

delårsrapport

januari till september 2019

sammandrag	2019	2018	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec
Hysesintäkter, meur	373	353	120	120	482
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	5,1	3,1	7,7	2,4	3,2
Driftöverskott, meur	195	193	64	69	259
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	3,3	7,3	1,7	9,0	5,1
Överskottsgrad, procent	52,2	54,7	53,1	57,4	53,6
Justerad överskottsgrad, procent	65,4	68,6	65,4	68,6	69,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	173	177	57	62	236
Resultat före skatt, meur	363	602	101	179	634
Verkligt värde fastigheter, meur	12 177	11 981	12 177	11 981	12 379
Fastigheternas värdeförändring, procent	2,9	5,0	0,9	1,4	5,2
Antal lägenheter	45 806	49 370	45 806	49 370	50 407
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,2	1,0	1,2	1,4
Belåningsgrad, procent	40	42	40	42	44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

Se definitioner på sidorna 36–38.



Uferstraße 17, Berlin

lyckad emission av stamaktier

Jag är glad över att välkomna tolv tusen aktieägare.

I början av oktober emitterade Akelius 385 meur stamkapital av serie D.

Detta var den första emissionen av D aktier i Euro.

Detta var ytterligare ett steg i vår strävan efter BBB+ rating.

vakansgraden ner 1,1 procentenheter

Vi har i stor utsträckning fått ordning på flaskhalsar inom bygg.

Vi har därför kunnat leverera många fler lägenheter till uthyrning under 2019 än vad vi gjorde under 2018.

Vakansgraden har sjunkit med 1,1 procentenheter, bortsett från köp och försäljningar under 2019. Vi förväntar oss att vakansgraden fortsätter sjunka.

7,7 procent tillväxt i jämförbart bestånd

Sjunkande vakans och uppgradering har givit snabb tillväxt i hyresintäkter.

Hyresintäkter ökade med 7,7 procent i jämförbart bestånd under kvartal tre. Det är nästan 7 procentenheter högre tillväxttakt än motsvarande period under 2018.

belåningsgrad 40 procent

Belåningsgraden har sjunkit från 44 till 40 procent under 2019.

Utöver emission av stamaktier för 385 meur, har vi ytterligare 564 meur i avtalade fastighetsförsäljningar, det mesta i Tyskland.

Så jag är övertygad om en ännu lägre belåningsgrad vid årets slut.

Pål Ahlsén,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 30 september 2019

verkligt värde fastigheter 12 117 meur

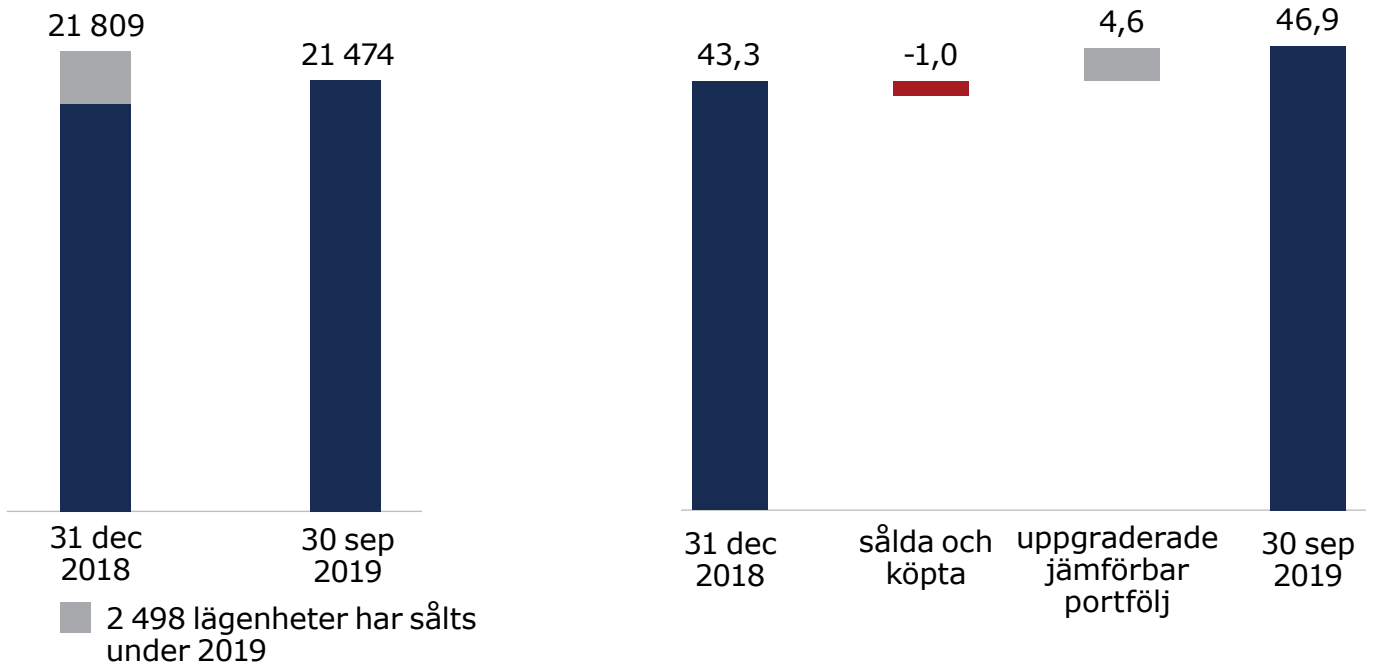


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde eur/kvm		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur		
Berlin	14 028	881	70	951	2 989	3 143	3,39
Stockholm	5 916	423	32	455	1 596	3 500	2,69
New York	1 723	117	4	121	993	8 186	4,18
Hamburg	4 351	242	12	254	965	3 802	3,68
Malmö	4 067	266	83	349	943	2 698	3,23
London	2 241	88	15	103	907	8 863	4,13
Toronto	3 506	181	4	185	863	4 656	4,14
Montreal	3 859	258	2	260	801	3 083	4,29
Boston	974	63	2	65	550	8 459	4,24
Washington D.C.	1 238	93	4	97	449	4 620	4,64
Paris	1 549	48	5	53	394	7 403	4,06
Copenhagen	1 031	83	6	89	318	3 599	2,94
München	748	41	2	43	256	5 952	3,25
Övriga	575	38	4	42	153	3 727	3,81
Total	45 806	2 822	245	3 067	12 177	3 971	3,66

