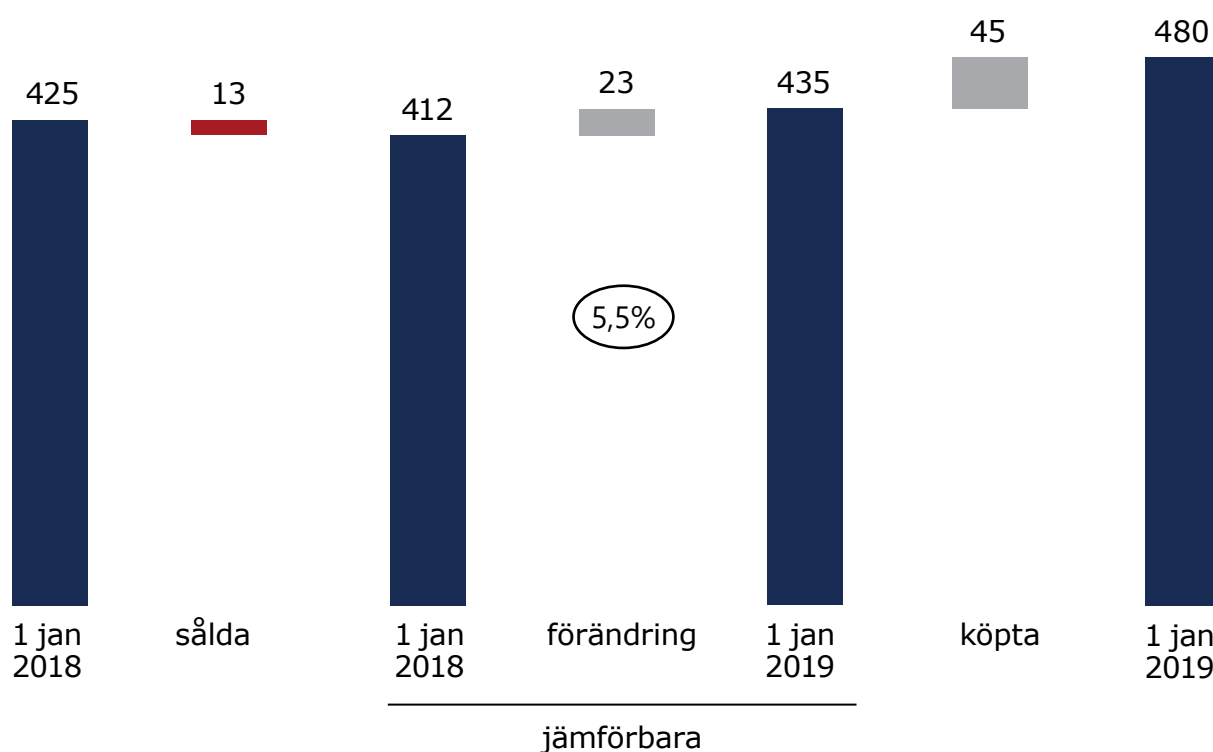
nettouthyrning januari–december 2018

antal lägenheter -1 113

hyresintäkter -0,4 meur



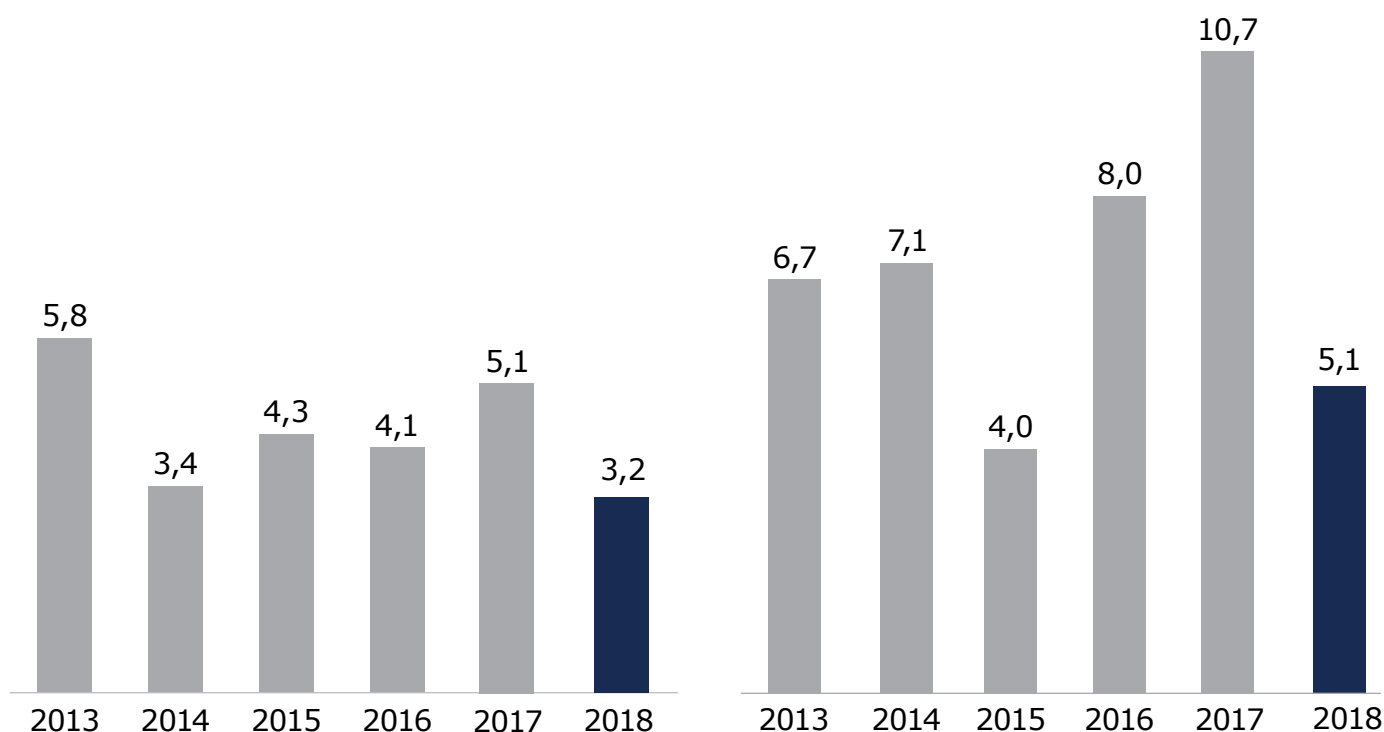
ökning jämförbart hyresvärde bostäder 5,5 procent



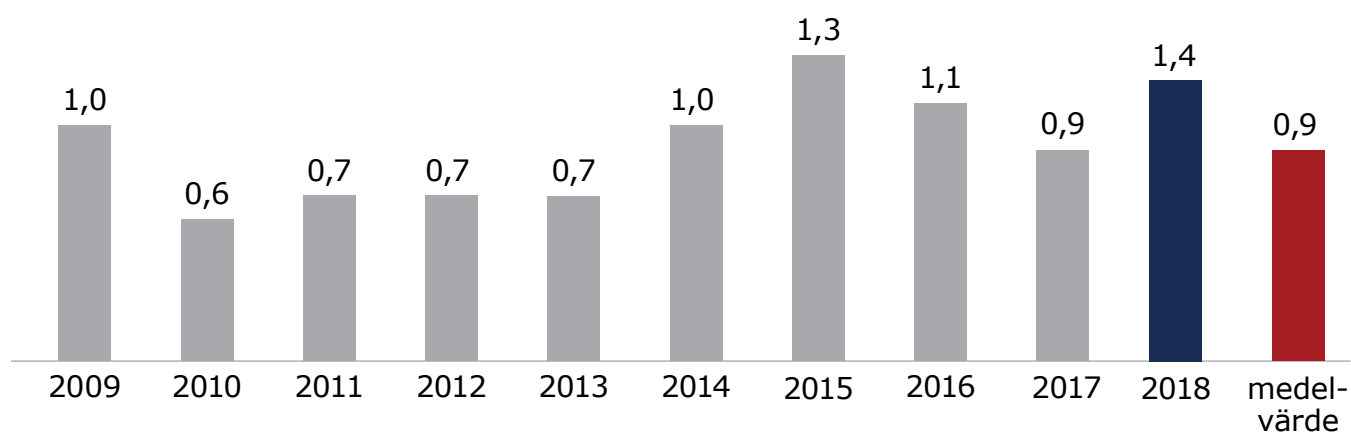
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,2 procent

