

# delårsrapport

januari till juni 2019

sammandrag	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter, meur	253	233	124	115	482
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	3,7	3,4	3,6	2,9	3,2
Driftöverskott, meur	131	124	66	62	259
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	3,9	6,2	4,6	6,2	5,1
Överskottsgrad, procent	51,7	53,2	52,9	54,4	53,6
Justerad överskottsgrad, procent	65,5	67,5	65,5	67,5	69,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	116	115	59	59	236
Resultat före skatt, meur	263	423	65	203	634
Verkligt värde fastigheter, meur	12 199	11 225	12 199	11 225	12 379
Fastigheternas värdeförändring, procent	2,0	3,6	0,5	1,7	5,2
Antal lägenheter	47 436	47 733	47 436	47 733	50 407
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,1	1,3	1,1	1,4
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	3,1	1,7	1,5	1,0	3,6
Belåningsgrad, procent	40	40	40	40	44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

Se definitioner på sidorna 37–39.



Hirschgraben 58, Hamburg

## Akelius siktar på högre rating

Akelius har under året ingått bindande avtal om försäljning samt frånträtt fastigheter för EUR 1,74 miljarder.

Vid rapporteringsperiodens slut var belåningsgraden 40 procent.

Ej frånträdde försäljningar om EUR 1 miljard kommer att minska belåningsgraden ytterligare.

Försäljningspriserna var 15 procent över verkligt värde, vilket indikerar styrka i balansräkningen.

### undersöker möjligheten till aktieemission

För att stärka bolaget ytterligare undersöks möjligheten till publik emission av aktier. En extra bolagsstämma kommer att hållas i början av september.

### nettouthyrning EUR 11,5 miljoner

Flaskhalsar inom bygg har adresserats. Bolaget har anställt fler bygglidare och initierat samarbete med ytterligare byggbolag. Det betyder att fler lägenheter levereras till uthyrning, jämfört med förra året.

Den reella vakansgraden ligger stabilt runt 1 procent.

Intäkter i jämförbart bestånd ökade med cirka 4 procent.

### politiker i Berlin stoppar uppgradering

Politikerna i Berlin har för avsikt att frysa nuvarande hyresnivåer för de nästkommande fem åren.

Akelius har följaktligen stoppat uppgraderingar i Berlin.

Bostadsbrist är en het fråga i storstäder som Berlin.

Det enda botemedlet är att bygga fler lägenheter.

Men att frysa hyrorna på nuvarande nivå kommer inte att stimulera till mer byggande.

Den föreslagna lagstiftningen kommer snarare leda till att färre lägenheter byggs.

Det är istället ett slag i ansiktet på klimatet, byggarbetare och alla som kämpar med att hitta en lägenhet i Berlin.

Pål Ahlsén,  
VD och koncernchef

# fastighetsbeståndet 30 juni 2019

verkligt värde fastigheter 12 199 meur

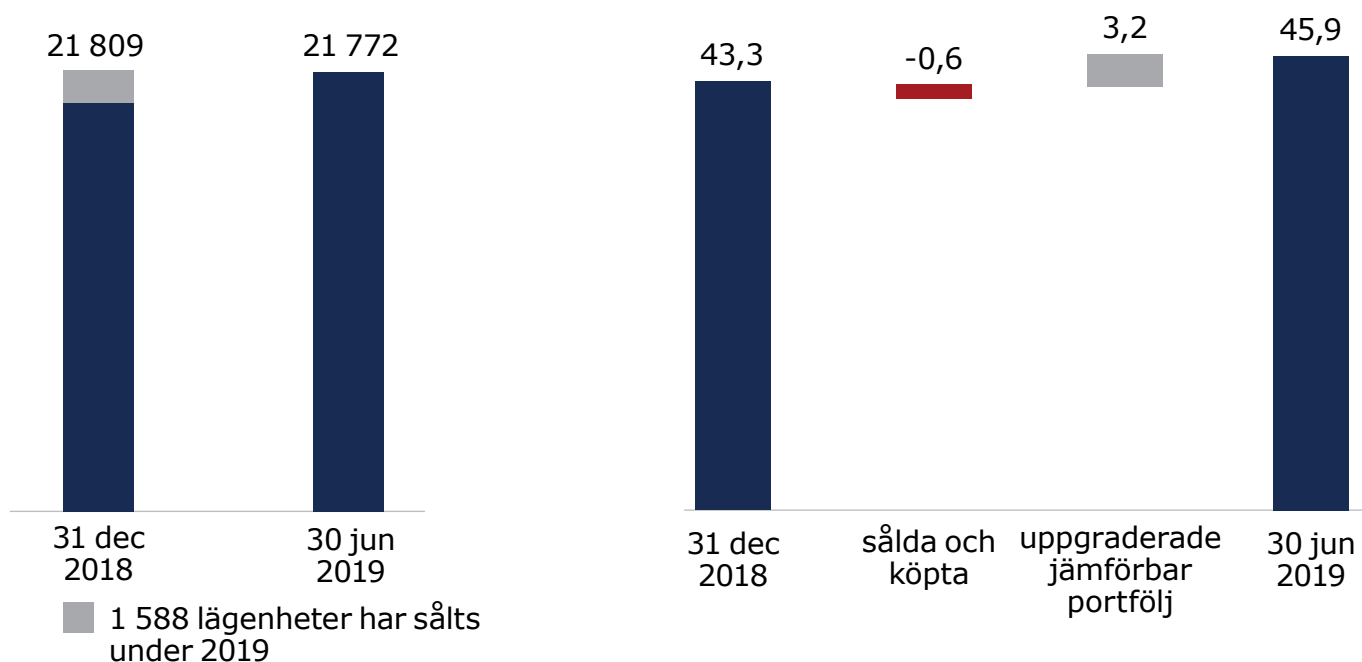


Stad	Antal lägenheter	Tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	eur/kvm	
Berlin	13 940	875	70	945	2 930	3 101	3,39
Stockholm	5 917	423	33	456	1 598	3 506	2,69
Malmö	4 067	266	83	349	944	2 703	3,23
New York	1 724	117	4	121	943	7 767	4,18
Toronto	4 132	223	5	228	938	4 120	4,19
Hamburg	4 347	242	12	254	932	3 675	3,76
London	2 242	88	15	103	889	8 671	4,13
Montreal	3 859	258	2	260	749	2 886	4,29
Boston	974	63	0	63	504	8 003	4,25
Paris	1 543	48	5	53	389	7 300	4,06
Washington D.C.	1 082	81	5	86	374	4 357	4,67
Köpenhamn	1 031	83	5	88	314	3 554	2,92
München	748	41	2	43	237	5 522	3,25
Övriga	1 830	114	5	119	458	3 808	3,78
<b>Summa</b>	<b>47 436</b>	<b>2 923</b>	<b>246</b>	<b>3 168</b>	<b>12 199</b>	<b>3 850</b>	<b>3,66</b>

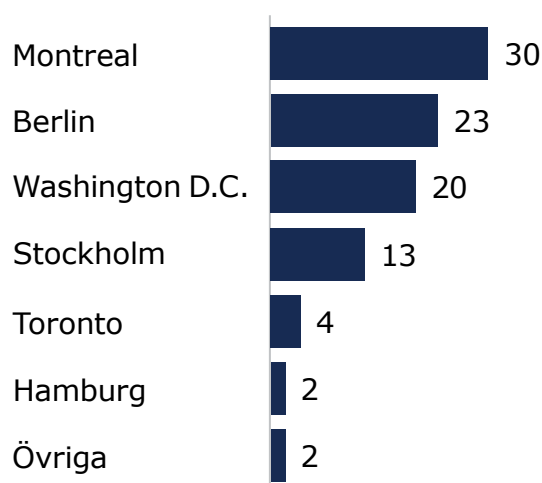
## förändringar i fastighetsbeståndet

uppgraderade lägenheter 21 772

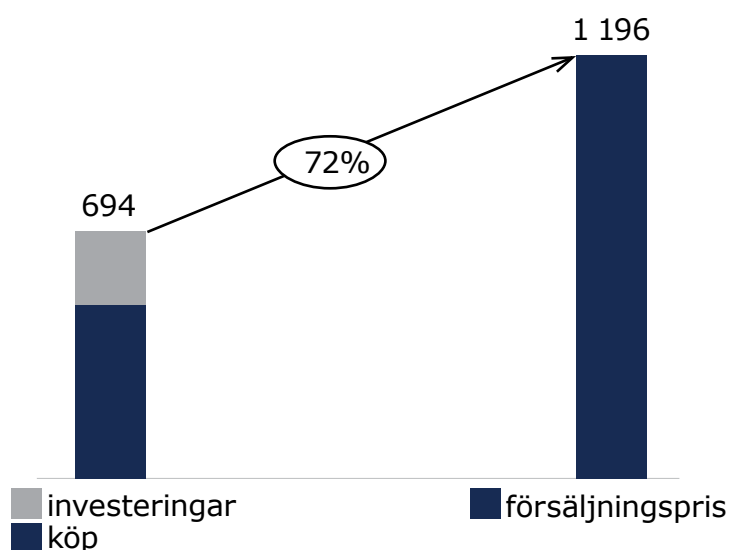
uppgraderade lägenheter 45,9 procent



fastighetsköp 94 meur



försäljning fastigheter 743 meur  
avtalade försäljningar 453 meur

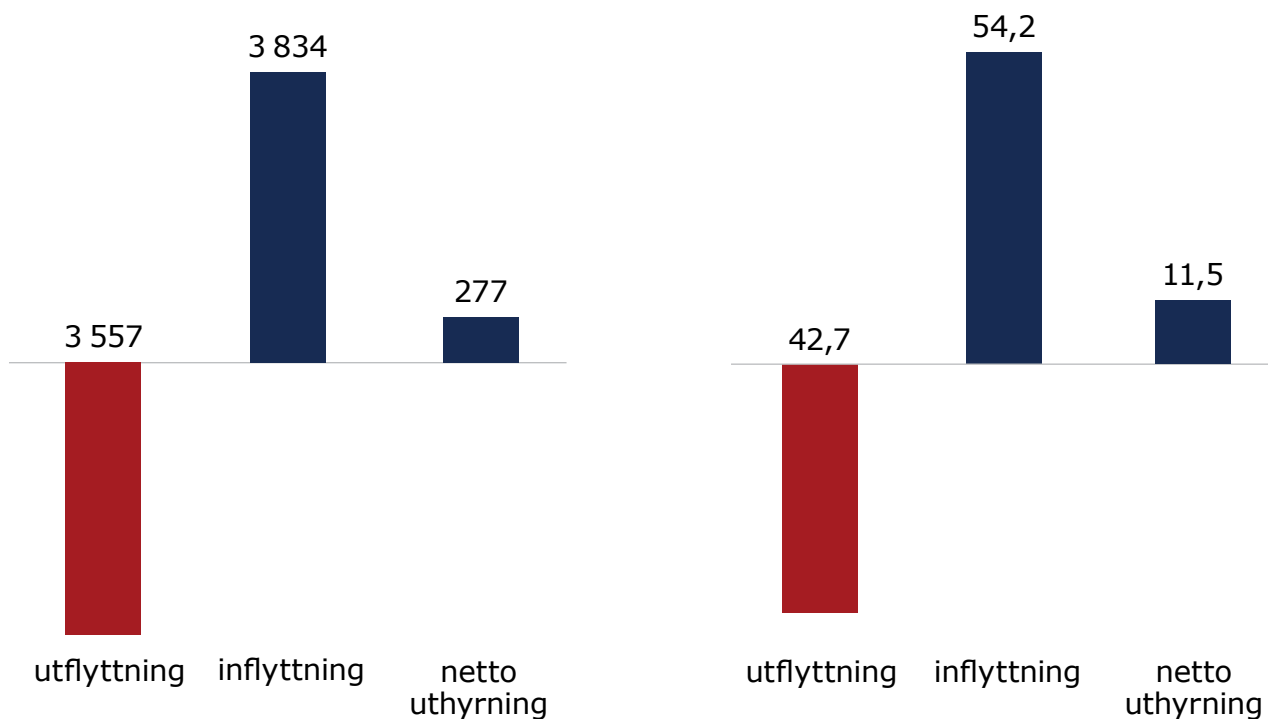


Akelius har tecknat avtal om lägenhetsförsäljning i Tyskland.  
Tillträdesdatum är under andra halvan av 2019.