förändringar i fastighetsbeståndet

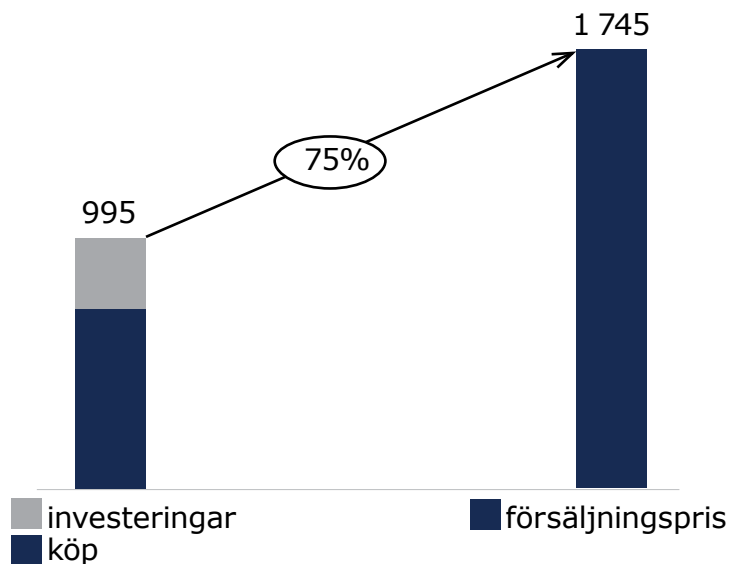
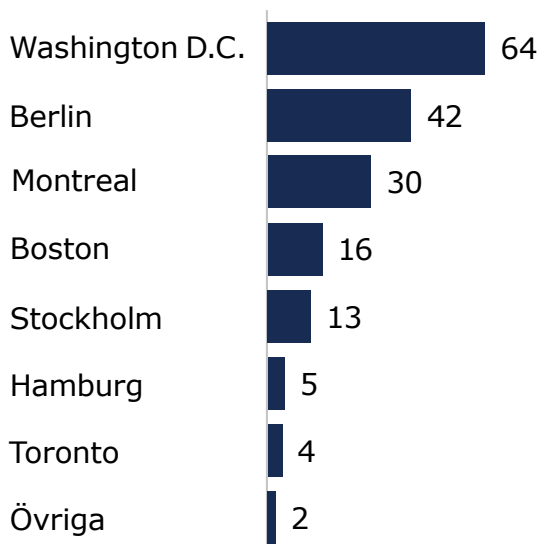
uppgraderade lägenheter 21 474

uppgraderade lägenheter 46,9 procent



fastighetsköp 176 meur

försäljning fastigheter 1 181 meur
avtalade försäljningar 564 meur

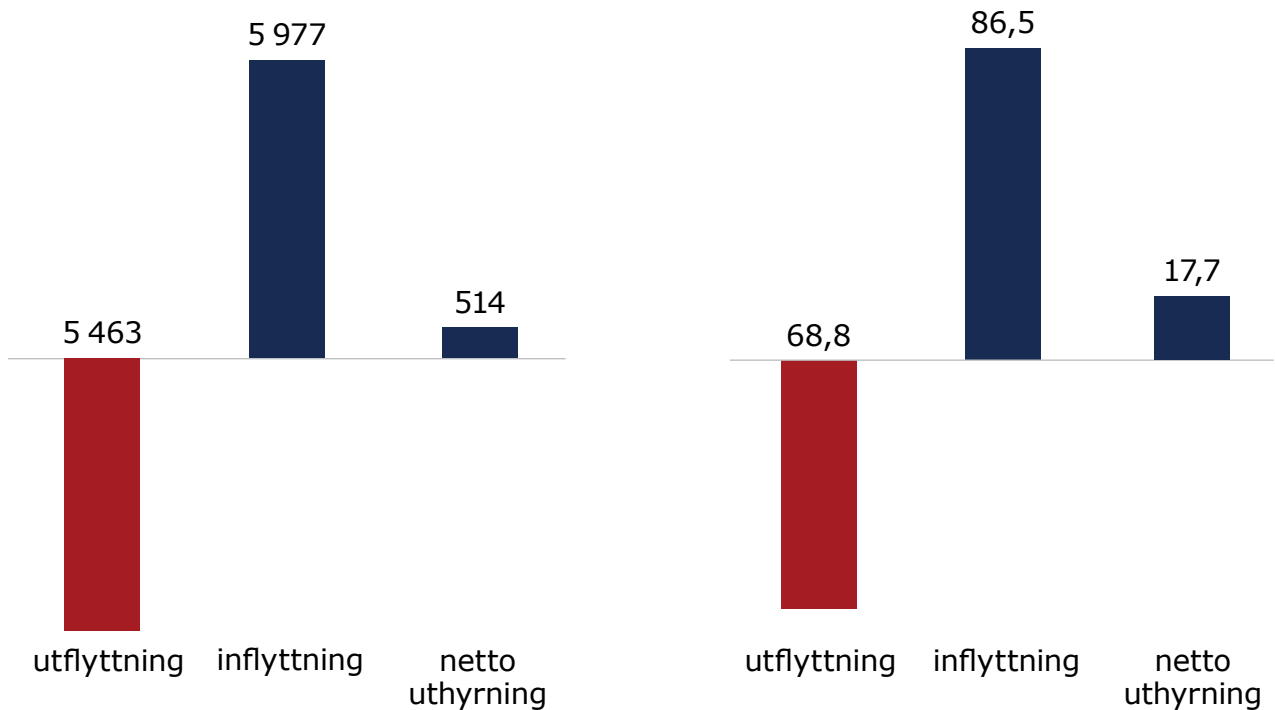


Akelius har tecknat avtal om fastighetsförsäljningar i Tyskland och Kanada. Tillträdesdatum är under Q4 2019 och 2020.