driftöverskott 5,1 procent



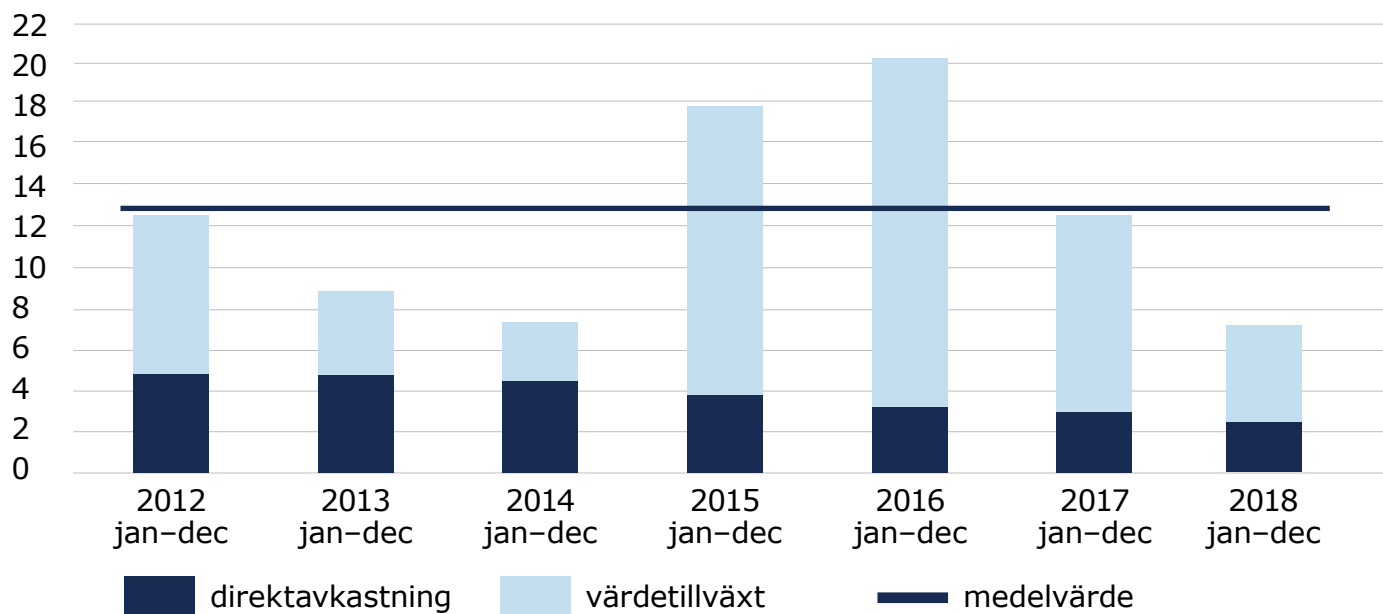
reell vakansgrad 1,4 procent



totalavkastning fastigheter 7,6 procent

årsavkastning

procent



verkligt värde 12 379 meur

	meur	Tillväxt jan-dec procent
Verkligt värde 1 jan 2018	10 624	
Värdeförändring	553	5,2
Investeringar	349	3,3
Köp	1 286	12,1
Försäljningar	-300	-2,8
Valutakursförändringar	-133	-1,2
Verkligt värde 31 dec 2018	12 379	16,5
Driftöverskott	259	2,4
Fastigheternas totalavkastning	812	Per år: 7,6

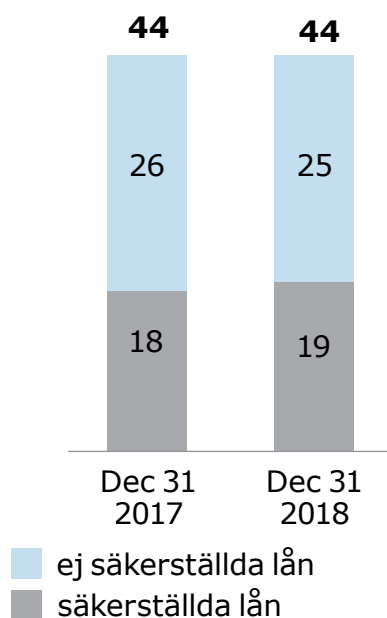
direktavkastningskrav 3,67 procent

värdeförändring 553 meur

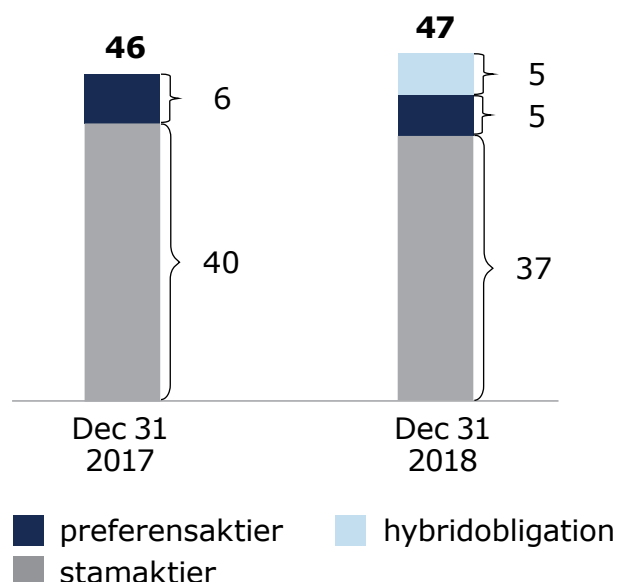
procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta		meur	Avkastning, procent
1 jan 2018	3,60	5,59	Kassaflöde	595	5,60
Köp	0,04	0,04	Avkastningskrav	-56	-0,53
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning	4	0,04
Jämförbart	0,02	0,02	Köp	10	0,10
Valutakursförändringar	0,01	0,01	Värdeförändring fastigheter	553	5,21
30 dec 2018	3,67	5,66			

finansiering

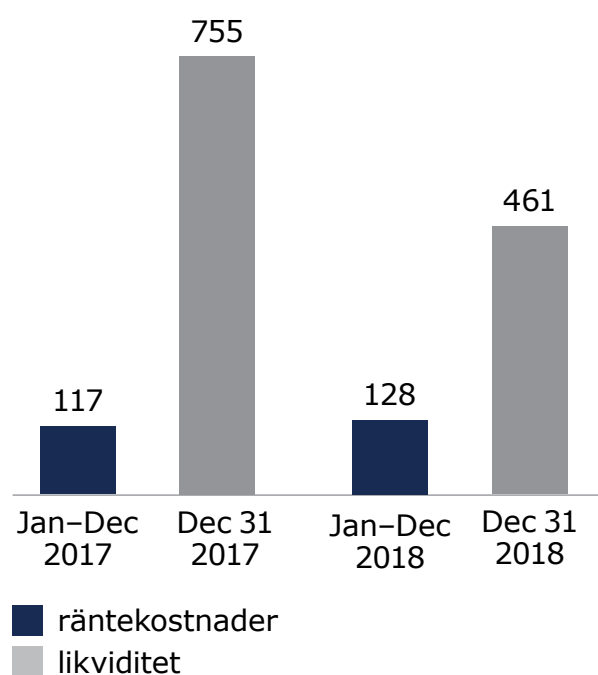
belåningsgrad 44 procent



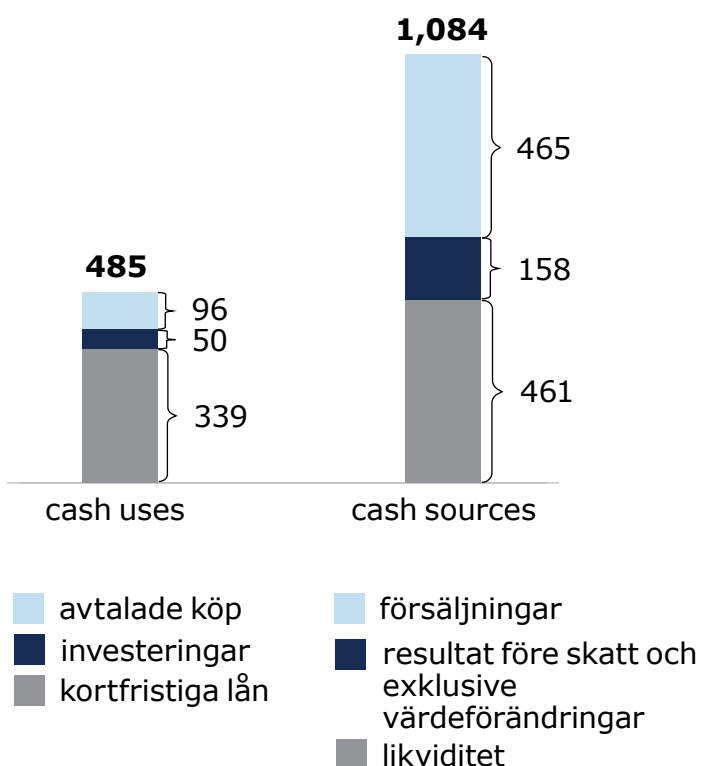
eget kapital och hybridkapital
47 procent