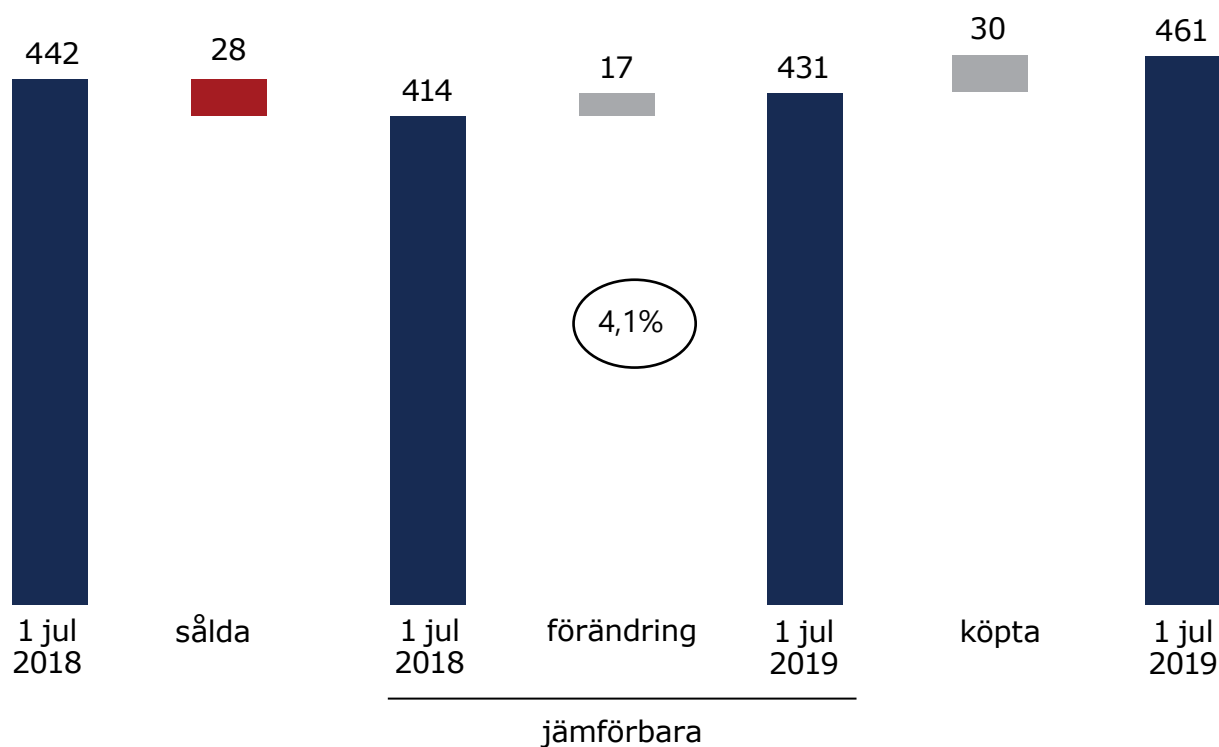
## nettouthyrning januari–juni 2019

antal lägenheter 277

hyresintäkter 11,5 meur



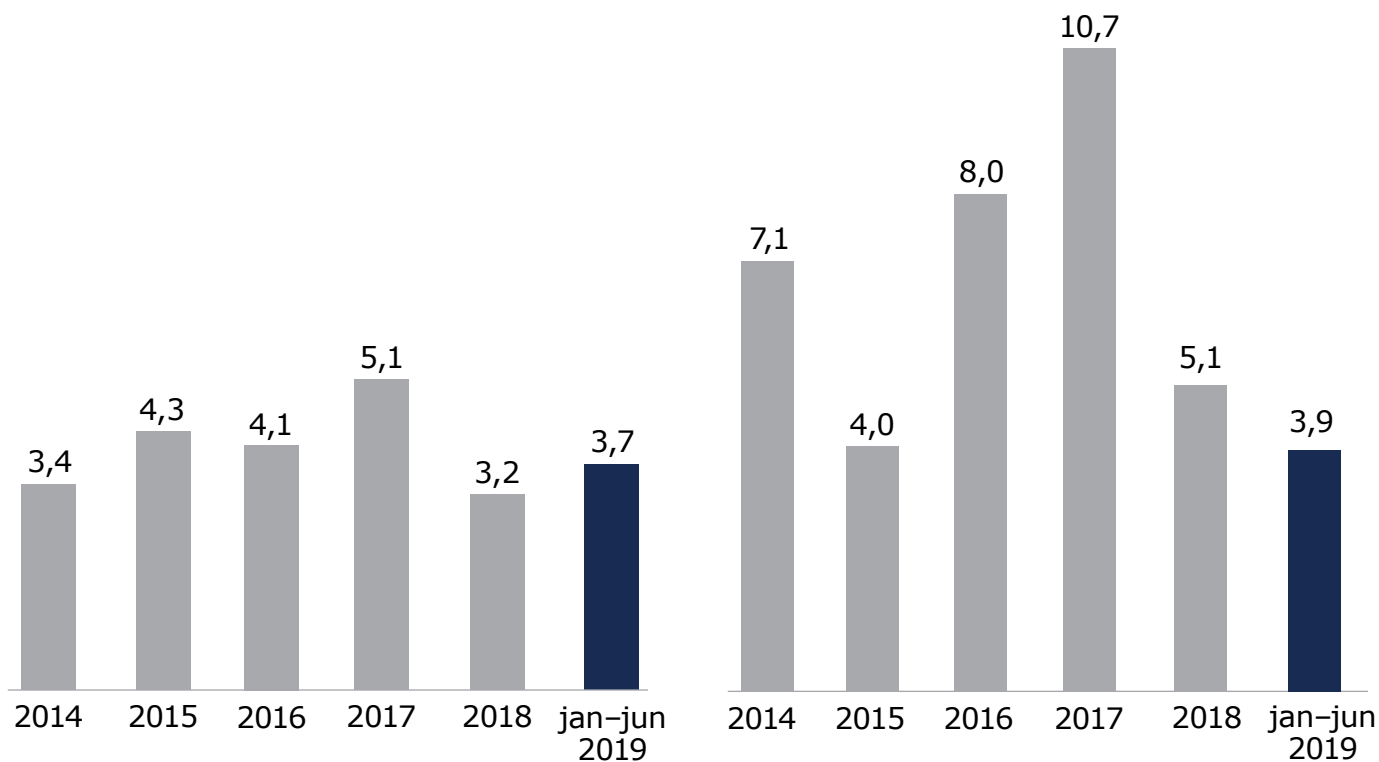
## ökning jämförbart hyresvärde bostäder 4,1 procent



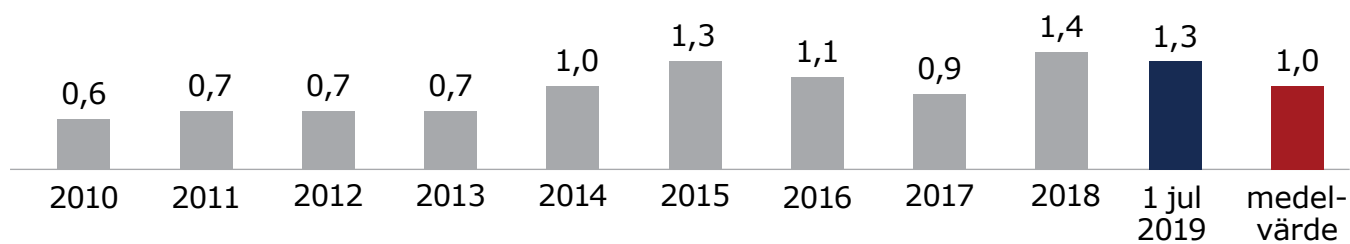
## tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,7 procent

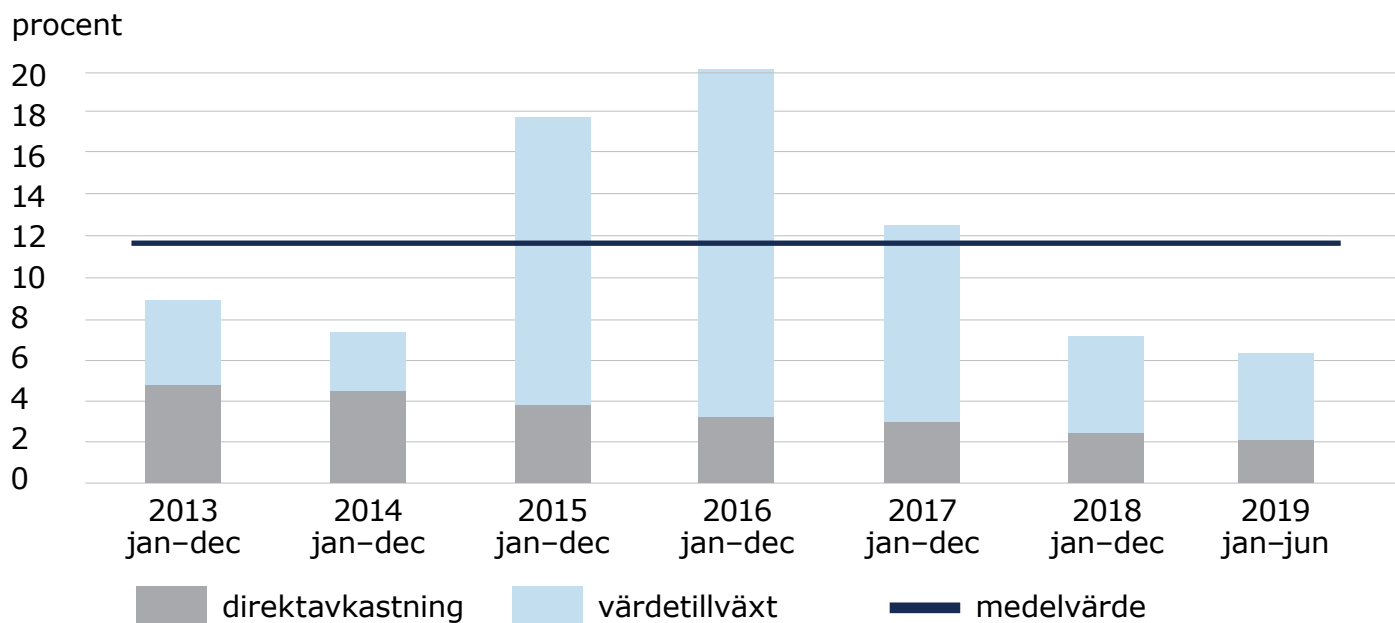
driftöverskott 3,9 procent



## reell vakansgrad 1,3 procent



## totalavkastning fastigheter 6,3 procent



<b>Verkligt värde 1 jan 2019</b>	<b>12 379</b>	
Värdetillväxt	254	2,0
Investeringar	216	1,7
Köp	94	0,8
Försäljningar	-743	-6,0
Valutakursförändringar	-1	0,0
<b>Verkligt värde 30 jun 2019</b>	<b>12 199</b>	<b>-1,5</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>131</b>	<b>1,1</b>
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>385</b>	<b>Per år: 6,3</b>