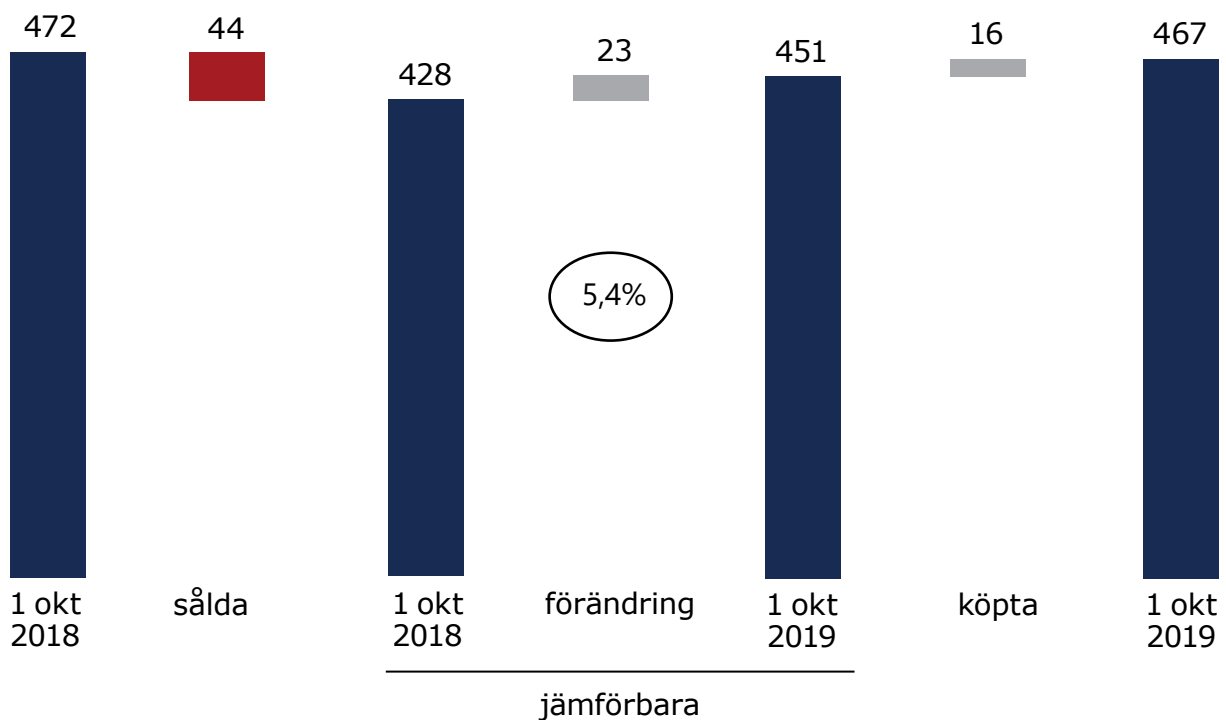
nettouthyrning januari–september 2019

antal lägenheter 514

hyresintäkter 17,7 meur



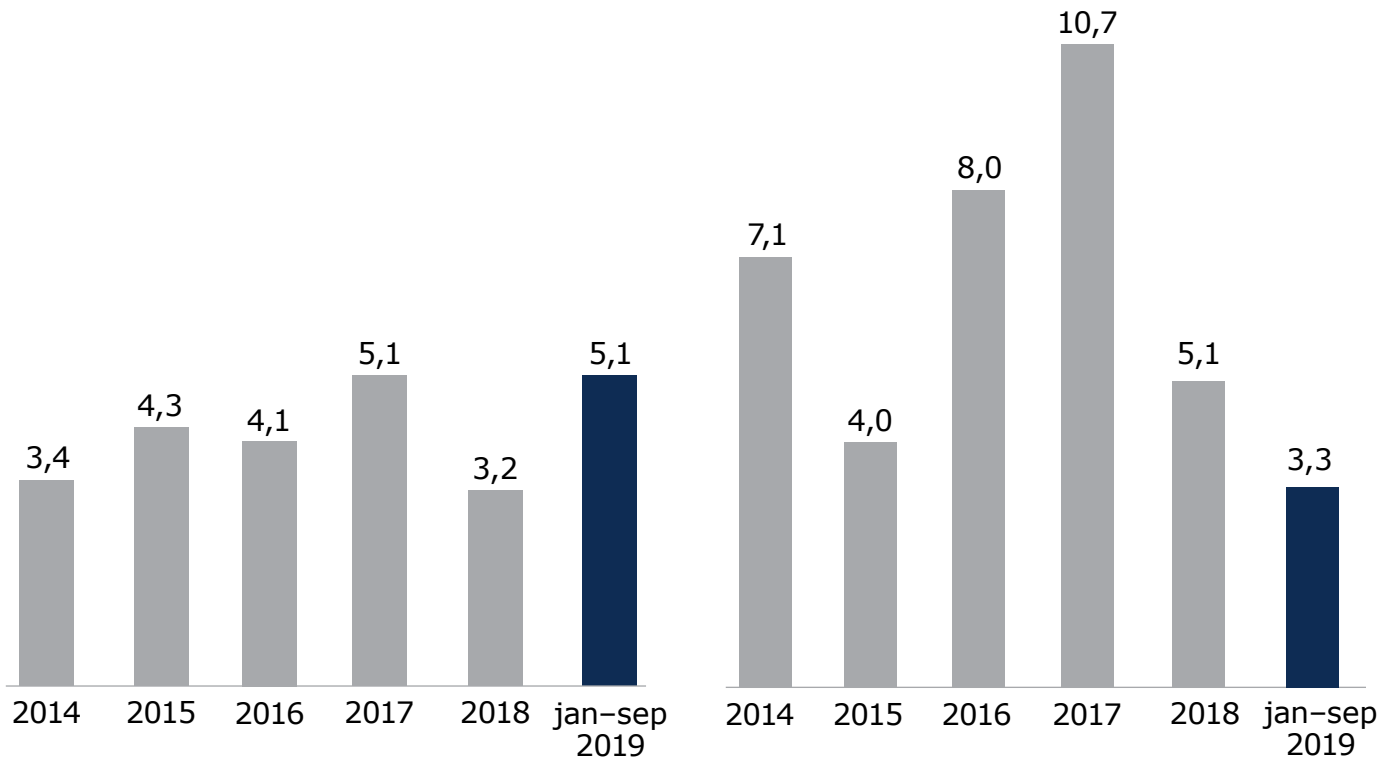
ökning jämförbart hyresvärde bostäder 5,4 procent



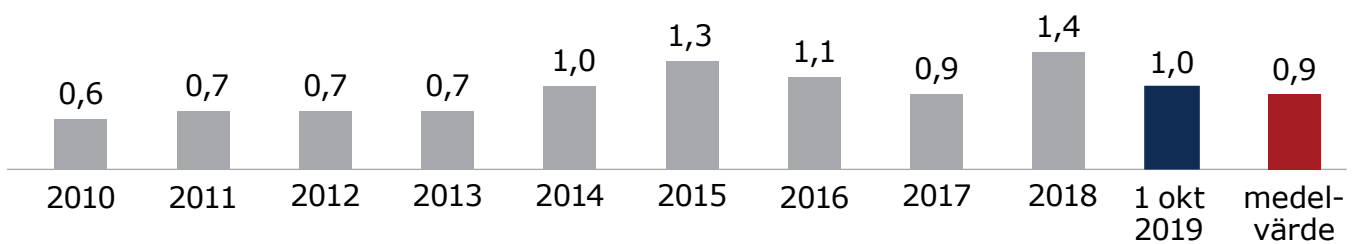
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,1 procent