räntekostnader och likviditet
meur

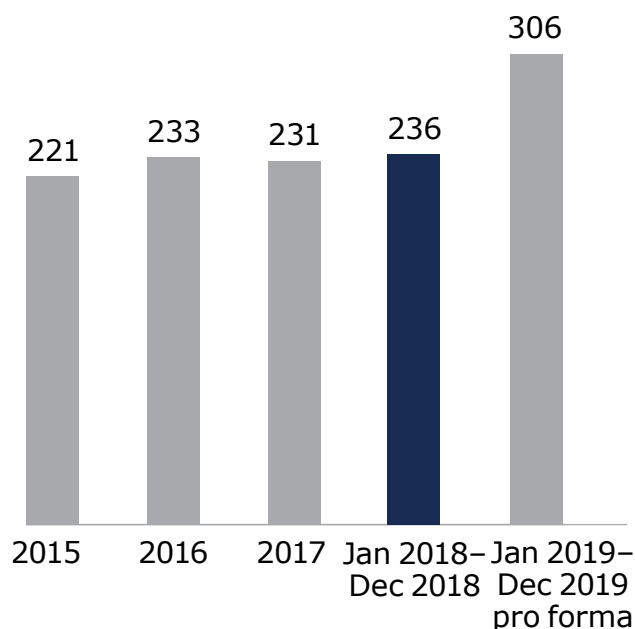


kapitalanvändning och kapitalkällor
12 månader framåt, meur

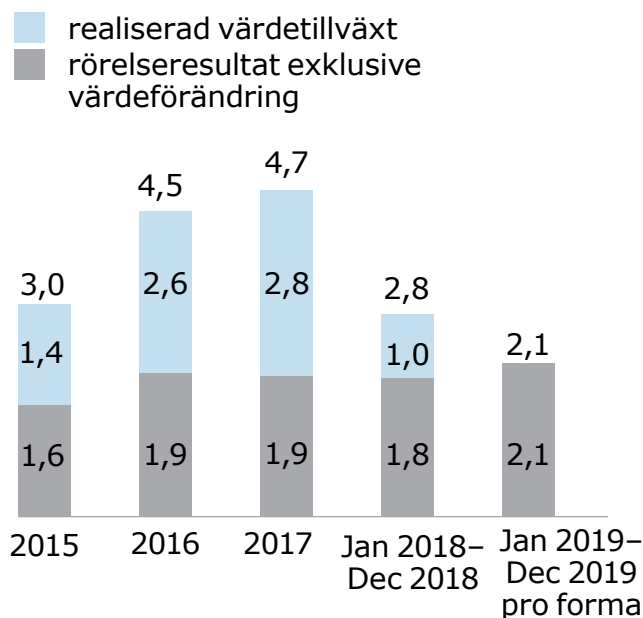


finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 236 meur



räntetäckningsgrad 2,8



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

Belopp i meur	jan 2018–dec 2018	jan 2019–dec 2019 pro forma ³
Hysesintäkter	482 ¹	561
Driftkostnader	-195	-201
Underhåll	-28	-30
Driftöverskott	259	330
Central administration och övriga kostnader	-23 ²	-24
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	236	306
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-3	-3
Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar	233	303
Netto räntekostnader	-128	-145
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	2,1
Realiserad värdetillväxt	129	-
Räntetäckningsgrad	2,8	2,1
Netto räntebärande skulder per 30 sep 2018	5 505	5 505
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	23,4	18,0
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	15,1	18,0

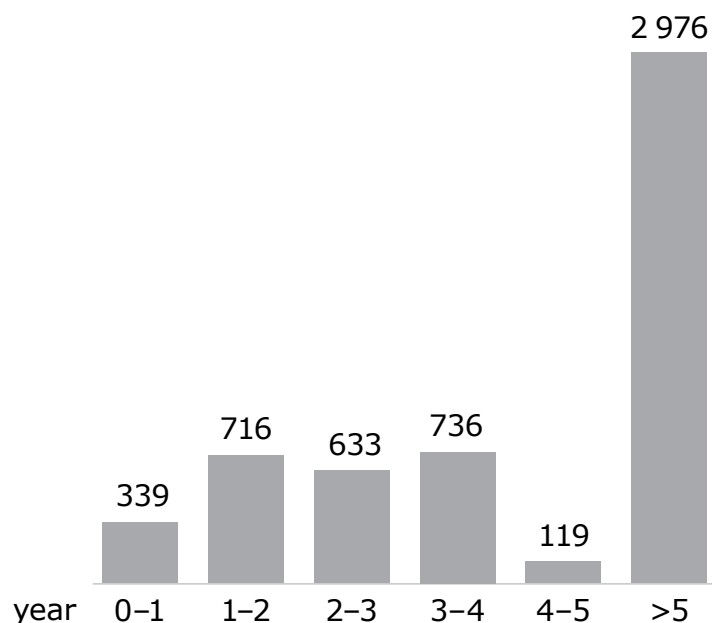
1) Inkluderar 480 meur hyresvärde bostäder per 1 jan 2019, 44 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -9 meur i reell vakans för lägenheter samt 46 meur i övriga intäkter.

2) Exkluderar 2 meur i operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

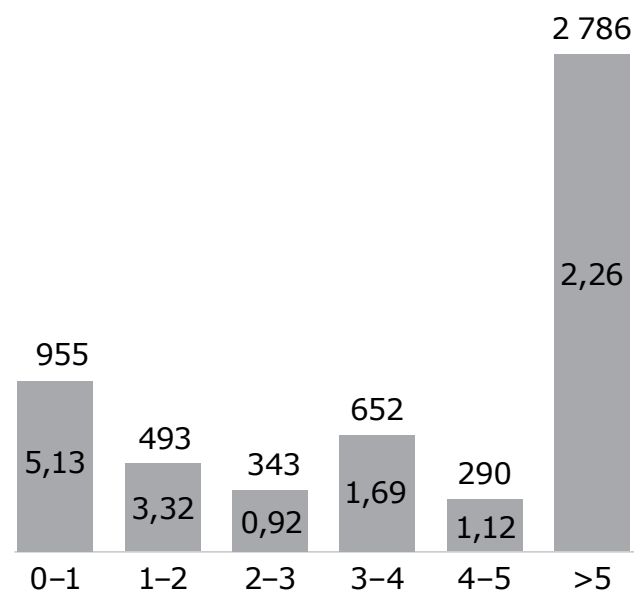
3) Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.

finansiering

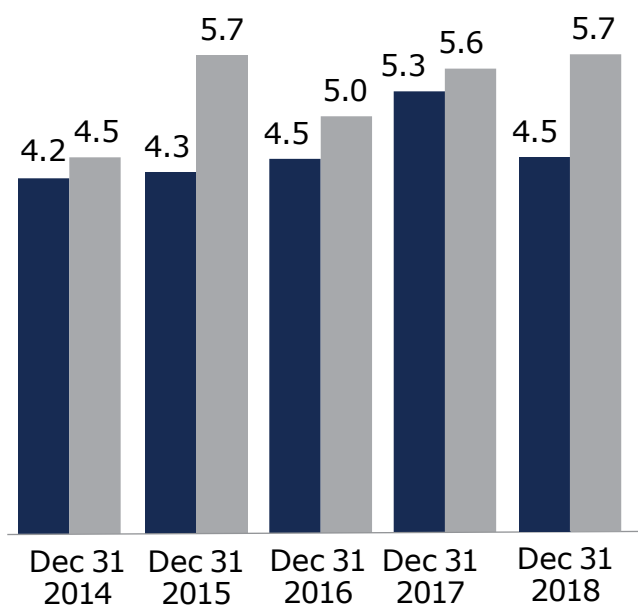
förfall kapitalbindning
meur



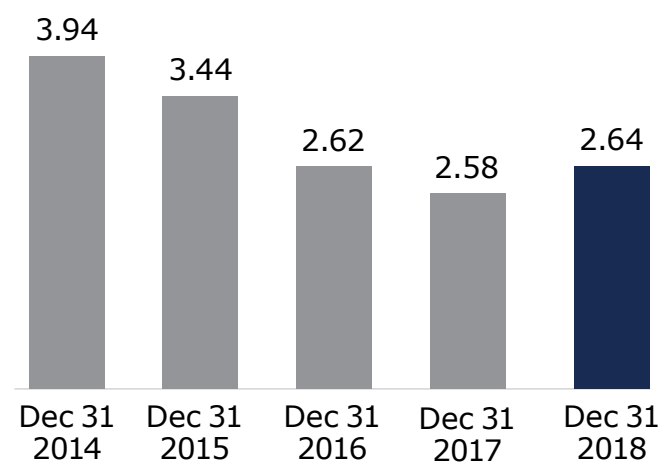
förfall räntebindning, medelränta
meur, procent



räntebindning 4,5 år
kapitalbindning 5,7 år

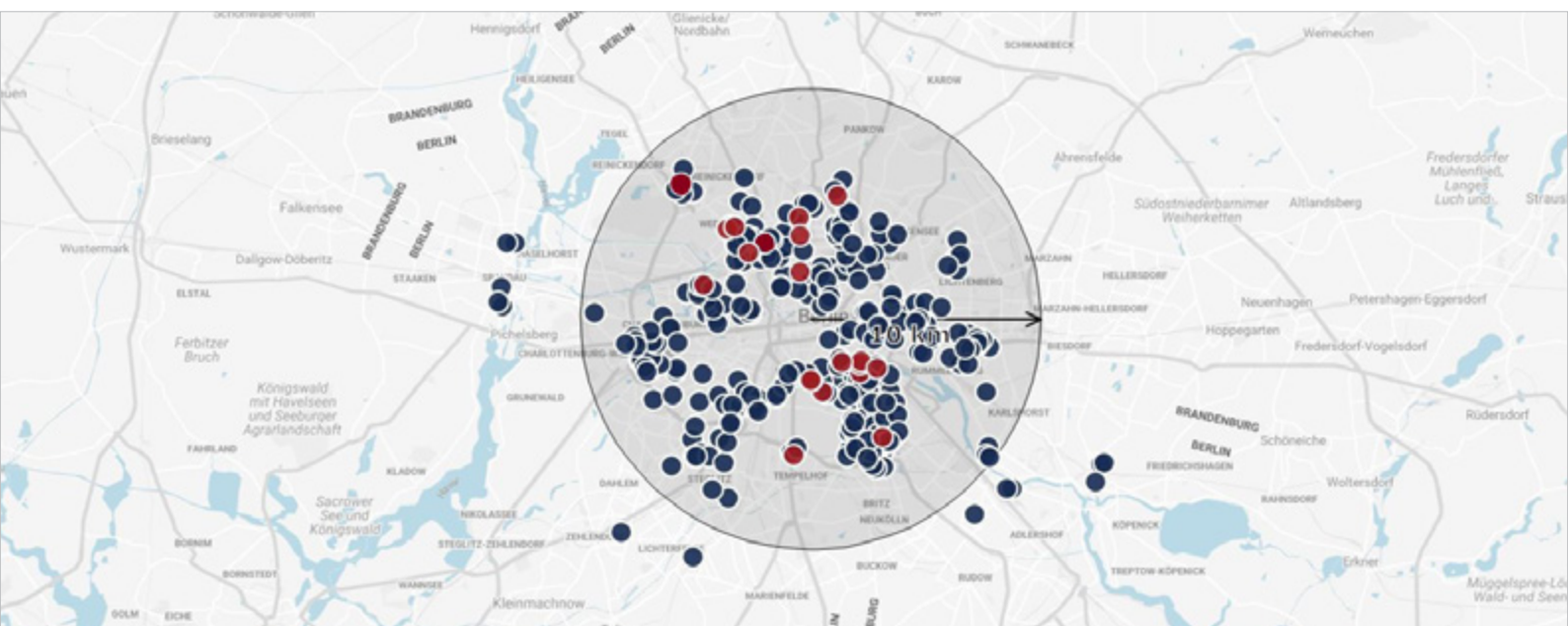


medelränta 2,64 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

Berlin



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Berlin

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	2 854
Andel av verkligt värde, procent	23
Direktavkastningskrav, procent	3,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	37
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63
Walk score	91