## direktavkastningskrav 3,66 procent

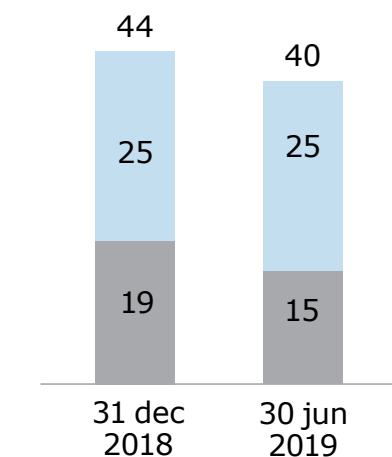
1 jan 2019	3,67	5,66
Köp	0,00	0,00
Försäljning	-0,01	-0,01
Jämförbart	-0,01	-0,01
Valutakursförändringar	0,01	0,01
<b>30 jun 2019</b>	<b>3,66</b>	<b>5,65</b>

## värdeförändring 254 meur

Kassaflöde	159	1,29
Avkastningskrav	52	0,42
Försäljning	43	0,34
Köp	-	0,00
<b>Värdetillväxt fastigheter</b>	<b>254</b>	<b>2,05</b>

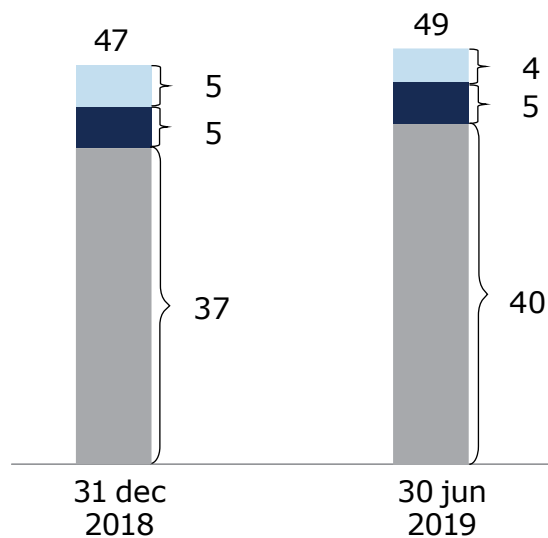
## finansiering

### belåningsgrad 40 procent



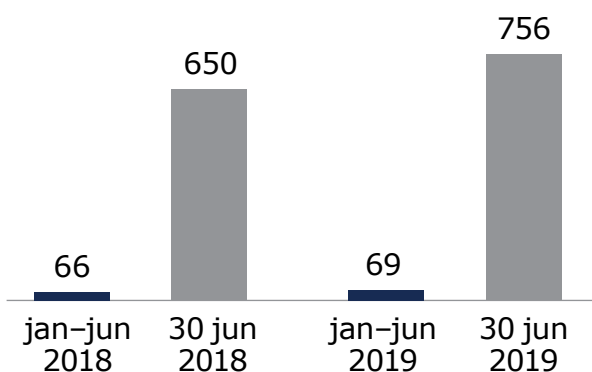
■ ej säkerställda lån  
■ säkerställda lån

### eget kapital och hybridkapital 49 procent



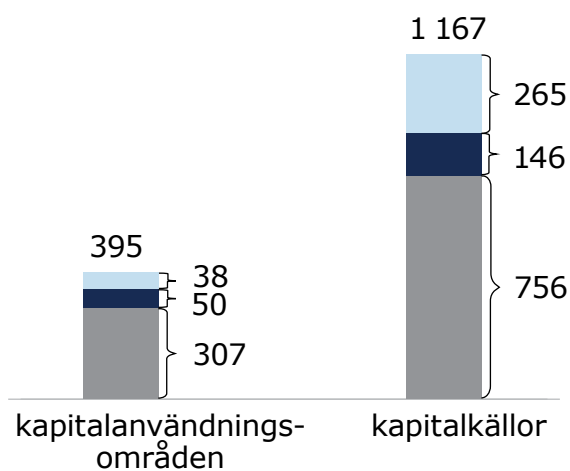
■ preferensaktier    ■ hybridobligation  
■ stamaktier

### räntekostnader och likviditet meur



■ räntekostnader  
■ likviditet

### kapitalanvändning och kapitalkällor 12 månader framåt, meur

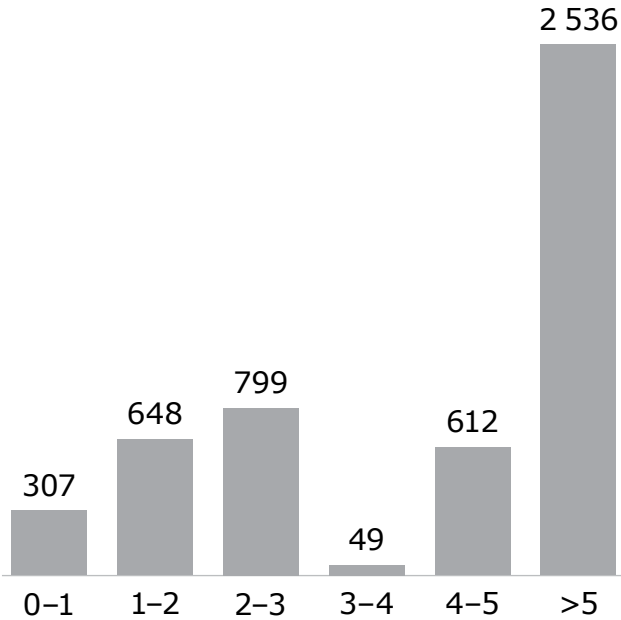


■ avtalade köp    ■ försäljningar  
■ investeringar    ■ resultat före skatt och exklusive värdeförändringar  
■ kortfristiga lån    ■ likviditet

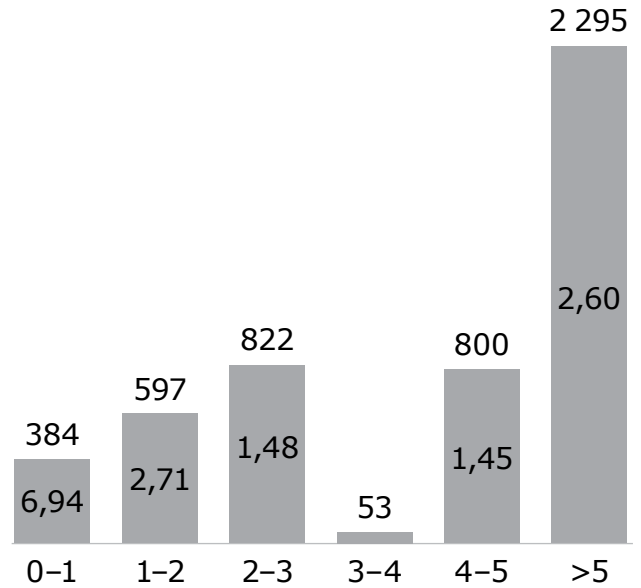


## finansiering

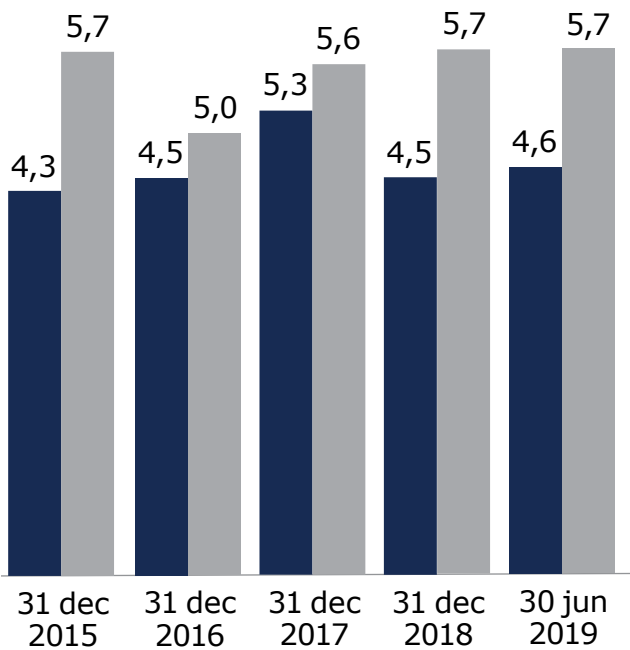
förfall kapitalbindning  
meur, år



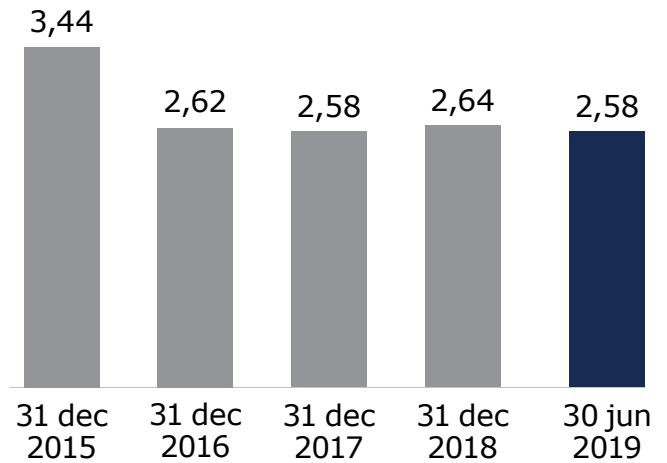
förfall räntebindning, medelränta  
meur, procent, år