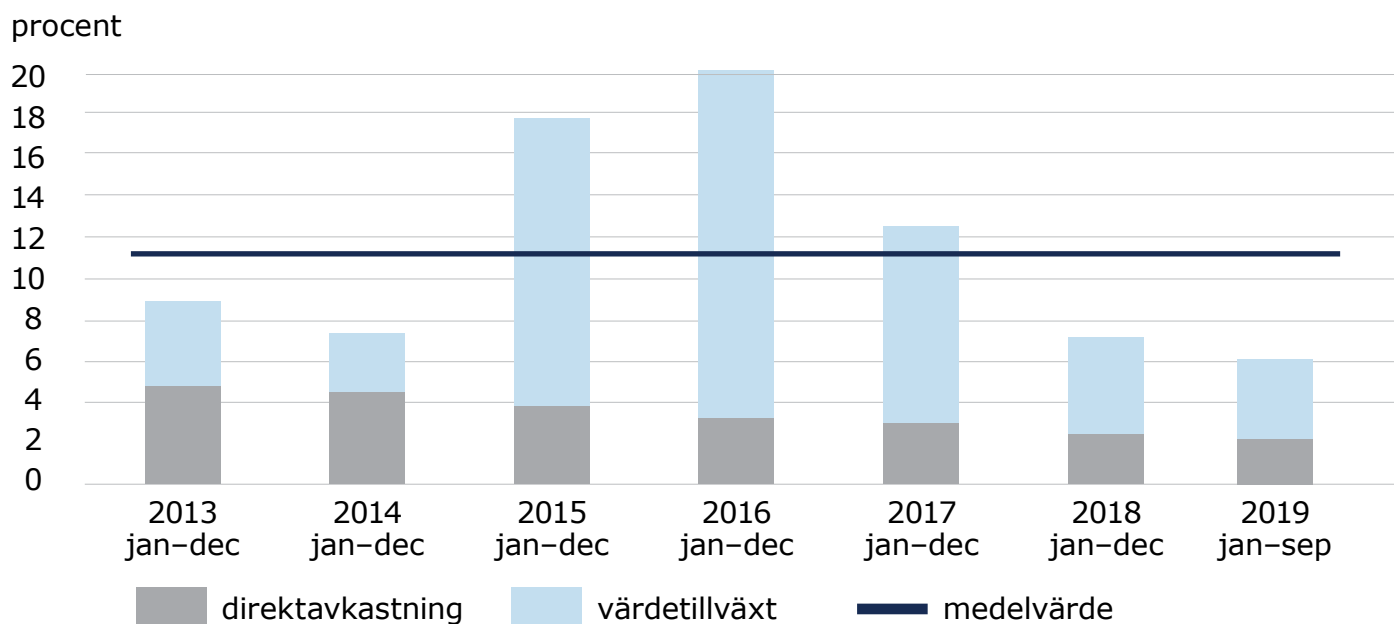
driftöverskott 3,3 procent



reell vakansgrad 1,0 procent



totalavkastning fastigheter 6,1 procent



	meur	Tillväxt jan-jun procent
Verkligt värde 1 jan 2019	12 379	
Värdeförändring	365	2,9
Investeringar	328	2,6
Köp	176	1,4
Försäljningar	-1 181	-9,5
Valutakursförändringar	110	0,9
Verkligt värde 30 sep 2019	12 177	-1,6
Driftöverskott	195	1,6
Fastigheternas totalavkastning	560	Per år: 6,1

direktavkastningskrav 3,66 procent

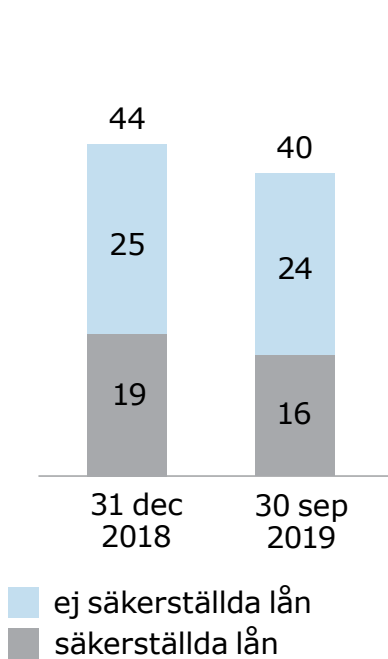
procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2019	3,67	5,65
Köp	0,01	0,01
Försäljning	-0,02	-0,01
Jämförbart	-0,02	-0,02
Valutakurs- förändringar	0,02	0,01
30 sep 2019	3,66	5,65

värdeförändring 365 meur

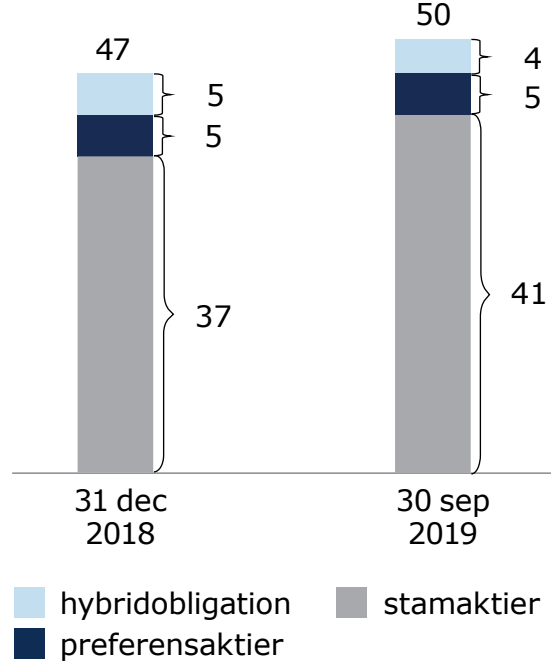
	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	192	1,55
Avkastningskrav	72	0,58
Försäljning	97	0,79
Köp	4	0,03
Värdeförändring fastigheter	365	2,95