Medelhyra bostäder

EUR/kvm/mån

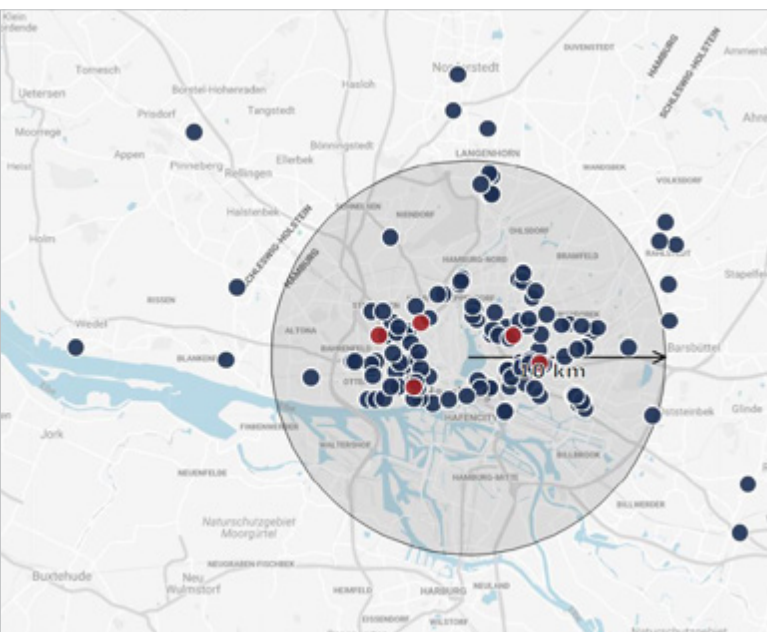
Total portfölj 1 jan 2018	8,06
Försäljning	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	8,06
Ökning i jämförbar portfölj	0,63
- Ökning i procent	7,9
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	8,69
Köp	-0,05
Total portfölj 1 jan 2019	8,64
Nyuthyrningshyra	16,42

Vakansgrad bostäder

procent

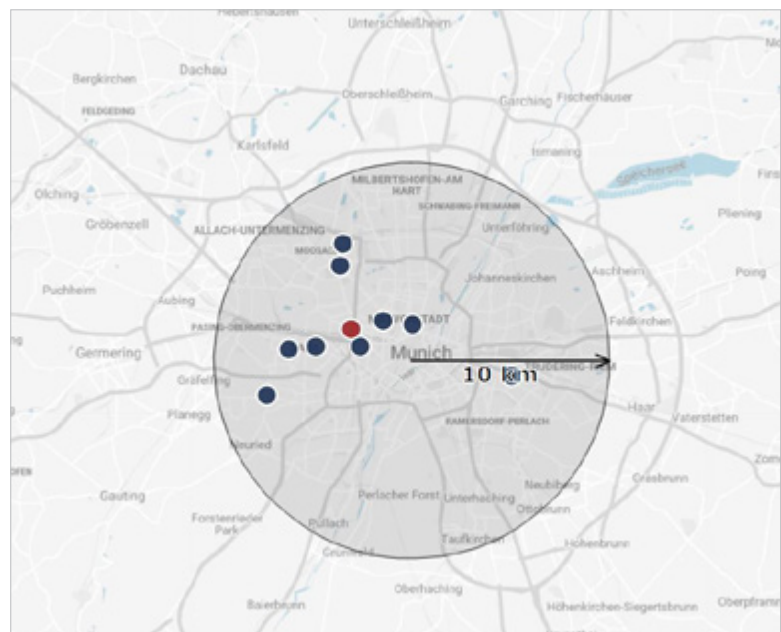
Reell vakansgrad	1,5
Lägenheter under uppgradering	6,3
Vakansgrad	7,8

Hamburg



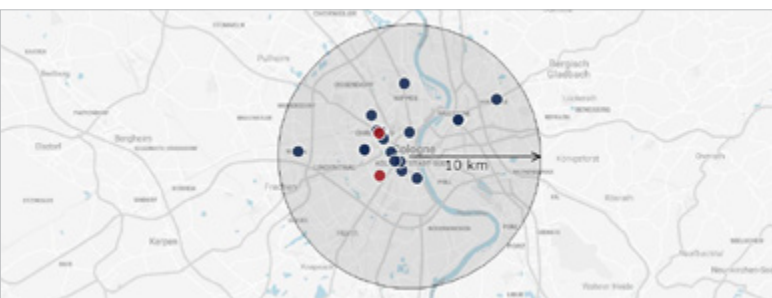
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

München



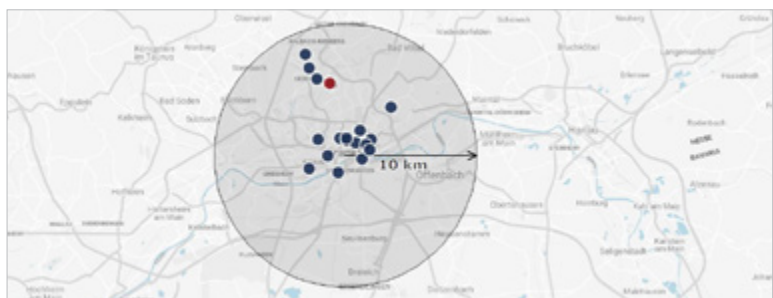
	Hamburg	München
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	903	195
Andel av verkligt värde, procent	7	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,61
Andel uppgraderade lägenheter, procent	52	44
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	87
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2018	10,70	12,70
Försäljning	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	10,70	12,70
Ökning i jämförbar portfölj	0,55	0,55
- Ökning i procent	5,2	4,3
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	11,25	13,25
Köp	-0,07	-0,02
Total portfölj 1 jan 2019	11,18	13,23
Nyuthyrningshyra	15,77	18,88
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,8	1,6
Lägenheter under uppgradering	4,9	5,1
Vakansgrad	5,7	6,7

Köln - Düsseldorf



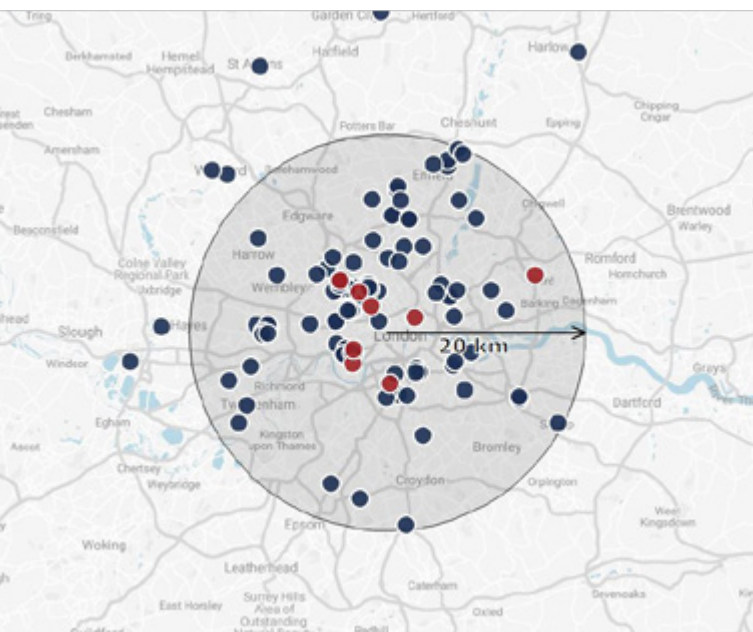
● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Frankfurt - Mainz