räntebindning 4,6 år  
kapitalbindning 5,7 år



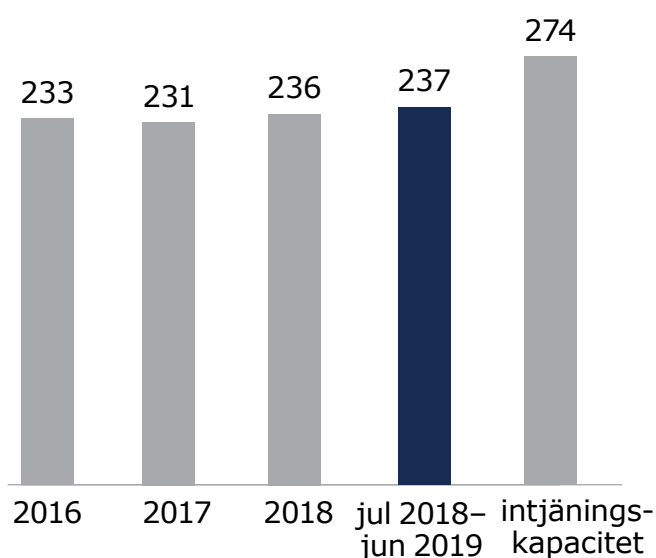
medelränta 2,58 procent



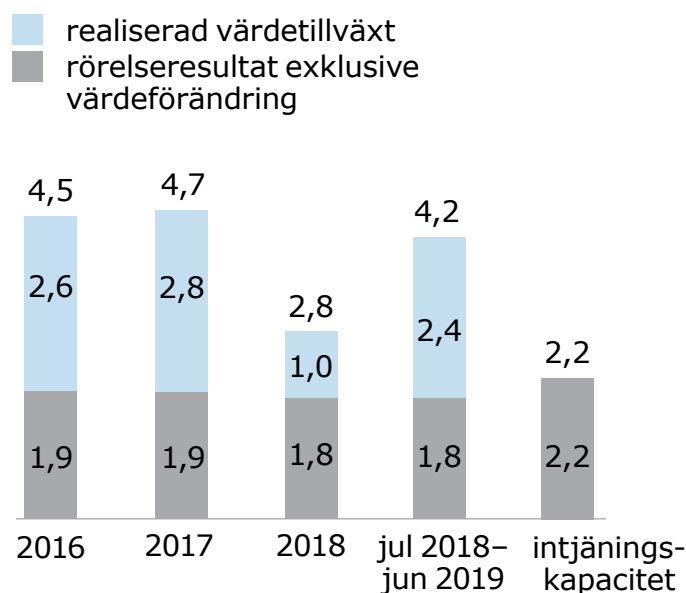
■ räntebindning  
■ kapitalbindning

## finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 237 meur



räntetäckningsgrad 4,2



### aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

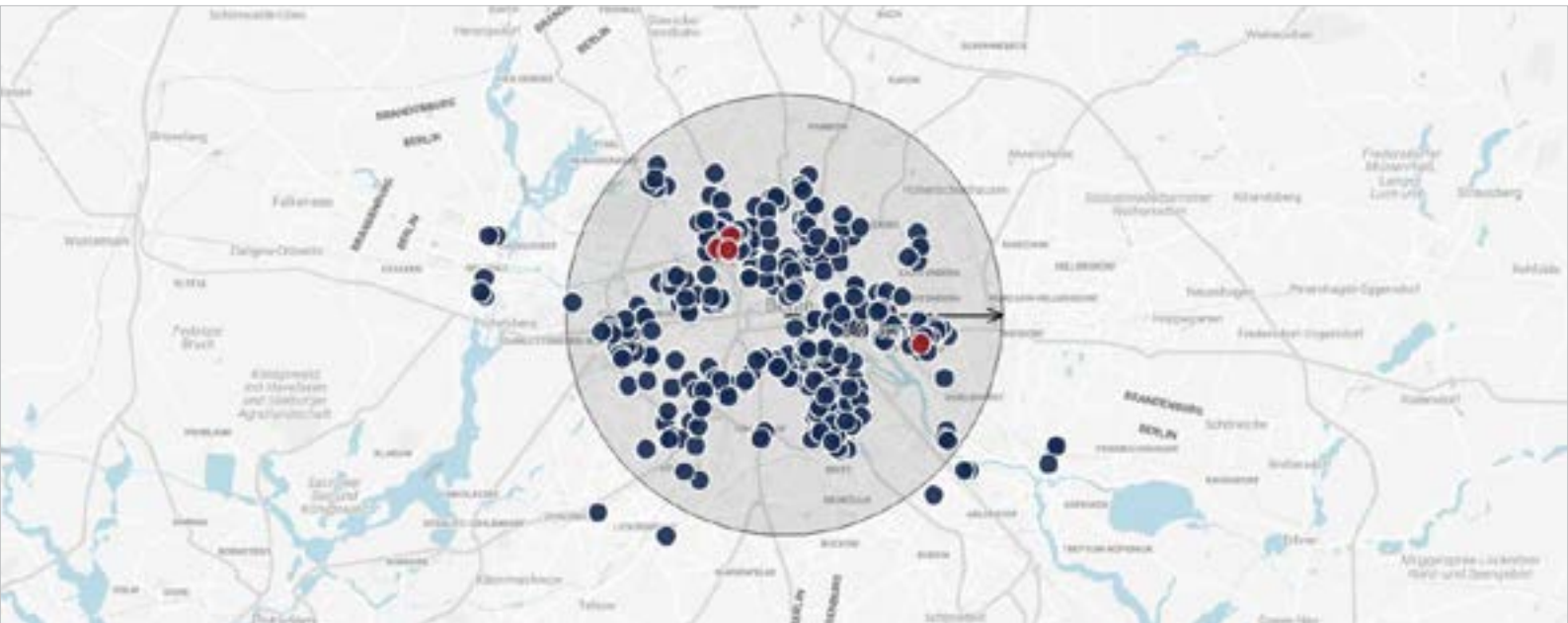
meur	Jul 2018–Jun 2019	Intjäningskapacitet per 30 Jun 2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	502	532 <sup>2</sup>
Driftkostnader	-206	-199
Underhåll	-31	-30
<b>Driftöverskott</b>	<b>265</b>	<b>303</b>
Central administration och övriga kostnader <sup>3</sup>	-28	-29
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>237</b>	<b>274</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-1
<b>Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>235</b>	<b>273</b>
Netto räntekostnader	-134	-127
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>
Realiserad värdetillväxt	322	-
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,2</b>	-
Netto räntebärande skulder per 30 Jun 2019	4 933	4 933
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	20,8	18,0
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	8,8	-

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 Jun 2019 och fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelse-kostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrations kostnader.

2) Inkluderar 461 meur hyresvärde bostäder per 1 juli 2019, 37 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 43 meur i övriga intäkter.

3) Exkluderar operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

# Berlin



● köpta fastigheter 2019      ● jämförbara fastigheter

## Berlin

<b>Fastighetsportfölj</b>	
Verkligt värde, meur	2 930
Andel av verkligt värde, procent	24
Direktavkastningskrav, procent	3,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	40
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63
Walk score	91
<b>Medelhyra bostäder</b>	
	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2018	8,30
Försäljning	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	8,30
Ökning i jämförbar portfölj	0,73
- Ökning i procent	8,8
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	9,03
Köp	-0,02
Total portfölj 1 jul 2019	9,01
Nyuthyrningshyra	15,98
<b>Vakansgrad bostäder</b>	
	procent
Reell vakansgrad	0,9
Lägenheter under uppgradering	5,5
Vakansgrad	6,4

## Hamburg



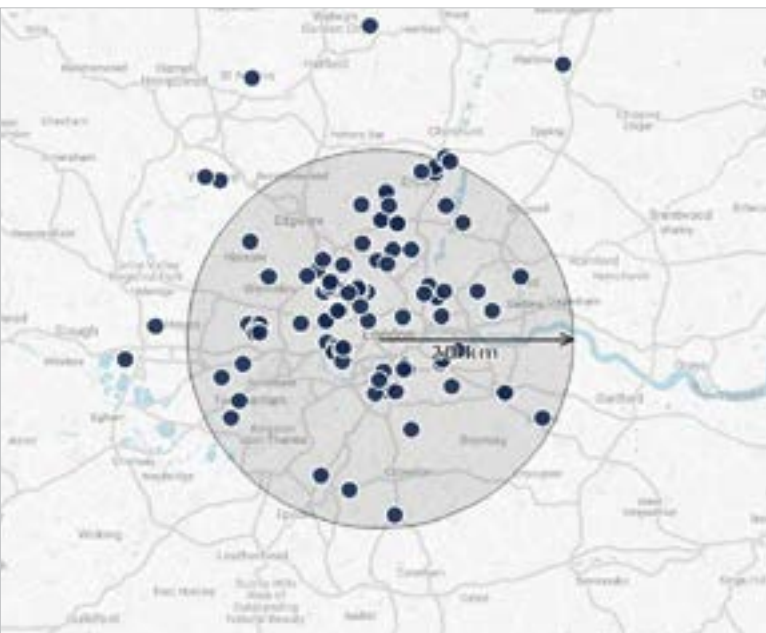
## München



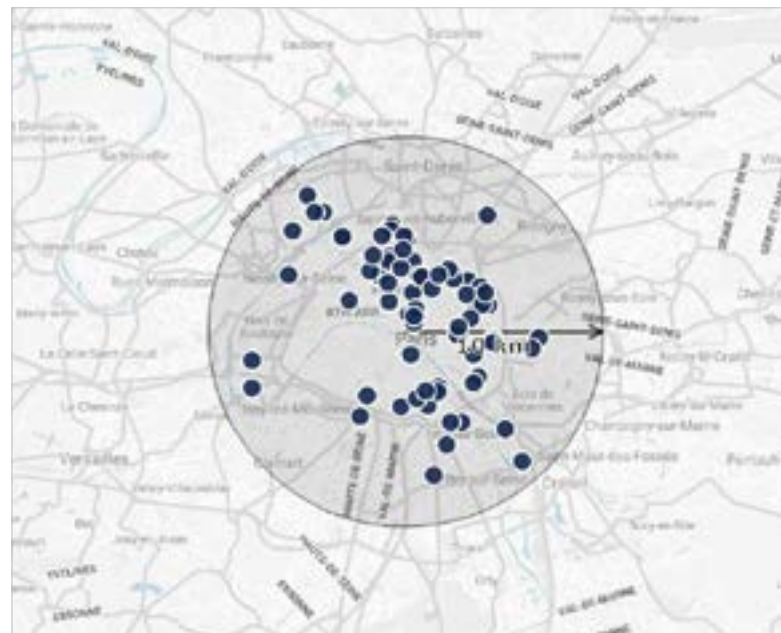
● köpta fastigheter 2019      ● jämförbara fastigheter

	Hamburg	München
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	932	237
Andel av verkligt värde, procent	8	2
Direktavkastningskrav, procent	3,76	3,25
Andel uppgraderade lägenheter, procent	54	47
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	85
<b>Medelhyra bostäder</b>	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2018	10,91	12,88
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	10,91	12,88
Ökning i jämförbar portfölj	0,50	0,72
- Ökning i procent	4,6	5,6
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	11,42	13,60
Köp	-0,02	-0,02
Total portfölj 1 jul 2019	11,40	13,58
Nyuthyrningshyra	15,48	19,13
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,6	3,5
Lägenheter under uppgradering	5,8	2,5
Vakansgrad	6,4	6,0