finansiering

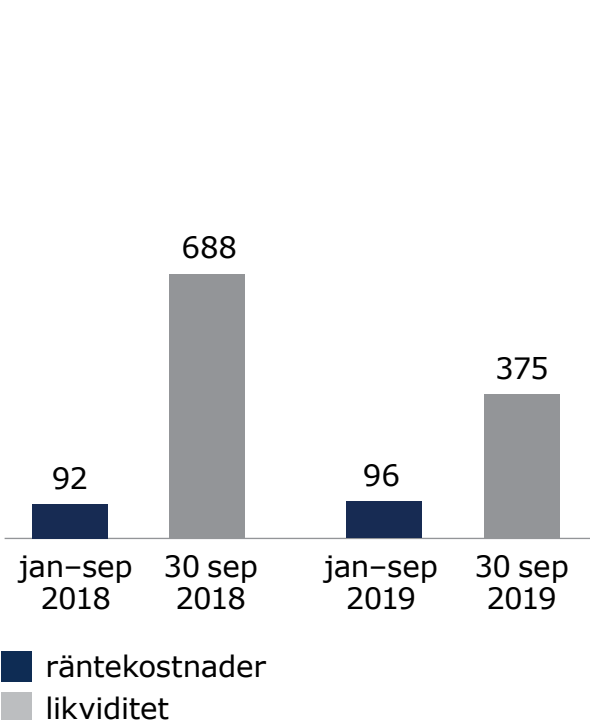
belåningsgrad 40 procent



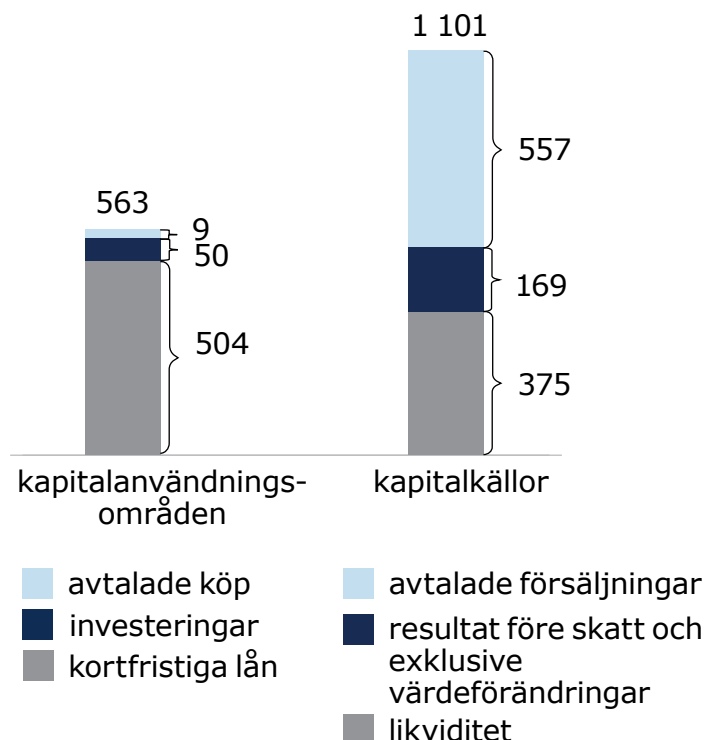
eget kapital och hybridkapital 50 procent



räntekostnader och likviditet meur

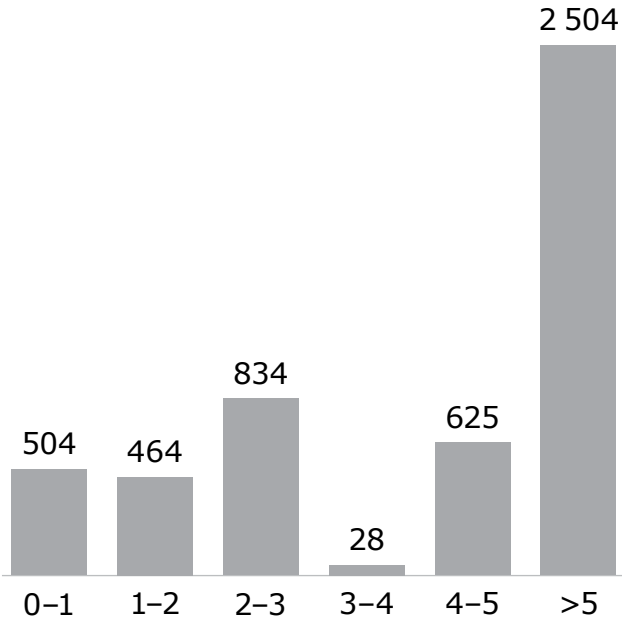


kapitalanvändning och kapitalkällor 12 månader framåt, meur

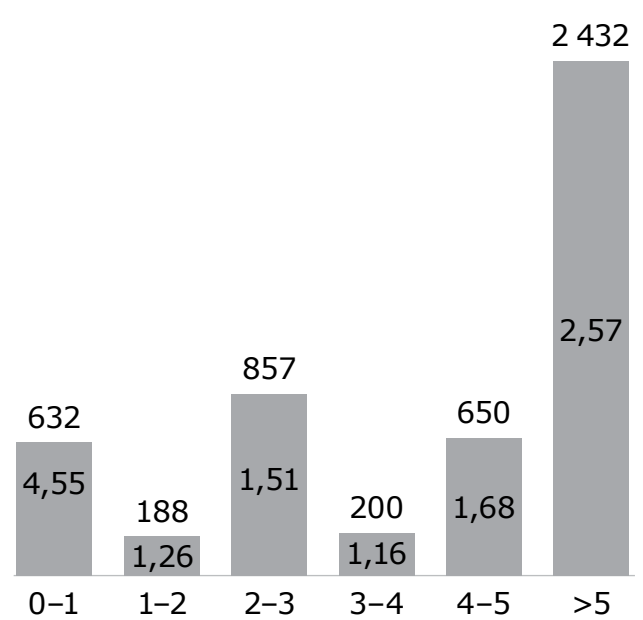


finansiering

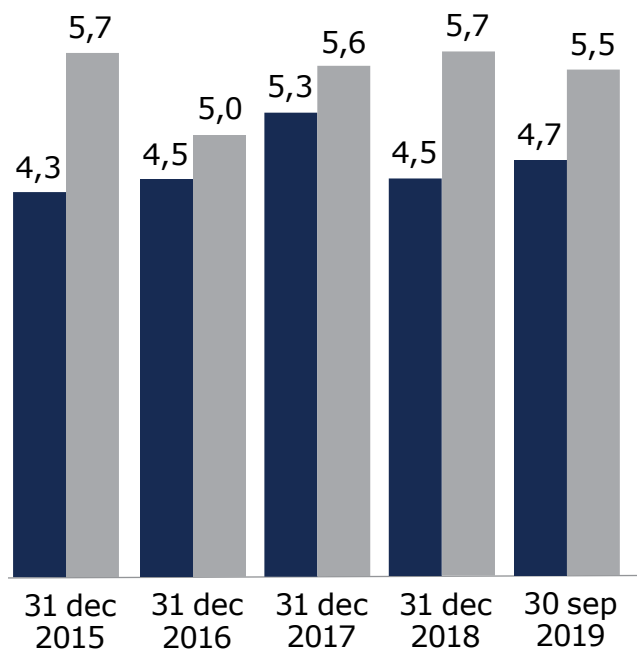
förfall kapitalbindning
meur, år



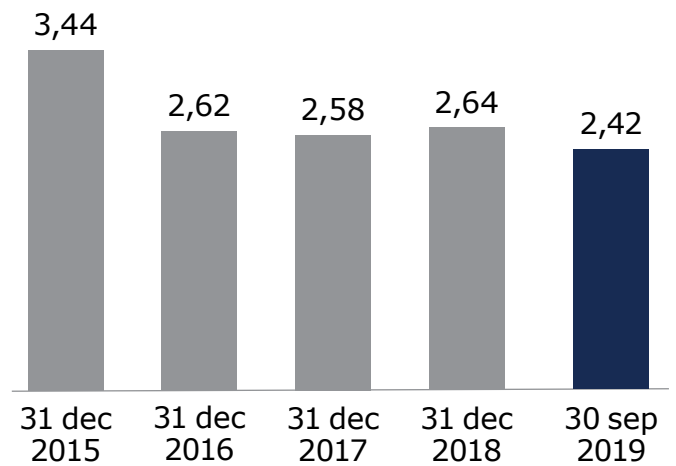
förfall räntebindning, ränta
meur, procent, år