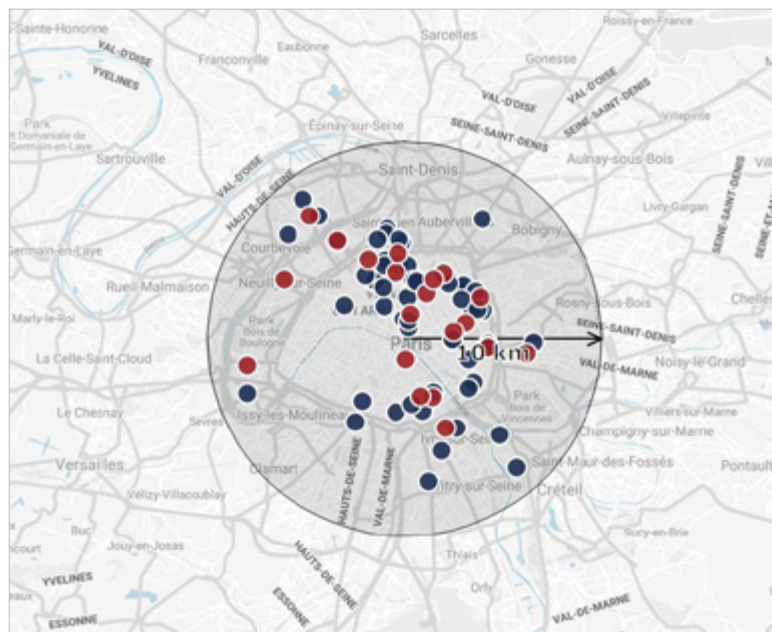


	Köln Düsseldorf	Frankfurt Mainz
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	318	256
Andel av verkligt värde, procent	3	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,84
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	68
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	58	61
Walk score	95	89
Medelhya bostäder		
	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2018	9,35	11,11
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	9,35	11,11
Ökning i jämförbar portfölj	0,40	0,36
- Ökning i procent	4,2	3,2
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	9,75	11,47
Köp	0,01	-0,02
Total portfölj 1 jan 2019	9,76	11,45
Nyuthyrningshyra	13,36	14,44
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	2,9
Lägenheter under uppgradering	7,5	5,6
Vakansgrad	8,5	8,5

London



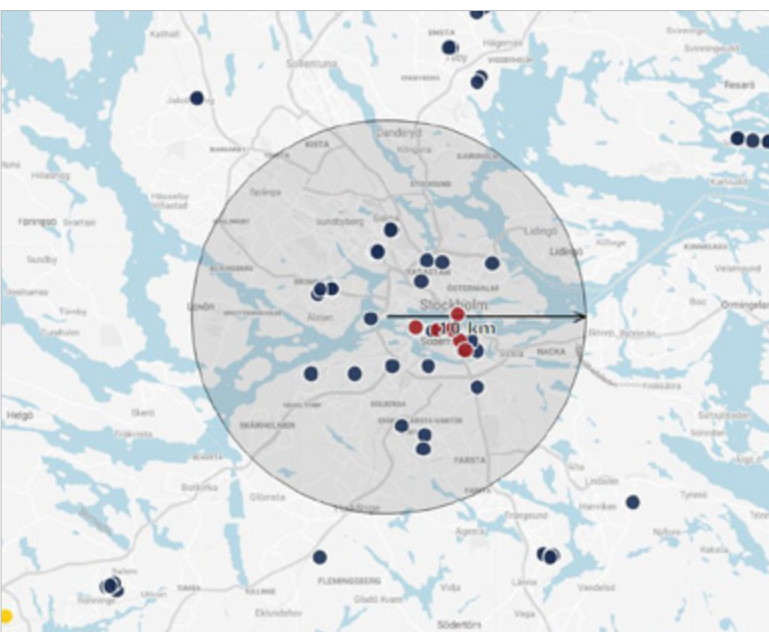
Paris



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	878	380
Andel av verkligt värde, procent	7	3
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	54	18
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	31 kvm
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder		
	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2018	2,75	23,40
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	2,75	23,40
Ökning i jämförbar portfölj	0,01	1,97
- Ökning i procent	0,3	8,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	2,76	25,37
Köp	0,01	-2,58
Total portfölj 1 jan 2019	2,77	22,79
Nyuthyrningshyra	2,84	42,65
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	3,0	1,8
Lägenheter under uppgradering	16,1	42,0
Vakansgrad	19,1	43,8

Stockholm



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Malmö

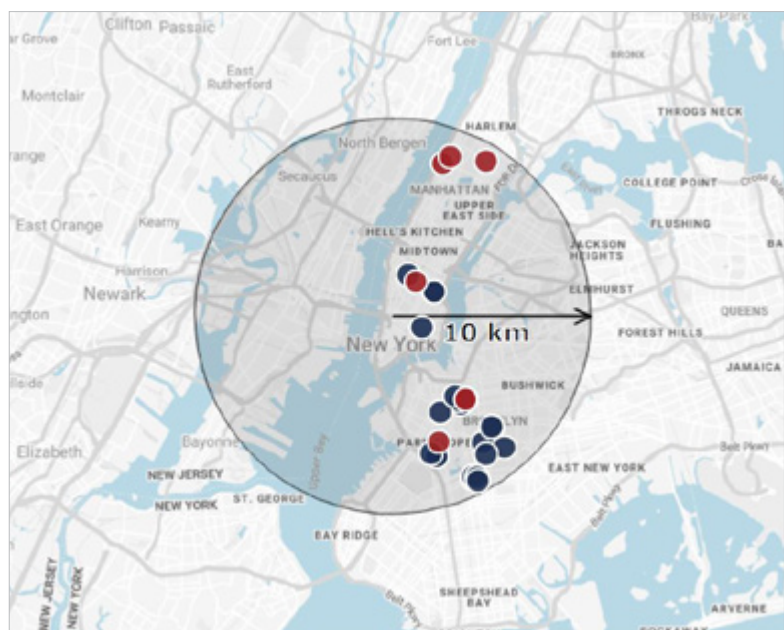


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	2 017	949
Andel av verkligt värde, procent	16	8
Direktavkastningskrav, procent	2,84	3,20
Andel uppgraderade lägenheter, procent	48	52
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	73	65
Walk score	66	91
Medelhyra bostäder		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 jan 2018	1 268	1 329
Försäljning	1	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	1 269	1 329
Ökning i jämförbar portfölj	35	21
- Ökning i procent	2,7	1,6
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	1 304	1 350
Köp	0	0
Total portfölj 1 jan 2019	1 304	1 350
Nyuthyrningshyra	1 530	1 582
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	2,4	1,6
Vakansgrad	2,4	1,6

Köpenhamn



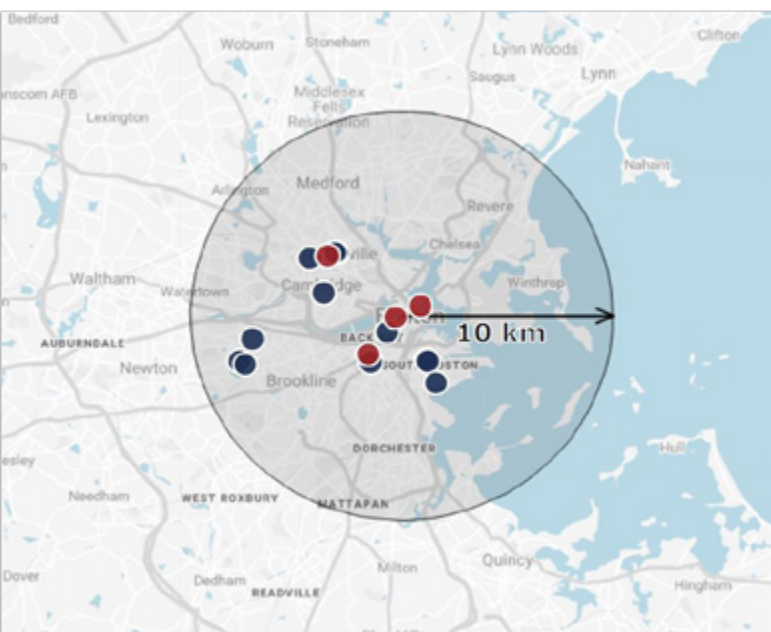
New York



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

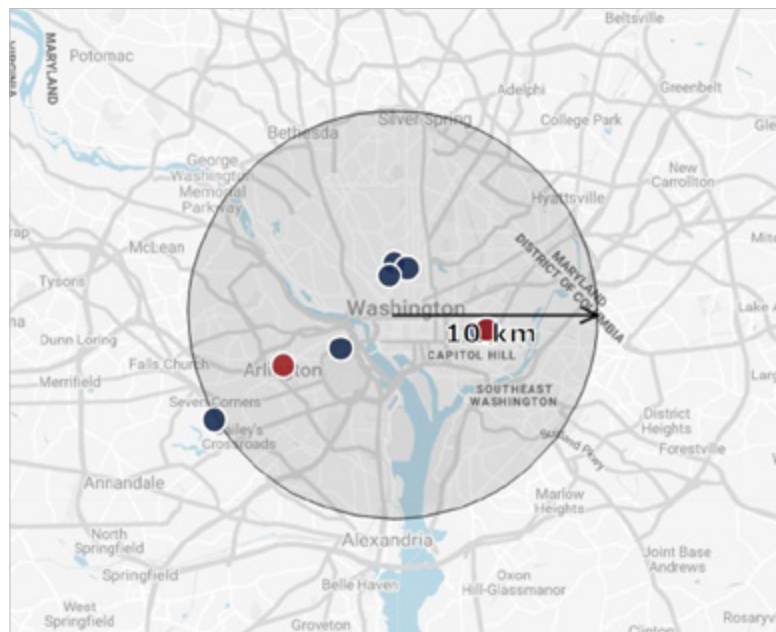
	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	300	924
Andel av verkligt värde, procent	2	7
Direktavkastningskrav, procent	2,99	4,22
Andel uppgraderade lägenheter, procent	32	28
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	731 kvft
Walk score	95	97
Medelhyra bostäder		
	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2018	936	2,77
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	936	2,77
Ökning i jämförbar portfölj	75	0,15
- Ökning i procent	8,0	5,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	1 011	2,91
Köp	-	-0,06
Total portfölj 1 jan 2019	1 011	2,85
Nyuthyrningshyra	1 610	5,19
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,1	2,4
Lägenheter under uppgradering	4,1	13,9
Vakansgrad	4,2	16,3