## London



## Paris



● jämförbara fastigheter

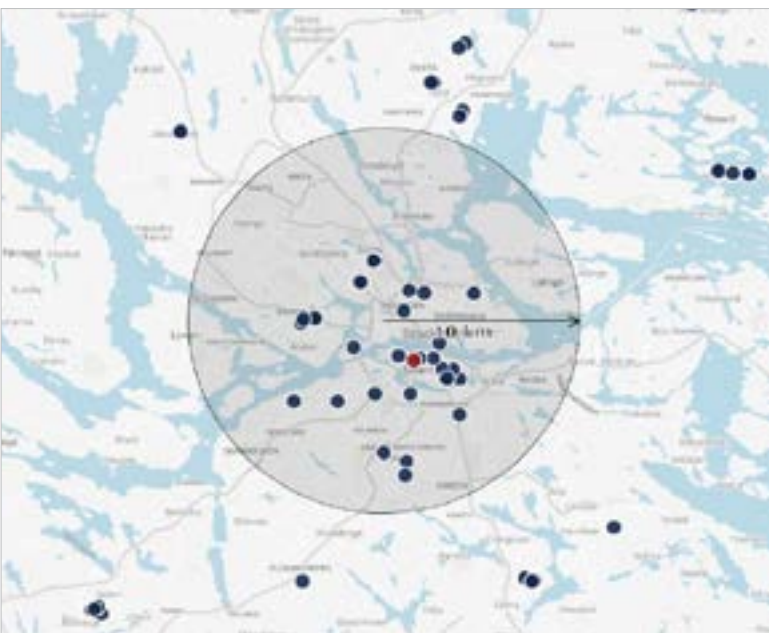
London

Paris

	London	Paris
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	889	389
Andel av verkligt värde, procent	7	3
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	57	22
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	31 kvm
Walk score	86	97
<b>Medelhya bostäder</b>		
	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2018	2,76	23,49
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	2,76	23,49
Ökning i jämförbar portfölj	0,03	2,31
- Ökning i procent	1,2	9,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	2,79	25,80
Köp	0,01	-1,47
Total portfölj 1 jul 2019	2,80	24,33
Nyuthyrningshyra	2,91	41,32
<b>Vakansgrad bostäder</b>		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,9	0,9
Lägenheter under uppgradering	16,5	40,9
Vakansgrad	18,4	41,8



## Stockholm



● köpta fastigheter 2019

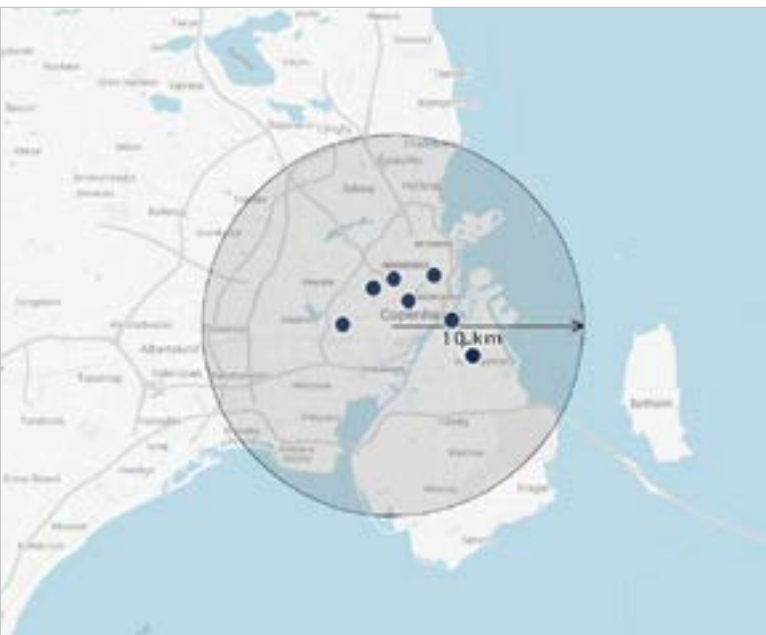
● jämförbara fastigheter

## Malmö

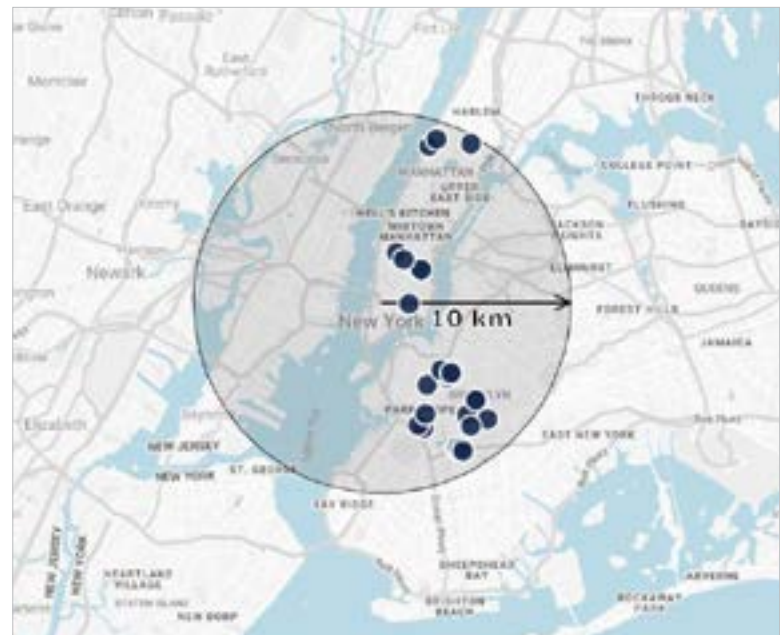


	Stockholm	Malmö
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	1 598	944
Andel av verkligt värde, procent	13	8
Direktavkastningskrav, procent	2,69	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	50	55
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Walk score	68	91
<b>Medelhyra bostäder</b>	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 jul 2018	1 289	1 339
Försäljning	7	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	1 296	1 339
Ökning i jämförbar portfölj	44	46
- Ökning i procent	3,4	3,4
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	1 340	1 385
Köp	1	-
Total portfölj 1 jul 2019	1 341	1 385
Nyuthyrningshyra	1 589	1 592
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	2,0	1,0
Vakansgrad	2,0	1,0

## Köpenhamn



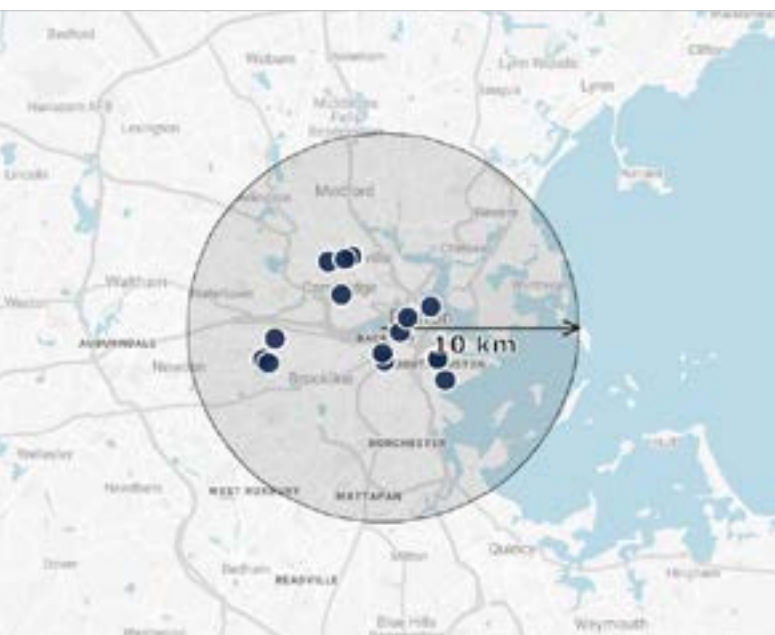
## New York



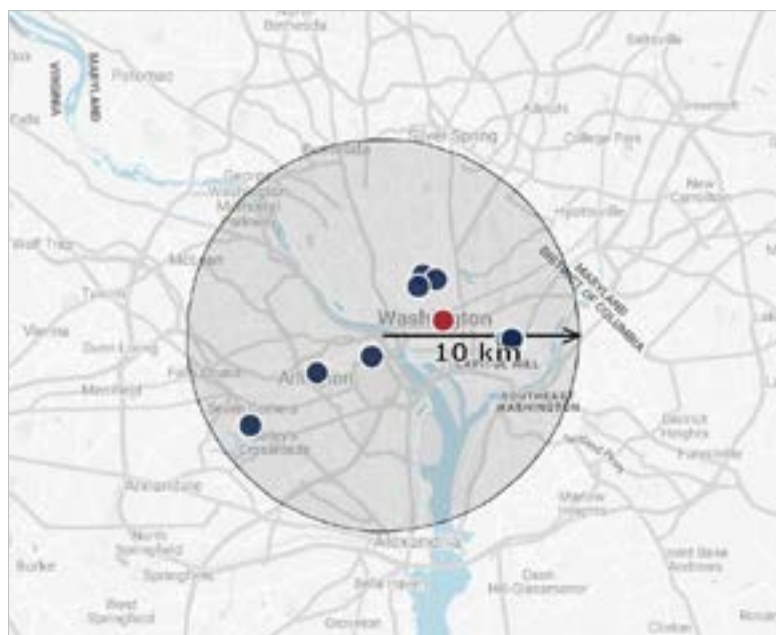
- jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	314	943
Andel av verkligt värde, procent	3	8
Direktavkastningskrav, procent	2,92	4,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	36	33
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	732 kvft
Walk score	95	96
<b>Medelhyra bostäder</b>		
	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2018	960	2,86
Försäljning	-	
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	960	2,86
Ökning i jämförbar portfölj	79	0,14
- Ökning i procent	8,3	4,8
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	1 039	3,00
Köp	-	-0,06
Total portfölj 1 jul 2019	1 039	2,94
Nyuthyrningshyra	1 617	5,23
<b>Vakansgrad bostäder</b>		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,2	2,6
Lägenheter under uppgradering	5,4	14,2
Vakansgrad	5,6	16,8

## Boston



## Washington D.C.



- köpta fastigheter 2019      ● jämförbara fastigheter

### Boston      Washington D.C.

#### Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	504	374
Andel av verkligt värde, procent	4	3
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	67
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	694	810
Walk score	89	87

#### Medelhyra bostäder

	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2018	3,52	1,92
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	3,52	1,92
Ökning i jämförbar portfölj	0,14	0,20
- Ökning i procent	4,0	10,2
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	3,66	2,12
Köp	-0,01	0,28
Total portfölj 1 jul 2019	3,65	2,40
Nyuthyrningshyra	3,92	2,55

#### Vakansgrad bostäder

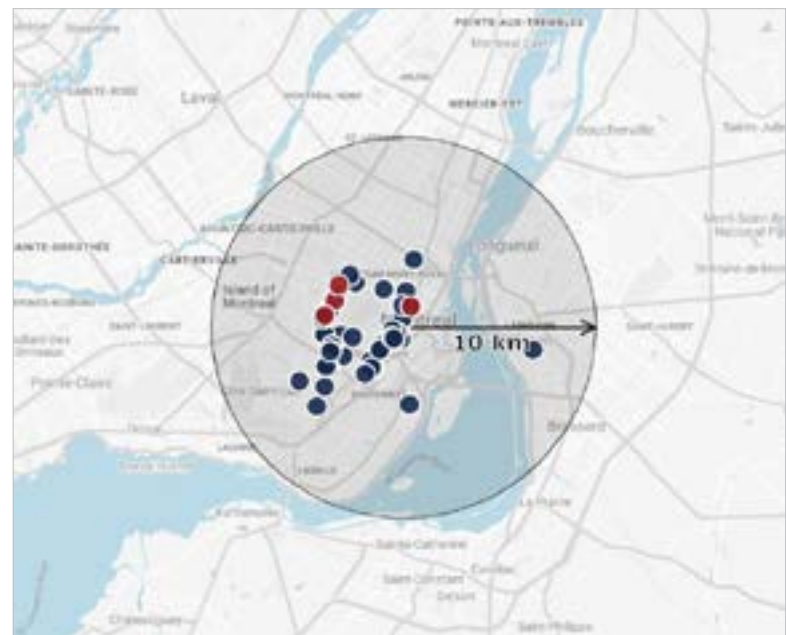
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,7	3,8
Lägenheter under uppgradering	14,7	22,4
Vakansgrad	16,4	26,2



## Toronto



## Montreal



● köpta fastigheter 2019      ● jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	938	749
Andel av verkligt värde, procent	8	6
Direktavkastningskrav, procent	4,19	4,29
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	42
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	581	720
Walk score	82	92
<b>Medelhyra bostäder</b>	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 jul 2018	2,08	1,69
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2018	2,08	1,69
Ökning i jämförbar portfölj	0,12	0,03
- Ökning i procent	5,9	1,7
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	2,20	1,72
Köp	-	-0,02
Total portfölj 1 jul 2019	2,20	1,70
Nyuthyrningshyra	3,33	1,95
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	3,6	2,1
Lägenheter under uppgradering	7,2	16,4
Vakansgrad	10,8	18,5

## resultat

### hyresintäkter 253 meur

Hyresintäkterna uppgick till 253 meur (233), en ökning med 8,6 procent jämfört med samma period 2018.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 7 meur (6), 3,7 procent (3,4).