räntebindning 4,7 år
kapitalbindning 5,5 år



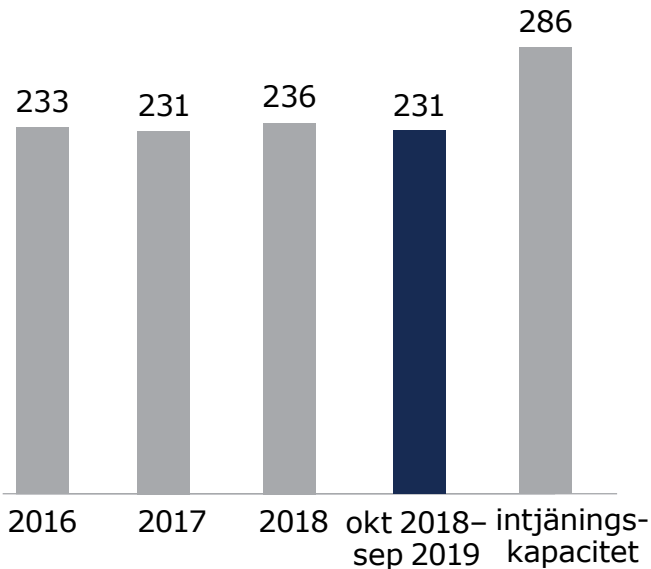
ränta 2,42 procent



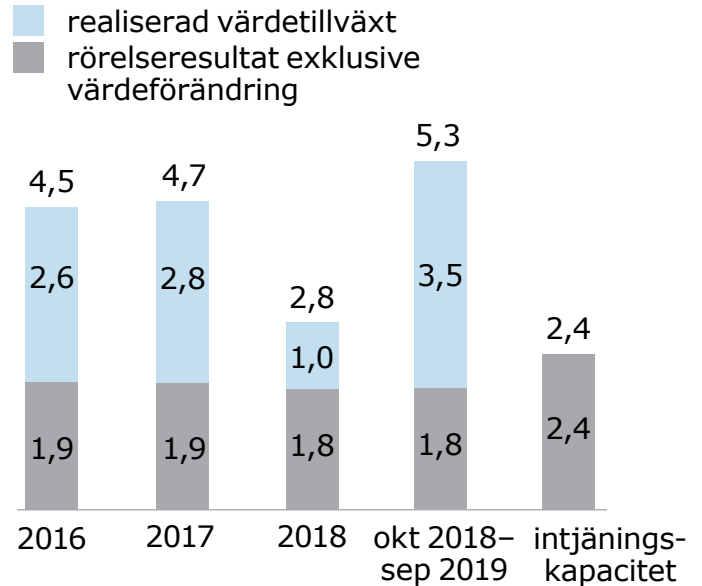
■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 231 meur



räntetäckningsgrad 5,3



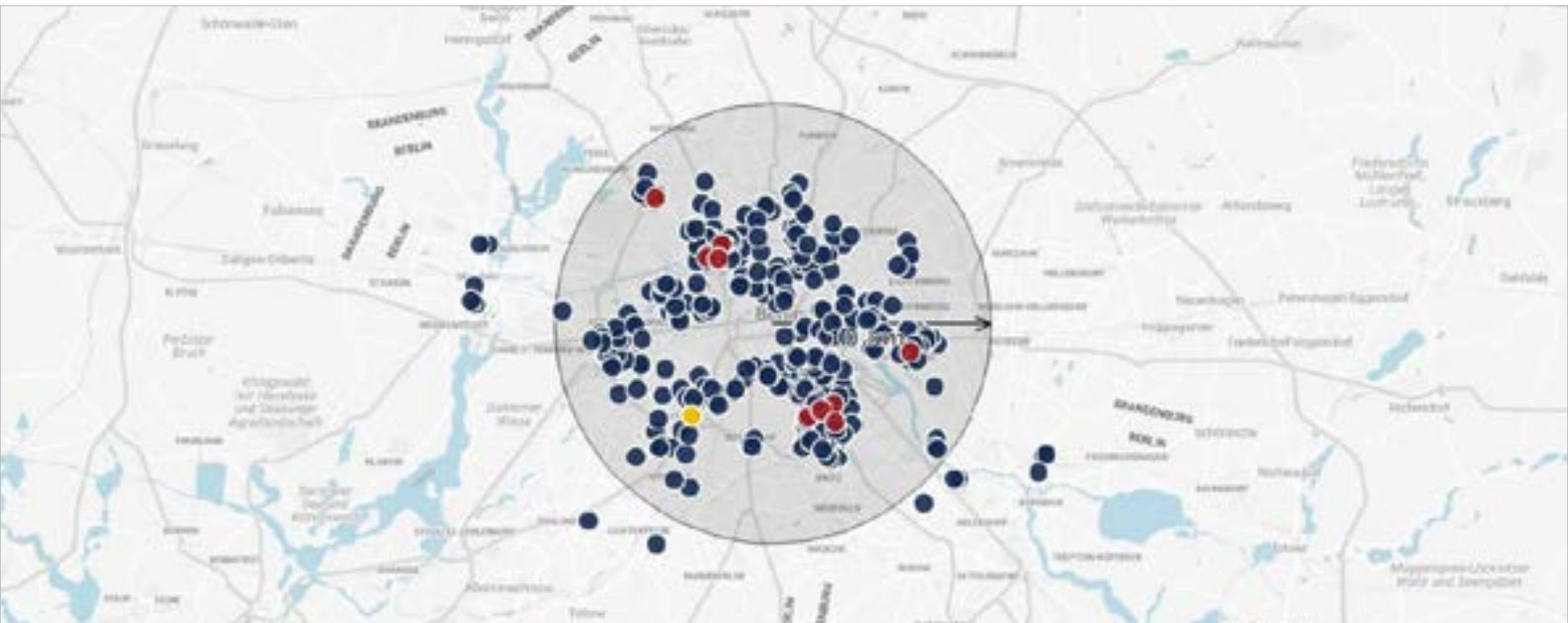
aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	okt 2018–sep 2019	intjäningskapacitet per 30 sep 2019 ¹
Hysesintäkter	503	540 ²
Driftkostnader	-211	-199
Underhåll	-32	-28
Driftöverskott	260	313
Central administration	-36	-35
Övriga intäkter och kostnader	3	4
Återläggning operativa valutakursdifferenser	-2	-3
Återläggning avskrivningar	6	7
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	231	286
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1	2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	232	288
Netto räntekostnader	-130	-119
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	2,4
Realiserad värdetillväxt	455	-
Räntetäckningsgrad	5,3	-
Netto räntebärande skulder per 30 sep 2019	4 942	4 942
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	21,4	17,3
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	7,2	-

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

2) Inkluderar 467 meur hyresvärde bostäder per 1 okt 2019, 38 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -7 meur i reell vakans för lägenheter samt 42 meur i övriga intäkter.