Boston



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

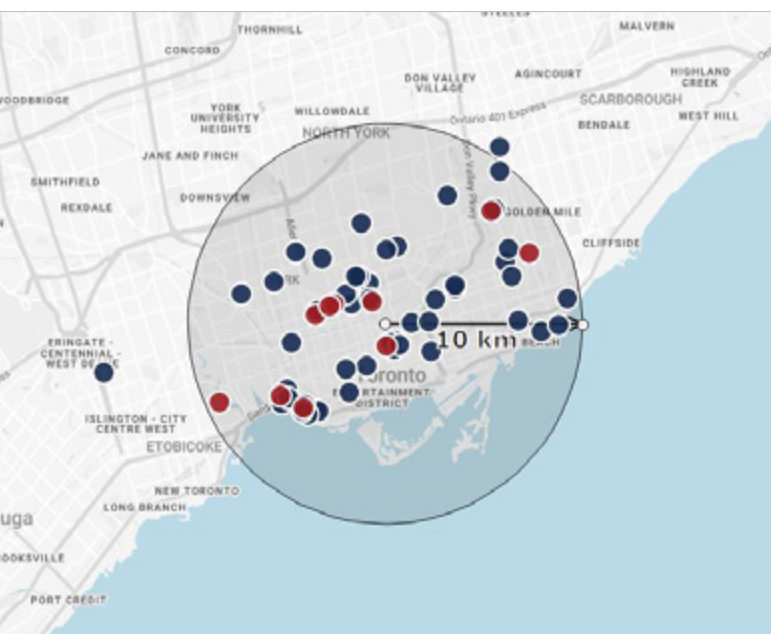
Washington D.C.



Boston Washington D.C.

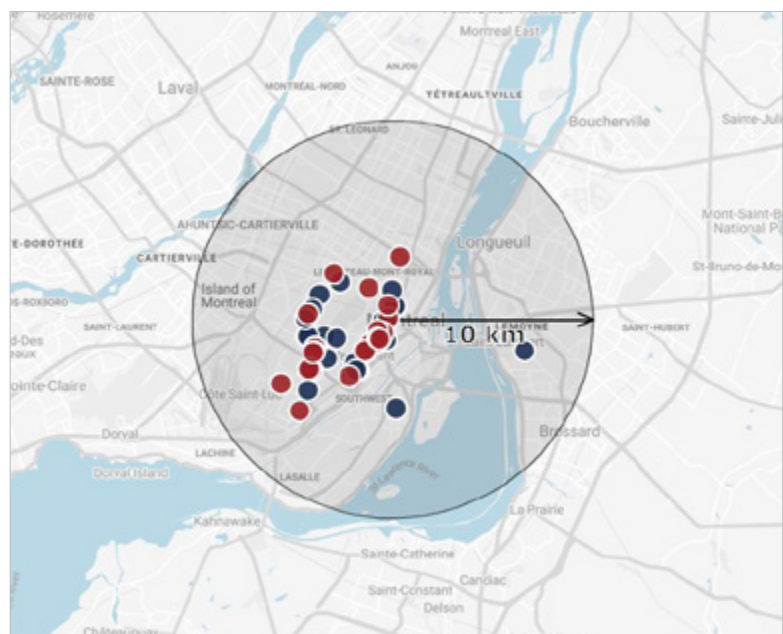
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	480	337
Andel av verkligt värde, procent	4	3
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,73
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	22
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	691	810
Walk score	87	86
Medelhya bostäder		
	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2018	3,42	1,88
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	3,42	1,88
Ökning i jämförbar portfölj	0,20	0,08
- Ökning i procent	5,7	4,1
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	3,62	1,96
Köp	-0,03	0,34
Total portfölj 1 jan 2019	3,59	2,30
Nyuthyrningshyra	3,90	2,25
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	3,2	3,4
Lägenheter under uppgradering	15,8	28,4
Vakansgrad	19,0	31,8

Toronto



● köpta fastigheter 2018 ● jämförbara fastigheter

Montreal



	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	837	650
Andel av verkligt värde, procent	7	5
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,35
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	35
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	581	718
Walk score	82	91
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2018	2,07	1,68
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2018	2,07	1,68
Ökning i jämförbar portfölj	0,09	0,03
- Ökning i procent	4,4	1,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	2,16	1,71
Köp	-0,03	-0,03
Total portfölj 1 jan 2019	2,13	1,68
Nyuthyrningshyra	3,12	1,90
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,9	2,7
Lägenheter under uppgradering	8,7	12,9
Vakansgrad	10,6	15,6

resultat

hyresintäkter 482 meur

Hyresintäkterna uppgick till 482 (469) meur, en ökning med 2,8 procent jämfört med samma period 2017.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 12 meur (17), 3,2 procent (5,1).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 26 118 hyresavtal med en årshyra på 253 meur.

Den nya årshyran uppgår till 258 meur, en ökning med 2,3 procent.

Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,5 procentenheter och uppgick till 1,4 procent. Vakansgraden för bostäder var 9,6 procent (6,6).

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

driftöverskott 259 meur

Driftöverskottet uppgick till 259 meur (251). Fastighetskostnaderna var 223 meur (218). 28 meur avsåg underhåll, motsvarande 9 eur per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 5,1 procent (10,7). Överskottsgraden uppgick till 53,6 procent (53,4).

Justerad överskottsgrad uppgick till 69,3 procent (68,0).

Justerad överskottsgrad exkluderar taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra. Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet.

värdeökning fastigheter 5,2 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 553 meur (888), motsvarande 5,2 procent (9,7). Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Se tabell på sid 7.

finansnetto -145 meur

Räntekostnaderna uppgick till -128 meur (-117). Räntekostnad för hybridobligation uppgick till -14 meur (0).

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 0 meur (0).

Övriga finansiella poster uppgick till -3 meur (-5).

resultat före skatt 634 meur

Resultat före skatt uppgick till 634 meur (984). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 127 meur

Skattekostnader uppgick till 127 meur (178). 123 meur avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Uppskjuten skatt för Sverige redovisas till den lägre skattesaten på 20,6 instället för 22 procent. Uppskjuten skattefordran minskade med 16 meur.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 12 379 meur

Verkligt värde uppgick till 12 379 meur, vilket motsvarar 3 617 EUR per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,67 procent. Det är 0,07 procentenheter högre än nivån vid årets ingång. Se tabell på sida 7.

köp av fastigheter 1 286 meur

Under perioden uppgick köpen till 1 286 meur (1 268). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,95 procent.

fastighetsinvesteringar 349 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 349 meur (282). På årsbasis motsvarar det 105 EUR per kvadratmeter (87). 41 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgader.

fastighetsförsäljningar 300 meur

Totalt såldes fastigheter för 300 meur (737). Fastigheter såldes i Sverige för 285 meur och i Tyskland för 15 meur.

Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 4 meur och 5 meur i försäljningsomkostnader.

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

tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av 2 340 apartments i Stor-Stockholm. Tillträdesdatumet är april 2019. 449 meur i investeringsfastigheter och 58 meur i uppskjutna skatter redovisades som innehav för försäljning i slutet av 2018.

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 47 procent

Akelius gav ut en hybridobligation till ett nominellt värde om 500 meur med likvid den 5 april. Hybridobligationen har en löptid om 60 år och klassas som riskkapital. Under perioden ökade det egna kapitalet med 469 meur till 5 370 meur. Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 47 procent.

belåningsgrad 44 procent

Räntebärande skulder exklusive hybridobligation ökade med 772 meur till 5 519 meur. Belåningsgraden har varit stabil sedan årsskiftet och uppgår till 44 procent. Säkerställda lån uppgick till 2 346 meur jämfört med 1 933 meur vid slutet av 2017. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 19 procentenheter, 1 procentenhet högre 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 stora investerare och närstående bolag.

kapitalbindning 5,7 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,7 år, jämfört med 5,6 år vid slutet av 2017. 339 meur förfaller inom ett år. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 38 procent. Korta lån består dels av lån från 11 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 4,5 år

2 786 meur av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 955 meur hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,64 procent. Räntebindningen var i medeltal 4,5 år, jämfört med 5,3 år i slutet av 2017.

likviditet 461 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 461 meur. De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 344 meur.

övrig finansiell information

kassaflödet -3 meur

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 97 meur (131).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -1 241 meur (-909).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal.

Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 1 129 meur (799).

Under perioden emitterades nya stamaktier för 809 meur.

Utdelning betalades till preferensaktieägare om 37 meur och stamaktieägarna om 809 meur.

moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till -4 mkr (251), -0 meur (26).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränte intäkter, valutakursvinster på valutaderivat och externa och interna fodringar 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.

preferensaktier

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

vilket motsvarar 586 meur i eget kapital.

Preferensaktier utgör 0,61 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 31 december 2018 uppgick

stängningskursen till 328,50 kronor.

fjärde kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 32 meur (233) och har påverkats

av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 22 meur (216).

Hyresintäkterna uppgick till 129 meur (124).

Fastighetskostnaderna uppgick till 63 meur (60).

Driftöverskottet uppgick till 66 meur (64).