Serviceintäkter uppgick till 53 meur (49).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 16 217 hyresavtal (13 030) med en årshyra på 206 meur (122).

Den nya årshyran uppgår till 209 meur (125), en ökning med 1,7 procent (1,9).

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,1 procentenheter och uppgick till 1,3 procent (1,1).

Vakansgraden för bostäder var 9,5 procent (8,5).

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

### driftöverskott 131 meur

Driftöverskottet uppgick till 131 meur (124). Fastighetskostnaderna var 122 meur (109). 15 meur (14) avsåg underhåll, motsvarande 9 eur (8) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 3,9 procent (6,2).

Överskottsgraden uppgick till 51,7 procent (53,2).

Justerad överskottsgrad uppgick till 65,5 procent (67,5).

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

Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet.

### värdeökning fastigheter 2 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 254 meur (379),

motsvarande 2 procent (3,6).

Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Se tabell på sida 7.

### finansnetto -98 meur

Räntekostnaderna uppgick till -69 meur (-66). Ökningen beror främst på ökad skuld på grund av nettoförvärv.

Räntekostnad för hybridobligation uppgick till -10 meur (-5).

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -20 meur (3).

Övriga finansiella poster uppgick till 1 meur (-2).

### resultat före skatt 263 meur

Resultat före skatt uppgick till 263 meur (423).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

### skattekostnader 30 meur

Skattekostnader uppgick till 30 meur (95).

18 meur (94) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Bolagsförsäljningar i Sverige har bidragit till positiv skatt i Q2.

Akelius har inga pågående skattetvister.

## fastighetsbeståndet

### verkligt värde fastigheter 12 199 meur

Verkligt värde uppgick till 12 199 meur (11 225), vilket motsvarar 3 850 euro (3 463) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,66 procent (3,61),

vilket är 0,01 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

Se tabell på sida 7.

### köp av fastigheter 94 meur

Under perioden uppgick köpen till 94 meur (543).

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,97 procent (3,76).

### fastighetsinvesteringar 216 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 216 meur (138).

På årsbasis motsvarar det 131 euro (86) per kvadratmeter.

36 procent (42) av investeringarna avser lägenhetsuppgaderingar.

### fastighetsförsäljningar 743 meur

Totalt såldes fastigheter för 743 meur (299). Fastigheter sålda under 2019 var belägna i Tyskland och Sverige.

Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 42 meur (4) exklusive 7 meur (4) i försäljningsomkostnader.

### tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av lägenheter i Tyskland.

Tillträdesdatumet är planerat till andra halvan av 2019.

440 meur i förvaltningsfastigheter och 64 meur i uppskjutna skatter.

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

## finansiering

### soliditet inklusive hybridkapital 49 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 178 meur till 5 548 meur (5 125). Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 49 procent (50).

### belåningsgrad 40 procent

Lån minskade med 568 meur till 4 951 meur (4 605).

Belåningsgraden minskade med 4 procentenheter jämfört med slutet av föregående år till 40 procent (40).

Säkerställda lån uppgick till 1 899 meur (1 890) jämfört med 2 346 meur vid slutet av 2018.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 15 procent (16), 4 procentenheter lägre sedan föregående år.

De säkerställda lånen är upptagna hos 31 banker (36) i sju länder.

Lån utan säkerhet består av 9 (8) obligationer och lån från stora investerare och närstående bolag.

### kapitalbindning 5,7 år

Lån hade i medeltal en kapitalbindning om 5,7 år (5,5),

och har varit oförändrat sedan slutet av förra året.

307 meur (245) förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 37 procent (37).

Korta lån består dels av lån från 16 banker (13), dels från kapitalmarknadsfinansiering.

### räntebindning 4,6 år

2 295 meur (2 519) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 384 meur (453) hade en räntebindning kortare än ett år.

Medelräntan var 2,58 procent (2,64).

Räntebindningen var i medeltal 4,6 år (5,2), jämfört med 4,5 år i slutet av 2018.

### likviditet 756 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 756 meur (650).

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 526 meur (4 928).

## övrig finansiell information

### kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 46 meur (52).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 572 meur (-378).

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 -603 meur (342).

Utdelning betalades till preferensaktieägare om 18 meur (18).

### moderbolaget

Utdelning på preferensaktier om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 3 maj 2019, 5 augusti 2019, 5 november 2019 och 5 februari 2020, totalt 377 mkr, 36 meur.

Resultatet före skatt uppgick till 19 meur (83).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, valutakursvinster på valutaderivat och externa och interna fodringar i utländsk valuta.

### preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606 (18 835 606), vilket motsvarar 570 meur (578) i eget kapital. Preferensaktier utgör 0,59 procent (0,59) av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 juni 2019 uppgick stängningskursen till 349 kronor (341).

### rating

Under 2019 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 hybridobligation är BB+.

### andra kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 65 meur (203) och har påverkats av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 62 meur (179). Hyresintäkterna uppgick till 124 meur (115). Fastighetskostnaderna ökade till 58 meur (53). Driftöverskottet ökade till 66 meur (62). Finansnettot var -49 meur (-34) och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument av -12 meur (2).

Kassaflödet uppgick till -3 meur (-1). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 44 meur (32).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 724 meur (-54).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -771 meur (21).

### personal

Vid periodens slut var 1 403 anställda (1 100) i Akelius, jämfört med 1 326 i slutet av 2018.

### transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 24 meur (43).

### väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius säljer 1 492 lägenheter i Tyskland. Hälften i Hamburg och hälften i München. Försäljningspris är 420 meur.

Frånträde är planerat till slutet av 2019.

Akelius säljer 664 lägenheter i Toronto. Försäljningspris är 123 meur.

Frånträde är planerat i september. Inklusiva tillgångar som innehas för försäljning,

totalt avtalade försäljningar är 996 meur.

# koncernens rapport över totalresultatet

meur	2019 jan-jun 6 mån	2018 jan-jun 6 mån	2019 apr-jun 3 mån	2018 apr-jun 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	253	233	124	115	482
Fastighetskostnader	-107	-95	-50	-46	-195
Underhåll	-15	-14	-8	-7	-28
<b>Driftöverskott</b>	<b>131</b>	<b>124</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>259</b>
Central administration	-18	-13	-9	-7	-29
Övriga intäkter och kostnader	3	3	2	3	3
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	245	374	55	179	546
<b>Rörelseresultat</b>	<b>361</b>	<b>488</b>	<b>114</b>	<b>237</b>	<b>779</b>
Räntekostnader	-68	-66	-30	-35	-128
Räntekostnader hybridobligation	-10	-	-5	-	-14
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-2	-2	-1	-3
Värdeförändring derivatinstrument	-20	3	-12	2	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>263</b>	<b>423</b>	<b>65</b>	<b>203</b>	<b>634</b>
Skatt	-30	-95	16	-35	-127
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>233</b>	<b>328</b>	<b>81</b>	<b>168</b>	<b>507</b>
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
Valutakursförändringar	2	57	-89	95	35
Förändring valutasäkringsreserv	-20	-161	39	-79	-113
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-2	35	-2	18	23
Omvärdering	1	2	-	-	2
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-19</b>	<b>-67</b>	<b>-52</b>	<b>34</b>	<b>-53</b>
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>214</b>	<b>261</b>	<b>29</b>	<b>202</b>	<b>454</b>
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	231	326	81	167	501
- innehav utan bestämmande inflytande	2	2	-	1	6
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	212	259	29	201	448
- innehav utan bestämmande inflytande	2	2	-	1	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, eur	0,13	0,10	0,05	0,05	0,15

\* 35 meur är hänförligt till försäljning av förvaltningsfastigheter för perioden jan-jun 2019, 0 meur för jan-jun 2018.

Försäljningskostnaderna för jan-jun 2019 uppgick till 7 meur och 4 meur för jan-jun 2018. Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 254 meur, minus försäljningskostnader 7 mer, och minus omvärdering av rörelsefastigheter 1 meur.

# koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	7	11
Förvaltningsfastigheter	11 707	11 187	11 891
Rörelsefastigheter	52	38	39
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar <sup>1</sup>	15	-	-
Materiella anläggningstillgångar	6	4	6
Derivatinstrument	-	-	2
Uppskjutna skattefordringar	1	-	1
Finansiella anläggningstillgångar	5	4	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 800</b>	<b>11 240</b>	<b>11 954</b>
Kundfordringar och andra fordringar	98	83	86
Derivatinstrument	-	-	14
Likvida medel	15	22	13
Tillgångar som innehåses för försäljning <sup>2</sup>	440	-	449
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>553</b>	<b>105</b>	<b>562</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 353</b>	<b>11 345</b>	<b>12 516</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 468</b>	<b>5 103</b>	<b>5 292</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	80	22	78
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 548</b>	<b>5 125</b>	<b>5 370</b>
Lån	4 644	4 360	5 180
Hybridobligation	499	499	499
Leasingskuld	13	-	-
Derivatinstrument	58	69	46
Uppskjutna skatteskulder	852	894	885
Avsättningar	1	1	1
Övriga skulder	17	14	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 084</b>	<b>5 837</b>	<b>6 627</b>
Lån	307	245	339
Leasingskuld	2	-	-
Derivatinstrument	5	13	-
Avsättningar	-	2	1
Leverantörsskulder och andra skulder <sup>3</sup>	343	123	121
Skulder som innehåses för försäljning <sup>4</sup>	64	-	58
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>721</b>	<b>383</b>	<b>519</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 353</b>	<b>11 345</b>	<b>12 516</b>
Räntebärande skulder exklusive leasing			
- icke säkerställda lån	3 052	2 715	3 173
- säkerställda lån	1 899	1 890	2 346
<b>Delsumma</b>	<b>4 951</b>	<b>4 605</b>	<b>5 519</b>
- hybridobligation	499	499	499
<b>Summa</b>	<b>5 450</b>	<b>5 104</b>	<b>6 018</b>

1) Inklusive 9 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

2) Hänförligt till förvaltningsfastigheter för Tyskland 440 meur, försäljningspris 453 meur.