Berlin



- köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller fastigheter som innehas för försäljning 2019

Berlin

Fastighetsportfölj	
Verkligt värde, meur	2 989
Andel av verkligt värde, procent	25
Direktavkastningskrav, procent	3,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	41
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63
Walk score	91
Medelhyra bostäder	
	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2018	8,51
Försäljning	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	8,51
Ökning i jämförbar portfölj	0,73
- Ökning i procent	8,6
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	9,24
Köp	-0,01
Total portfölj 1 okt 2019	9,23
Nyuthyrningshyra	15,41
Vakansgrad bostäder	
	procent
Reell vakansgrad	1,1
Lägenheter under uppgradering	4,1
Vakansgrad	5,2

Hamburg



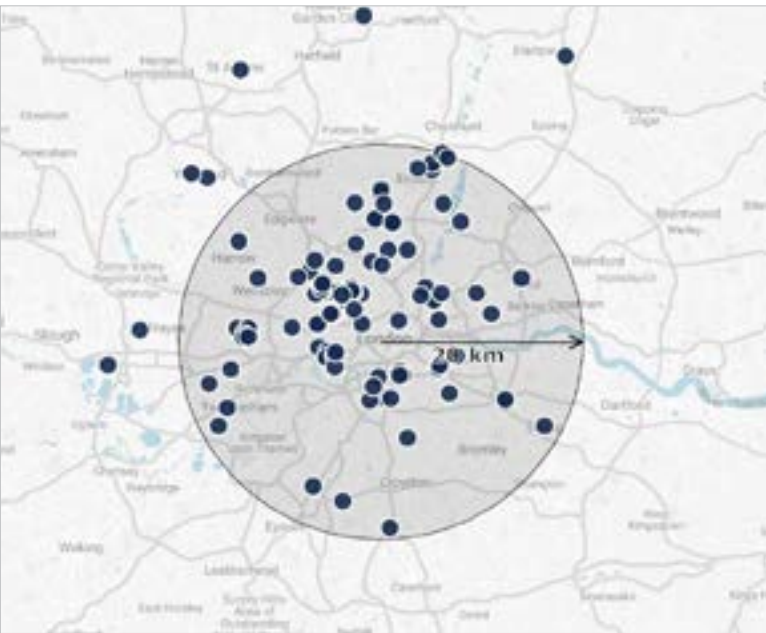
München



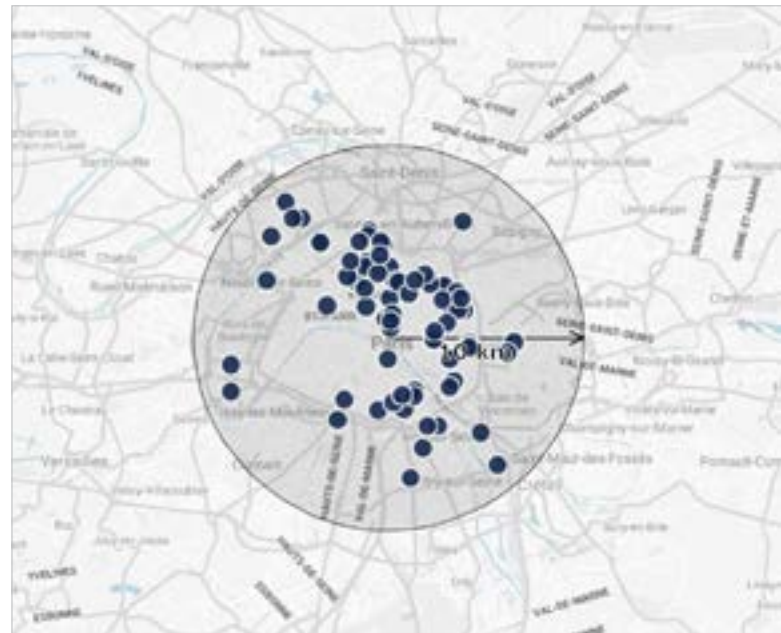
● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller fastigheter som innehas för försäljning 2019

	Hamburg	München
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	965	256
Andel av verkligt värde, procent	8	2
Direktavkastningskrav, procent	3,68	3,25
Andel uppgraderade lägenheter, procent	54	47
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	85
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2018	11,09	12,99
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	11,09	12,99
Ökning i jämförbar portfölj	0,40	0,69
- Ökning i procent	3,6	5,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	11,49	13,68
Köp	-0,02	-
Total portfölj 1 okt 2019	11,47	13,68
Nyuthyrningshyra	15,30	18,87
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,2	0,0
Lägenheter under uppgradering	5,0	5,3
Vakansgrad	6,2	5,3

London



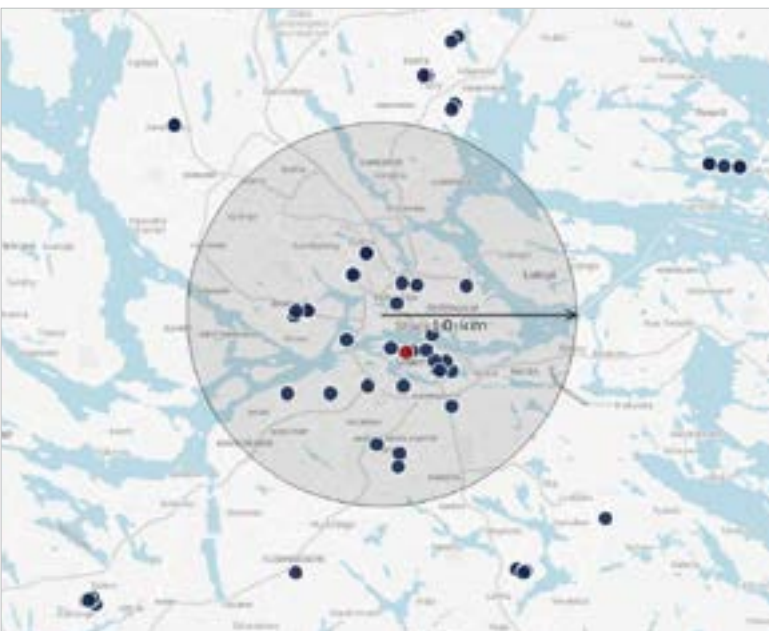
Paris



● jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	907	394
Andel av verkligt värde, procent	7	3
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	60	24
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	31 kvm
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2018	2,77	23,03
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	2,77	23,03
Ökning i jämförbar portfölj	0,05	2,82
- Ökning i procent	1,9	12,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	2,82	25,85
Köp	0,01	-0,52
Total portfölj 1 okt 2019	2,83	25,33
Nyuthyrningshyra	2,97	40,77
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	0,6
Lägenheter under uppgradering	17,0	39,4
Vakansgrad	18,0	40,0