Finansnettot var -47 meur (-38).

Kassaflödet uppgick till 0 meur (-100).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 34 meur (34).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -389 meur (-368).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 356 meur (234).

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 1 326 anställda i Akelius, jämfört med 876 i slutet av 2017.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 53 meur.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2018 okt-dec 3 mån	2017 okt-dec 3 mån	2018 jan-dec 12 mån	2017 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	129	124	482	469
Fastighetskostnader	-54	-52	-195	-185
Underhåll	-9	-8	-28	-33
Driftöverskott	66	64	259	251
Central administration	-9	-9	-29	-22
Övriga intäkter och kostnader	-	-	3	-
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	22	216	546	877
Rörelseresultat	79	271	779	1 106
Räntekostnader	-35	-33	-128	-117
Räntekostnader hybridobligation	-5	-	-14	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-2	-3	-5
Värdeförändring derivatinstrument	-7	-3	-	-
Resultat före skatt	32	233	634	984
Skatt	1	-61	-127	-178
Periodens/årets resultat	33	172	507	806
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:				
Valutakursförändringar	-24	-24	35	-156
Förändring valutasäkringsreserv	12	-42	-113	38
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-5	10	23	-8
Omvärdering	1	1	2	1
Periodens/årets totalresultat	17	117	454	681
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	32	175	501	802
- hybridlånägare	-	-1	-	3
- innehav utan bestämmande inflytande	1	-2	6	1
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	16	119	448	676
- hybridlånägare	-	-1	-	4
- innehav utan bestämmande inflytande	1	-1	6	1
Vinst per aktie före och efter utspädning, eur	0,01	0,05	0,15	0,25

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

Försäljningskostnaderna för jan-dec 2018 uppgick till 5 meur och 9 meur för jan-dec 2017.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2018 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	11	6
Förvaltningsfastigheter	11 891	10 345
Rörelsefastigheter	39	35
Materiella anläggningstillgångar	6	4
Derivatinstrument	2	3
Uppskjutna skattefordringar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	4	7
Summa anläggningstillgångar	11 954	10 401
Kundfordringar och andra fordringar	86	85
Derivatinstrument	14	3
Likvida medel	13	16
Tillgångar som innehas för försäljning*	449	244
Summa omsättningstillgångar	562	348
Summa tillgångar	12 516	10 749
Summa eget kapital	5 370	4 901
Räntebärande skulder	5 180	4 431
Hybridobligation	499	-
Derivatinstrument	46	100
Uppskjutna skatteskulder	885	838
Avsättningar	1	-
Övriga skulder	16	15
Summa långfristiga skulder	6 627	5 384
Räntebärande skulder	339	316
Derivatinstrument	-	7
Avsättningar	1	2
Leverantörsskulder och andra skulder	121	110
Skulder som innehas för försäljning	58	29
Summa kortfristiga skulder	519	464
Summa eget kapital och skulder	12 516	10 749
Räntebärande skulder		
- icke säkerställda	3 173	2 814
- säkerställda	2 346	1 933
Delsumma	5 519	4 747
- hybridobligation**	499	-
Summa	6 018	4 747

* hänförligt till förvaltningsfastigheter.

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2018 okt-dec 3 mån	2017 okt-dec 3 mån	2018 jan-dec 12 mån	2017 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	66	64	259	251
Central administration	-9	-9	-29	-22
Övriga intäkter och kostnader	1	-	3	1
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	1	1	3	2
Erlagd ränta	-37	-22	-136	-98
Betald skatt	-2	-1	-3	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	20	33	97	131
Förändring rörelsefordringar	9	-9	1	-18
Förändring rörelseskulder	5	10	11	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34	34	109	111
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4	-	-7	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-121	-91	-349	-288
Köp av förvaltningsfastigheter ¹	-280	-300	-1 186	-1 297
Förvärv av nettotillgångar ²	10	12	40	19
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	1	2	300	737
Försäljning av nettotillgångar ³	-	-	-31	-45
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar ⁴	4	9	-8	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-390	-368	-1 241	-909
Nyemission	-	-7	809	1 043
Kapitaltillskott	4	1	5	1
Upptagna lån	1 532	430	3 551	2 192
Amortering av lån	-1 152	-217	-2 339	-1 356
Återköp av hybridlån	-	1	-	-227
Köp och försäljning av derivatinstrument	-18	31	-51	22
Utdelning stamaktier	-	3	-809	-838
Utdelning preferensaktier	-10	-8	-37	-38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	356	234	1 129	799
Periodens/årets kassaflöde	0	-100	-3	1
Likvida medel vid periodens/årets början	13	115	16	14
Valutakursförändring i likvida medel	0	1	0	1
Likvida medel vid periodens/ årets slut	13	16	13	16

Jan-dec 2018

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 -2 meur förskottsbetalning för fastighetsköp och -5 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	-	-	-	802	802	3	1	806
Övrigt totalresultat	-	-	-126	-	-126	1	-	-125
Summa total- resultat	-	-	-126	802	676	4	1	681
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-13	-13	-214	-	-227
Utdelning	-	-857	-	-19	-876	-	-	-876
Nyemission	8	1 035	-	-	1 043	-	-	1 043
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	-	1	1
Eget kapital 31 dec 2017	204	1 497	-154	3 334	4 881	-	20	4 901
Periodens resultat	-	-	-	501	501	-	6	507
Övrigt totalresultat	-	-	-55	2	-53	-	-	-53
Summa total- resultat	-	-	-55	503	448	-	6	454
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	-	52	52
Utdelning	-	-846	-	-	-846	-	-	-846
Nyemission	7	802	-	-	809	-	-	809
Eget kapital 31 dec 2018*	211	1 453	-209	3 837	5 292	-	78	5 370
*) hänförligt till preferensaktier	1	652	-67	-	586	-	-	586

moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2018 okt-dec 3 mån	2017 okt-dec 3 mån	2018 jan-dec 12 mån	2017 jan-dec 12 mån
Central administration	17	-1	-29	-34
Finansiella intäkter	1 084	407	3 196	1 383
Finansiella kostnader	-432	-121	-1 437	-1 426
Värdeförändring derivatinstrument	-115	-7	-213	130
Bokslutsdispositioner	-1 513	198	- 1 513	198
Resultat före skatt	-959	476	4	251
Skatt	24	-25	-10	-68
Periodens/årets resultat	-935	451	-6	183
Periodens/årets totalresultat	-935	451	-6	183

moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	2	2
Andelar i koncernbolag	27 287	13 372
Fordringar på koncernbolag	41 687	49 834
Förutbetalda kostnader koncernbolag	23	163
Uppskjuten skattefordran	444	454
Övriga fordringar	167	201
Likvida medel	7	5
Summa tillgångar	69 617	64 031
Summa eget kapital	15 457	15 840
Räntebärande skulder	42 734	29 937
Räntebärande skulder koncernbolag	10 466	17 471
Derivatinstrument	455	406
Övriga skulder	505	368
Övriga skulder koncernbolag	-	9
Summa eget kapital och skulder	69 617	64 031

räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0–1 år	955	5,13	17	339	6
1–2 år	493	3,32	9	716	13
2–3 år	343	0,92	6	633	11
3–4 år	652	1,69	12	736	13
4–5 år	290	1,12	5	119	2
5–6 år	608	1,51	11	540	10
6–7 år	1 267	2,12	24	1 253	23
7–8 år	358	2,17	6	392	7
8–9 år	223	2,91	4	284	5
9–10 år	191	3,47	3	143	3
> 10 år	139	4,27	3	364	7
Summa	5 519	2,64	100	5 519	100

segmentsinformation

jan–dec 2018 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	219	143	120	482
Driftkostnader	-84	-54	-57	-195
Underhåll	-11	-11	-6	-28
Driftöverskott	124	78	57	259
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	234	132	187	553
Totalavkastning	358	210	244	812
Totalavkastning per år, procent	7,2	6,0	11,1	7,6
Överskottsgrad, procent	56,7	54,1	47,4	53,6
Verkligt värde fastigheter	5 783	3 368	3 228	12 379

jan–dec 2017 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	202	171	96	469
Driftkostnader	-78	-62	-45	-185
Underhåll	-10	-17	-6	-33
Driftöverskott	114	92	45	251
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	378	398	110	886
Totalavkastning	492	490	155	1 137
Totalavkastning per år, procent	12,2	14,3	9,0	12,4
Överskottsgrad, procent	56,2	53,7	46,8	53,4
Verkligt värde fastigheter	4 949	3 482	2 193	10 624