3) 197 meur avser förskotts betalning från försäljningar i Tyskland.

4) Hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland 64 meur.



# koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balans- erad vinst	<b>Summa</b>	Innehav utan bestäm- mande inflytande	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Eget kapital 1 jan 2018</b>	<b>204</b>	<b>1 504</b>	<b>-154</b>	<b>3 327</b>	<b>4 881</b>	<b>20</b>	<b>4 901</b>
Periodens resultat	-	-	-	326	<b>326</b>	2	<b>328</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-68	1	<b>-67</b>	-	<b>-67</b>
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>-68</b>	<b>327</b>	<b>259</b>	<b>2</b>	<b>261</b>
Nyemission	7	802	-	-	<b>809</b>	-	<b>809</b>
Utdelning	-	-846	-	-	<b>-846</b>	-	<b>-846</b>
<b>Eget kapital 30 jun 2018</b>	<b>211</b>	<b>1 460</b>	<b>-222</b>	<b>3 654</b>	<b>5 103</b>	<b>22</b>	<b>5 125</b>
Periodens resultat	-	-	-	175	<b>175</b>	4	<b>179</b>
Övrigt totalresultat	-	-	13	1	<b>14</b>	-	<b>14</b>
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>13</b>	<b>176</b>	<b>189</b>	<b>4</b>	<b>193</b>
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	52	<b>52</b>
<b>Eget kapital 31 dec 2018</b>	<b>211</b>	<b>1 460</b>	<b>-209</b>	<b>3 830</b>	<b>5 292</b>	<b>78</b>	<b>5 370</b>
Euro konvertering <sup>1</sup>	-24	-145	24	145	-	-	-
<b>Justerad ingående balans</b>	<b>187</b>	<b>1 315</b>	<b>-185</b>	<b>3 975</b>	<b>5 292</b>	<b>78</b>	<b>5 370</b>
Periodens resultat	-	-	-	231	231	2	233
Övrigt totalresultat	-	-	-20	1	-19	-	-19
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>-20</b>	<b>232</b>	<b>212</b>	<b>2</b>	<b>214</b>
Utdelning	-	-	-	-36	-36	-	-36
<b>Eget kapital 30 jun 2019*</b>	<b>187</b>	<b>1 315</b>	<b>-205</b>	<b>4 171</b>	<b>5 468</b>	<b>80</b>	<b>5 548</b>
*) hänförligt till preferensaktier	1	652	-83	-	570	-	570

1) Moderbolaget, Akelius Residential Property AB, ändrade funktionell valuta från svenska kronor till euro i 2019.

## koncernens rapport över kassaflöden

meur	2019 jan-jun 6 mån	2018 jan-jun 6 mån	2019 apr-jun 3 mån	2018 apr-jun 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	131	124	66	62	259
Central administration	-18	-13	-9	-7	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	2	-	2	3
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	2	1	1	-	3
Erlagd ränta	-67	-61	-18	-21	-136
Betald skatt	-2	-1	-2	-1	-3
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>97</b>
Förändring rörelsefordringar	-15	-6	8	-3	1
Förändring rörelseskulder	-3	-4	-2	-	11
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>109</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4	-2	-2	-2	-7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-216	-138	-126	-84	-349
Köp av förvaltningsfastigheter	-94	-543	-20	-260	-1 186
Förvärv av nettotillgångar	-	30	-	18	40
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	743	299	742	293	300
Försäljning av nettotillgångar <sup>1</sup>	-49	-28	-49	-28	-31
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar <sup>2</sup>	192	4	179	9	-8
<b>Kassaflöde från investerings- verksamheten</b>	<b>572</b>	<b>-378</b>	<b>724</b>	<b>-54</b>	<b>-1 241</b>
Nyemission	-	809	-	809	809
Förvärv av minoritetsaktier	-	1	-	1	5
Upptagna lån	889	1 327	236	790	3 650
Amortering av lån	-1 467	-960	-999	-713	-2 438
Köp och försäljning av derivatinstrument	-6	-8	2	-48	-51
Amortering IFRS 16 Leasing	-1	-	-1	-	-
Utdelning stamaktier	-	-809	-	-809	-809
Utdelning preferensaktier	-18	-18	-9	-9	-37
<b>Kassaflöde från finansierings- verksamheten</b>	<b>-603</b>	<b>342</b>	<b>-771</b>	<b>21</b>	<b>1 129</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-3</b>	<b>6</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>
<b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>16</b>
Valutakursförändring i likvida medel	5	-	1	1	-
<b>Likvida medel vid periodens/ årets slut</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>13</b>

jan-jun 2019

1) Relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt.

2) Inkluderar 197 meur förskotts betalning för fastighetsförsäljning i Tyskland och -7 meur i försäljningskostnader.



# lån

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0-1 år	384	6,94	8	307	6
1-2 år	597	2,71	12	648	13
2-3 år	822	1,48	17	799	16
3-4 år	53	2,41	1	49	1
4-5 år	800	1,45	16	612	12
5-6 år	720	2,00	15	752	15
6-7 år	786	2,67	16	769	16
7-8 år	369	2,78	7	304	6
8-9 år	222	2,59	4	277	6
9-10 år	97	3,74	2	127	3
> 10 år	101	4,44	2	307	6
<b>Summa</b>	<b>4 951</b>	<b>2,58</b>	<b>100</b>	<b>4 951</b>	<b>100</b>

## segment information

jan-jun 2019 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	117	64	72	<b>253</b>
Driftkostnader	-46	-24	-37	<b>-107</b>
Underhåll	-6	-5	-4	<b>-15</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>131</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	148	41	65	<b>254</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>213</b>	<b>76</b>	<b>96</b>	<b>385</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>7,5</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>55,8</b>	<b>53,7</b>	<b>43,3</b>	<b>51,7</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>5 816</b>	<b>2 875</b>	<b>3 508</b>	<b>12 199</b>

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

## nyckeltal

	2019 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Riskkapital</b>					
Eget kapital, meur	5 548	5 370	4 901	4 279	3 357
Soliditet, procent	45	43	46	46	41
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	49	47	46	46	41
Avkastning på eget kapital, procent	4	9	19	37	29
Substansvärde, meur	6 526	6 284	5 840	5 127	4 027
<b>Driftresultat</b>					
Hysesintäkter, meur	253	482	469	472	464
Tillväxt hyresintäkter, procent	8,6	2,8	-0,6	1,8	17,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,7	3,2	5,1	4,1	4,3
Driftöverskott, meur	131	259	251	244	232
Tillväxt driftöverskott, procent	5,4	3,3	4,4	6,3	15,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	3,9	5,1	10,7	8,0	4,0
Överskottsgrad, procent	51,7	53,6	53,4	51,7	50,1
Justerad överskottsgrad, procent <sup>4</sup>	65,5	69,3	68,0	66,2	-
<b>Finansiering</b>					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	15	19	18	24	36
Belåningsgrad, procent	40	44	44	43	48
Ej pantsatt kvot	1,87	1,74	1,63	1,18	1,00
Räntetäckningsgrad 12 månader	4,2	2,8	4,7	4,5	3,0
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	1,8	1,8	1,9	1,9	1,6
Medelränta, procent	2,58	2,64	2,58	2,62	3,44
Räntebindning, år	4,6	4,5	5,3	4,5	4,3
Kapitalbindning, år	5,7	5,7	5,6	5,0	5,7
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	47 436	50 407	47 177	46 516	51 231
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 168	3 422	3 228	3 236	3 587
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,4	0,9	1,1	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	9,5	9,6	6,6	5,0	4,3
Verkligt värde, EUR/kvm	3 850	3 617	3 292	2 834	2 220
Direktavkastningskrav, procent	3,66	3,67	3,60	3,82	4,33
Förändring direktavkastningskrav <sup>1</sup> , procentenheter	-0,01	0,02	-0,22	-0,49	-0,36
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	12 379	10 624	9 171	7 965	6 068
Värdeförändring, meur	254	553	886	1 343	857
Investering, meur	216	349	288	316	237
Köp, meur	94	1 286	1 297	643	1 293
Försäljning, meur	-743	-300	-737	-957	-615
Valutakursdifferenser, meur	-1	-133	-281	-139	125
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	12 199	12 379	10 624	9 171	7 965

## nyckeltal

	2019 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter Sverige</b>					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 358	1 316	1 287	1 246	1 184
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	3,4	2,3	2,4	2,6	2,6
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	3,6	2,4	3,8	1,9	3,0
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	9,1	5,0	10,8	2,4	1,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 181	2 976	2 821	2 421	1 877
Direktavkastningskrav, procent	2,89	3,02	3,00	3,43	4,30
Antal lägenheter	9 985	12 298	13 808	17 381	23 520
Vakansgrad bostäder, procent	1,6	2,1	1,1	1,2	1,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	3 068	3 205	3 382	3 472	3 108
Värdeförändring, meur	31	116	376	712	313
Investeringar, meur	39	65	65	104	92
Köp, meur	13	103	167	55	114
Försäljning, meur	-509	-285	-692	-805	-290
Valutakursdifferenser, meur	-81	-136	-93	-156	135
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	2 561	3 068	3 205	3 382	3 472
<b>Fastigheter Tyskland</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,69	9,48	8,98	8,56	8,13
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	7,2	6,3	5,7	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	6,4	4,3	2,6	6,3	6,0
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	7,5	3,3	2,8	10,3	3,9
Verkligt värde, EUR/kvm	3 333	3 201	2 941	2 583	2 078
Direktavkastningskrav, procent	3,49	3,52	3,54	3,84	4,35
Antal lägenheter	20 864	21 727	20 463	19 932	20 307
Vakansgrad bostäder, procent	6,5	7,4	6,5	4,8	4,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,4	1,3	1,1	2,0
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	4 525	3 924	3 363	2 725	2 225
Värdeförändring, meur	153	249	360	542	399
Investeringar, meur	68	132	119	103	80
Köp, meur	26	235	127	90	188
Försäljning, meur	-234	-15	-45	-97	-167
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	4 538	4 525	3 924	3 363	2 725

## nyckeltal

	2019 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter Kanada</b>					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,94	1,90	1,92	1,89	1,79
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	4,6	3,5	4,4	6,7	3,6
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	-0,8	3,1	9,5	7,0	4,1
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-11,3	0,7	28,2	29,0	25,1
Verkligt värde, EUR/kvm	3 462	3 147	2 968	2 743	2 345
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,26	4,29	4,36	4,37
Antal lägenheter	7 991	7 779	5 500	4 513	3 999
Vakansgrad bostäder, procent	14,5	13,0	3,9	7,1	11,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,9	2,3	0,6	3,4	3,6
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 487	994	737	532	361
Värdeförändring, meur	65	119	83	33	65
Investeringar, meur	27	36	30	37	21
Köp, meur	35	390	189	90	137
Försäljning, meur	-	-	-	-	-12
Valutakursdifferenser, meur	73	-52	-45	45	-40
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 687	1 487	994	737	532
<b>Fastigheter USA</b>					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,96	2,88	2,77	2,51	2,26
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	5,2	6,5	4,1	4,2	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	0,4	1,4	10,7	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-5,0	11,3	63,6	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 740	6 623	5 758	5 929	5 339
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,33	4,36	4,42	4,47
Antal lägenheter	3 780	3 782	3 127	2 309	1 534
Vakansgrad bostäder, procent	19,4	21,4	17,3	10,6	9,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,7	2,9	2,2	1,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 741	1 199	979	597	-
Värdeförändring, meur	-1	68	27	41	3
Investeringar, meur	50	70	44	30	2
Köp, meur	20	341	278	267	582
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	11	63	-129	44	10
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 821	1 741	1 199	979	597

## nyckeltal

	2019 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter England</b>					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,80	2,77	2,75	2,55	2,07
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	1,2	0,3	3,3	5,9	11,5
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	2,2	4,2	16,2	7,5	15,1
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-1,2	5,1	15,4	15,4	23,0
Verkligt värde, EUR/kvm	8 671	8 772	8 689	8 274	7 407
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,14	4,16	4,11	4,22
Antal lägenheter	2 242	2 244	2 148	1 224	1 404
Vakansgrad bostäder, procent	18,4	19,1	14,7	12,4	8,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	3,0	2,0	3,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	878	780	473	530	357
Värdeförändring, meur	-6	-7	11	15	78
Investeringar, meur	20	20	13	36	40
Köp, meur	-	93	301	21	181
Försäljning, meur	-	-	-	-55	-146
Valutakursdifferenser, meur	-3	-8	-18	-74	20
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	889	878	780	473	530
<b>Fastigheter Frankrike</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	24,33	22,79	23,40	20,99	22,50
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	9,9	8,4	14,9	1,7	15,7
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	9,1	6,3	-1,4	11,9	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	124	254,1	-7,1	241,1	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 300	7 143	6 883	6 411	6 857
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,06	4,16	4,20	4,21
Antal lägenheter	1 543	1 546	1 100	941	467
Vakansgrad bostäder, procent	41,8	43,8	46,4	46,2	35,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,8	1,3	3,7	1,3
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	380	245	193	109	17
Värdeförändring, meur	1	-8	8	2	-1
Investeringar, meur	8	19	13	6	2
Köp, meur	-	124	31	76	91
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	389	380	245	193	109

## nyckeltal

	2019 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter Danmark</b>					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	1 039	1 011	936	916	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	8,3	8,0	5,3	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	13,7	0,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	50,2	12,1	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 554	3 385	3 129	2 836	-
Direktavkastningskrav, procent	2,92	2,99	3,09	3,42	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	1 031	216	-
Vakansgrad bostäder, procent	5,6	4,2	6,1	1,9	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,2	0,1	0,6	-	-
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	300	277	44	-	-
Värdeförändring, meur	11	16	22	-	-
Investeringar, meur	4	7	4	-	-
Köp, meur	-	-	204	44	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-	3	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	314	300	277	44	-

1) För jämförbara fastigheter.

2) Tillväxt för jämförbara fastigheter under en rullande 12 månaders period.

3) Tillväxt för perioden jämfört med föregående års period för jämförbara fastigheter.

4) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 53 meur för jan–jun 2019 och 49 meur för jan–jun 2018.

## moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

meur	2019 jan-jun 6 mån	2018 jan-jun 6 mån	2019 apr-jun 3 mån	2018 apr-jun 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Central administration	-4	-3	-1	-1	-3
Finansiella intäkter	115	165	56	122	311
Finansiella kostnader	-92	-61	-45	-49	-140
Värdeförändring derivatinstrument	-	-18	15	-17	-21
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-147
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19</b>	<b>83</b>	<b>25</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
Skatt	-6	-1	-9	-2	-1
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>13</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>53</b>	<b>-1</b>
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>13</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>53</b>	<b>-1</b>

## moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 655	1 283	2 655
Fordringar på koncernbolag	3 918	5 579	4 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	79	81	2
Uppskjuten skattefordran	37	43	43
Övriga fordringar	29	14	17
Likvida medel	9	-	1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 727</b>	<b>7 000</b>	<b>6 774</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 481</b>	<b>1 563</b>	<b>1 504</b>
Räntebärande skulder	3 799	3 508	4 158
Räntebärande skulder koncernbolag	1 313	1 824	1 019
Derivatinstrument	42	42	44
Övriga skulder	76	61	49
Övriga skulder koncernbolag	16	2	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 727</b>	<b>7 000</b>	<b>6 774</b>

## avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Eget kapital	5 548	5 125	5 370
Uppskjuten skatt	851	894	884
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	64	-	-
Derivatinstrument	63	82	30
<b>Substansvärde</b>	<b>6 526</b>	<b>6 101</b>	<b>6 284</b>
Totala räntebärande skulder exklusive leasing	5 450	5 104	6 018
Hybridkapital	-499	-499	-499
Likvida medel	-15	-22	-13
Spärrade medel	-3	-1	-1
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>4 933</b>	<b>4 582</b>	<b>5 505</b>
Totala tillgångar	12 353	11 345	12 516
Likvida medel	-15	-22	-13
Spärrade medel	-3	-1	-1
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 335</b>	<b>11 322</b>	<b>12 502</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
Netto räntebärande skulder	4 933	4 582	5 505
Ej säkerställda lån	-3 052	-2 715	-3 173
<b>Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel</b>	<b>1 881</b>	<b>1 867</b>	<b>2 332</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 335</b>	<b>11 322</b>	<b>12 502</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>19</b>
Eget kapital	5 548	5 125	5 370
Hybridobligation	499	499	499
<b>Eget kapital och hybridobligation</b>	<b>6 047</b>	<b>5 624</b>	<b>5 869</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>12 353</b>	<b>11 345</b>	<b>12 516</b>
<b>Soliditet, procent</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>43</b>
<b>Soliditet inklusive hybridkapital, procent</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>47</b>



## avstämning av finansiella nyckeltal

meur	2019 30 jun
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	
Immateriella anläggningstillgångar	14
Obelånade fastigheter	5 526
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar	15
Materiella anläggningstillgångar	6
Uppskjutna skattefordringar	1
Finansiella anläggningstillgångar	5
Kundfordringar och andra fordringar	98
Derivatinstrument	-
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	<b>5 665</b>
icke säkerställda lån	3 052
minus skulder från Akelius Apartment och Akelius Spar, up-front avgifter och återköpta SEK obligationer	-12
minus likvida medel	-15
<b>Netto icke säkerställd senior skuld</b>	<b>3 025</b>
<b>Ej pantsatt kvot</b>	<b>1,87</b>

meur	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	253	233	8,6
Valutaeffekt	-	-	
Service intäkter	-21	-17	
Förvärv och avyttringar	-33	-24	
<b>Hysesintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>199</b>	<b>192</b>	<b>3,7</b>
Driftöverskott	131	124	5,4
Valutaeffekt	-	-	
Förvärv och avyttringar	-15	-12	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>116</b>	<b>112</b>	<b>3,9</b>

meur	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	743	299
Kostnader för försäljning	-7	-4
Förvärvspris	-288	-108
Akkumulerade investeringar	-116	-48
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>332</b>	<b>139</b>

## övriga upplysningar

### grunder för redovisningen

Denna delårsrapport för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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

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

### redovisningsprinciper

#### moderbolaget

Från och med 1 januari 2019 är moderbolagets funktionella valuta euro.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

Derivat redovisas i balansräkningen per avtalsdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Verkligt värde på derivat som inte är noterade på en aktiv marknad bestäms enligt värderingstekniker som baseras på olika metoder och antaganden i förhållande till marknad per rapportdagen.

Finansiella instrument, som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Beräkningar av verkligt värde är baserade på nivå 1 för hybridobligation och nivå 2 för derivat och andra räntebärande skulder i hierarkin för verkligt värde.

Jämfört med 2018 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

### utestående derivatinstrument redovisade till verkligt värde

	2019 30 jun	2018 31 dec
meur		
Tillgångar	-	16
Skulder	63	46

### redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder exklusive leasing

	2019 30 jun Redovisat värde	2019 30 jun Verkligt värde	2018 31 dec Redovisat värde	2018 31 dec Verkligt värde
meur				
Lån	4 951	4 826	5 519	5 369
Hybridobligation	499	524	499	487
<b>Summa</b>	<b>5 450</b>	<b>5 350</b>	<b>6 018</b>	<b>5 856</b>

## övriga upplysningar

### **IFRS 16 Leasing**

IFRS 16 "Leases" har tillämpats från 1 januari 2019.

Koncernen tillämpar en förenklad övergångsmetod.

Akelius leasingavtal för kontorsfastigheter och tomträtter redovisas i balansräkningen från 2019.

Kostnaden för leasing av tomträtt redovisas som en finansiell kostnad, till skillnad från tidigare princip där kostnaden redovisades som en rörelsekostnad.

Hyreskostnaderna för kontoren fördelas på avskrivnings och finansiell kostnad.

Per bokslutsdagen 31 december 2018 uppgick värdet av Akelius leasingavtal till 12 meur fördelat på tomträttsavtal om 6 meur och hyresavtal om 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 2018.

---

Pål Ahlsén,

VD, Koncernchef

Stockholm, 23 augusti 2019,  
Akelius Residential Property AB (publ)

# revisionsberättelse

## inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Akelius Residential Property AB per 30 juni 2019 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 augusti 2019  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## definitioner

### aktuell skuldtäckningsförmåga

Periodens resultat inklusive *realiserad värdetillväxt*.

*Driftöverskott* och *realiserad värdetillväxt* återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande *driftöverskott*.

Intjäningskapacitet baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *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.

Intjäningskapacitet 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 räntebärande 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 pantsatt kvot

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

### fastighetsbestånd

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

### fastighetskostnader

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

### finansnetto

Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat.

Mäter nettot av finansiell verksamhet.

### hyresintäkter

*Hyresvärde* med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

## definitioner

### 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 rörelseresultat exklusive värdeförändringar

*Rörelseresultat exklusive värdeförändringar* plus övriga finansiella intäkter och kostnader. 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.

### likviditet

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

### netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing 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

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

### realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Anges för att belysa realiserad värdetillväxt från avyttrade fastigheter.

### reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.

### räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### räntetäckningsgrad

*Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt* för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *netto räntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

### rörelseresultat exklusive värdeförändringar

*Driftöverskott* plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa

## definitioner

### **soliditet**

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

### **substansvärde**

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt.

### **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. Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](http://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) 800 014 8579  
akelius.co.uk

## Frankrike

24 rue Cambacérès  
75008 Paris  
+33 1 40 06 85 00  
akelius.fr

## USA

300 A Street, 5th Floor  
Boston, MA 02210  
+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

Alla lägenheterna finns i storstäder såsom Berlin, Hamburg, München, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington, Stockholm samt Köpenhamn.

## ett bättre boende

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

## köper rätt fastigheter

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

## stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

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

## förstklassig personal

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

## kalender

delårsrapport jan–sep 2019	21 oktober 2019
bokslutskommuniké 2019	3 februari 2020
årsredovisning 2019	13 mars 2020