nyckeltal

	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 370	4 901	4 279	3 357	2 373
Soliditet, procent	43	46	46	41	38
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	47	46	46	41	38
Avkastning på eget kapital, procent	9	19	37	29	9
EPRA NAV (substansvärde), meur	6 284	5 840	5 127	4 027	2 888
Driftsresultat					
Hysesintäkter, meur	482	469	472	464	396
Tillväxt hysesintäkter, procent	2,8	-0,6	1,8	17,1	13,2
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,2	5,1	4,1	4,3	3,4
Driftöverskott, meur	259	251	244	232	207
Tillväxt driftöverskott, procent	3,3	4,4	6,3	15,6	19,2
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	5,1	10,7	8,0	4,0	7,1
Överskottsgrad, procent	53,6	53,4	51,7	50,1	52,2
Justerad överskottsgrad, procent ⁵	69,3	68,0	66,2	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	19	18	24	36	47
Belåningsgrad, procent	44	44	43	48	51
Ej säkerställda tillgångar/icke säkerställd senior skuld	1,74	1,63	1,18	1,00	9,24
Räntetäckningsgrad	2,8	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	4,5	5,3	4,5	4,3	4,2
Kapitalbindning, år	5,7	5,6	5,0	5,7	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	50 407	47 177	46 516	51 231	47 896
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 422	3 228	3 236	3 587	3 472
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	0,9	1,1	1,3	1,0
Vakansgrad bostäder, procent	9,6	6,6	5,0	4,3	3,2
Verkligt värde, EUR/kvm	3 617	3 292	2 834	2 220	1 748
Direktavkastningskrav, procent	3,67	3,60	3,82	4,33	4,72
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	0,02	-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	553	886	1 343	857	155
Investering, meur	349	288	316	237	207
Köp, meur	1 286	1 297	643	1 293	1 064
Försäljning, meur	-300	-737	-957	-615	-119
Valutakursdifferenser, meur	-133	-281	-139	125	-171
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	12 379	10 624	9 171	7 965	6 068

nyckeltal

	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 316	1 287	1 246	1 184	1 156
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,3	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	5,0	10,8	2,4	1,8	8,0
Verkligt värde, EUR/kvm	2 976	2 821	2 421	1 877	1 566
Direktavkastningskrav, procent	3,02	3,00	3,43	4,30	4,78
Antal lägenheter	12 298	13 808	17 381	23 520	24 407
Vakansgrad bostäder, procent	2,1	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	116	376	712	313	92
Investeringar, meur	65	65	104	92	102
Köp, meur	103	167	55	114	228
Försäljning, meur	-285	-692	-805	-290	-118
Valutakursdifferenser, meur	-136	-93	-156	135	-192
Utgående verkligt värde, meur	3 068	3 205	3 382	3 472	3 108
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,48	8,98	8,56	8,13	7,77
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,3	5,7	5,0	5,1	5,4
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	4,3	2,6	6,3	6,0	3,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	3,3	2,8	10,3	3,9	5,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 201	2 941	2 583	2 078	1 760
Direktavkastningskrav, procent	3,52	3,54	3,84	4,35	4,72
Antal lägenheter	21 727	20 463	19 932	20 307	19 423
Vakansgrad bostäder, procent	7,4	6,5	4,8	4,9	4,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,3	1,1	2,0	1,6
Ingående verkligt värde, meur	3 924	3 363	2 725	2 225	1 739
Värdeförändring, meur	249	360	542	399	43
Investeringar, meur	132	119	103	80	71
Köp, meur	235	127	90	188	372
Försäljning, meur	-15	-45	-97	-167	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	4 525	3 924	3 363	2 725	2 225

nyckeltal

	2018 31 dec	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	3,5	4,4	6,7	3,6	6,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,1	9,5	7,0	4,1	7,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	0,7	28,2	29,0	25,1	-17,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 147	2 968	2 743	2 345	2 292
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,29	4,36	4,37	4,55
Antal lägenheter	7 779	5 500	4 513	3 999	2 823
Vakansgrad bostäder, procent	13,0	3,9	7,1	11,1	6,7
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	0,6	3,4	3,6	2,7
Ingående verkligt värde, meur	994	737	532	361	197
Värdeförändring, meur	119	83	33	65	16
Investeringar, meur	36	30	37	21	15
Köp, meur	390	189	90	137	120
Försäljning, meur	-	-	-	-12	-
Valutakursdifferenser, meur	-52	-45	45	-40	13
Utgående verkligt värde, meur	1 487	994	737	532	361
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,88	2,77	2,51	2,26	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,5	4,1	4,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	1,4	10,7	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	11,3	63,6	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 623	5 758	5 929	5 339	-
Direktavkastningskrav, procent	4,33	4,36	4,42	4,47	-
Antal lägenheter	3 782	3 127	2 309	1 534	-
Vakansgrad bostäder, procent	21,4	17,3	10,6	9,8	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,9	2,2	1,7	2,8	-
Ingående verkligt värde, meur	1 199	979	597	-	-
Värdeförändring, meur	68	27	41	3	-
Investeringar, meur	70	44	30	2	-
Köp, meur	341	278	267	582	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	63	-129	44	10	-
Utgående verkligt värde, meur	1 741	1 199	979	597	-

nyckeltal

	2018 31 dec	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	0,3	3,3	5,9	11,5	11,3
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	4,2	16,2	7,5	15,1	5,9
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	5,1	15,4	15,4	23,0	9,3
Verkligt värde, EUR/kvm	8,772	8 689	8 274	7 407	5 634
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,16	4,11	4,22	4,36
Antal lägenheter	2, 244	2 148	1 224	1 404	1 153
Vakansgrad bostäder, procent	19,1	14,7	12,4	8,0	7,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,0	2,0	3,7	2,8	2,1
Ingående verkligt värde, meur	780	473	530	357	200
Värdeförändring, meur	-7	11	15	78	26
Investeringar, meur	20	13	36	40	24
Köp, meur	93	301	21	181	92
Försäljning, meur	-	-	-55	-146	-1
Valutakursdifferenser, meur	-8	-18	-74	20	16
Utgående verkligt värde, meur	878	780	473	530	357
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	22,79	23,40	20,99	22,50	21,31
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	8,4	14,9	1,7	15,7	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	6,3	-1,4	11,9	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	254,1	-7,1	241,1	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 143	6 883	6 411	6 857	6 382
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,16	4,20	4,21	4,11
Antal lägenheter	1 546	1 100	941	467	90
Vakansgrad bostäder, procent	43,8	46,4	46,2	35,3	34,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,8	1,3	3,7	1,3	-
Ingående verkligt värde, meur	245	193	109	17	-
Värdeförändring, meur	-8	8	2	-1	-2
Investeringar, meur	19	13	6	2	-
Köp, meur	124	31	76	91	19
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	380	245	193	109	17

nyckeltal

	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	1 011	936	916	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	8,0	5,3	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	0,9	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	12,1	-	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 385	3 129	2 836	-	-
Direktavkastningskrav, procent	2,99	3,09	3,42	-	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	216	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	4,2	6,1	1,9	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,1	0,6	-	-	-
Ingående verkligt värde, meur	277	44	-	-	-
Värdeförändring, meur	16	22	-	-	-
Investeringar, meur	7	4	-	-	-
Köp, meur	-	204	44	-	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	3	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	300	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 109 meur för jan-dec 2018 och 60 meur för jan-dec 2017.

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2018 31 dec	2017 31 dec
Eget kapital	5 370	4 901
Uppskjuten skatt	884	837
Derivatinstrument	30	101
NAV	6 284	5 840
Totala räntebärande skulder	6 018	4 747
Hybridkapital	-499	-
Likvida medel	-13	-16
Spärrade medel	-1	-1
Netto räntebärande skulder	5 505	4 730
Totala tillgångar	12 516	10 749
Likvida medel	-13	-16
Spärrade medel	-1	-1
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	12 502	10 732
Belåningsgrad, procent	44	44
Netto räntebärande skulder	5 505	4 730
Ej säkerställda lån	-3 173	-2 814
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	2 332	1 916
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	12 502	10 732
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	19	18
Eget kapital	5 370	4,901
Hybridobligation	499	-
Eget kapital och hybridobligation	5 869	4,901
Totala tillgångar	12 516	10,749
Soliditet, procent	43	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	47	-

avstämning av finansiella nyckeltal

meur	2018 Dec 31
Ej säkerställda tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	11
Obelånade fastigheter	5 344
Materiella anläggningstillgångar	6
Uppskjutna skattefordringar	1
Finansiella anläggningstillgångar	4
Kundfordringar och andra fordringar	86
Derivatinstrument	16
Ej säkerställda tillgångar	5 468
icke säkerställda räntebärande skulder	3 173
minus skulder från Akelius Apartment och Akelius Spar, up-front avgifter och återköpta SEK obligationer	-25
minus likvida medel	-13
Netto icke säkerställd senior skuld	3 135
Ej säkerställda tillgångar/icke säkerställd senior skuld	1,74

meur	2018 jan-dec	2017 jan-dec	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	482	469	2,8
Valutaeffekt	-	-15	
Service intäkter	-40	-41	
Förvärv och avyttringar	-71	-53	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	371	360	3,2
Driftöverskott	259	251	3,3
Valutaeffekt	-	-7	
Förvärv och avyttringar	-31	-27	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	228	217	5,1
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	300	737	
Kostnader för försäljning	-5	-9	
Förvärvspris	-112	-289	
Ackumulerade investeringar	-54	-115	
Realiserad värdetillväxt	129	324	

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.

Årstämman 2018 beslutade att ändra bolagsordningen avseende bokföringsvaluta från svenska kronor till euro från och med 2019.

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 109 meur i service intäkter och 4 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 jan-dec	2017 jan-sep	2017 jan-jun	2017 jan-mar
41	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.

Koncernen tillämpar en förenklad övergångsmetod.

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.

Effekten på koncernens ingående balanser är 6 meur.

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, 4 februari 2019,
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.

definitioner

jämförbara fastigheter

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.

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. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten exklusive finansiella intäkter och kostnader.

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. marknad med investment grade kreditbetyg.

likviditet

Likviditetsreserven består av fria kontanter, outnyttjade krediter och tillgångar som kan likvideras inom tre arbetsdagar.

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.

definitioner

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](https://www.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 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

årsredovisning 2018	15 mars 2019
delårsrapport jan-mar 2019	26 april 2019