Stockholm



● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

Malmö

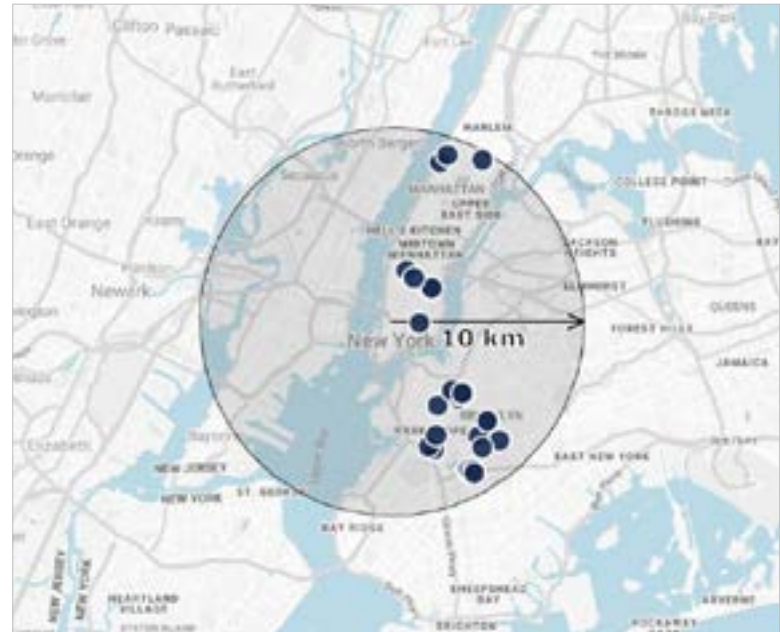


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 596	943
Andel av verkligt värde, procent	13	8
Direktavkastningskrav, procent	2,69	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	51	56
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Walk score	68	91
Medelhyra bostäder	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 okt 2018	1 293	1 343
Försäljning	8	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	1 301	1 343
Ökning i jämförbar portfölj	44	46
- Ökning i procent	3,4	3,4
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	1 345	1 389
Köp	1	-
Total portfölj 1 okt 2019	1 346	1 389
Nyuthyrningshyra	1 596	1 595
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	2,0	0,8
Vakansgrad	2,0	0,8

Köpenhamn



New York



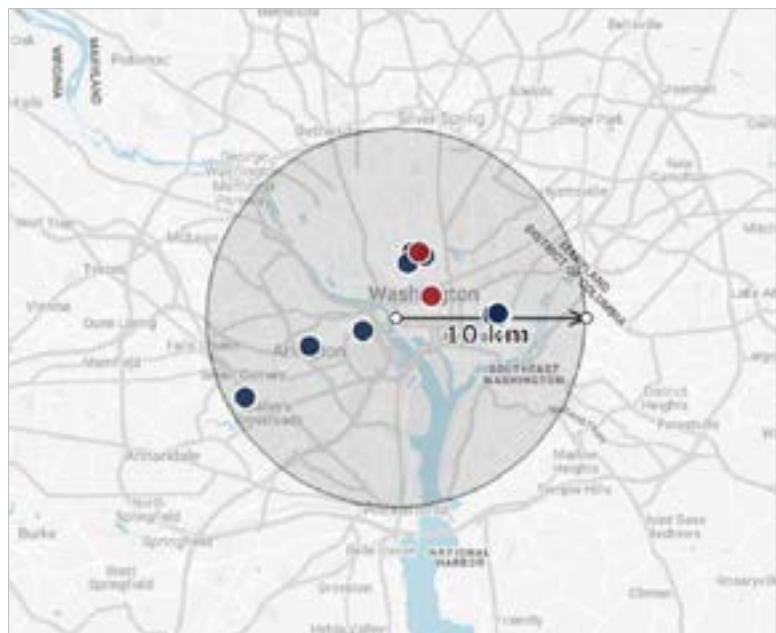
- jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	318	993
Andel av verkligt värde, procent	3	8
Direktavkastningskrav, procent	2,94	4,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	37	35
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	732 kvft
Walk score	95	96
Medelhya bostäder		
	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2018	989	2,80
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	989	2,80
Ökning i jämförbar portfölj	63	0,20
- Ökning i procent	6,4	6,9
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	1 052	3,00
Köp	-	0,01
Total portfölj 1 okt 2019	1 052	3,01
Nyuthyrningshyra	1 633	5,37
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,3	2,6
Lägenheter under uppgradering	1,4	14,0
Vakansgrad	1,7	16,6

Boston



Washington D.C.

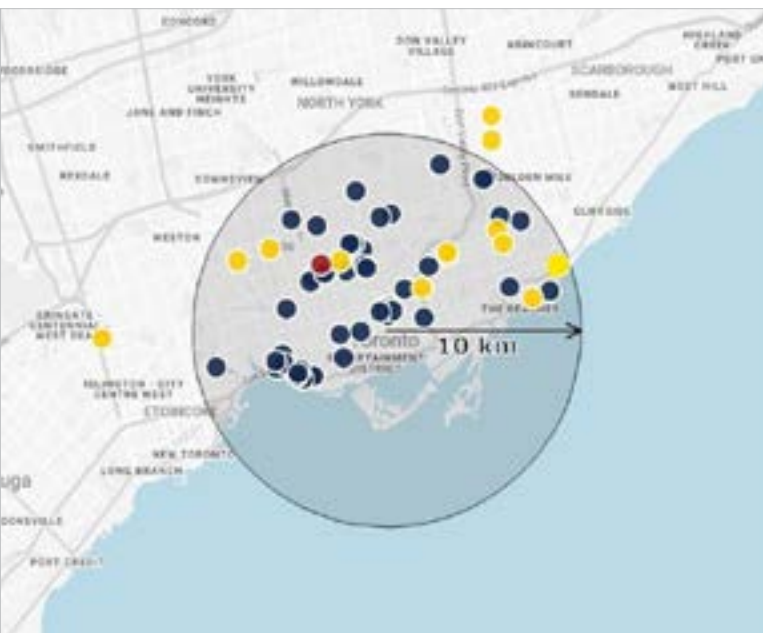


● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

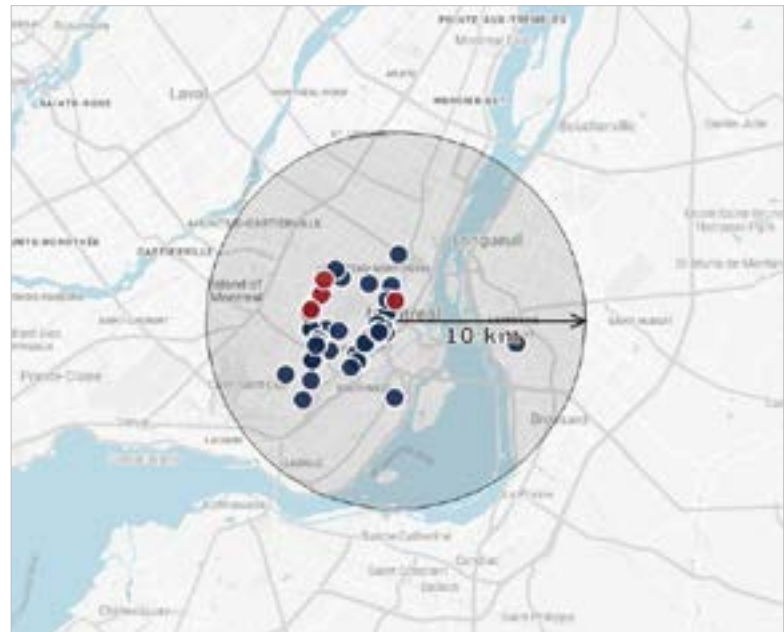
Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	550	449
Andel av verkligt värde, procent	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,64
Andel uppgraderade lägenheter, procent	71	59
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	694	807
Walk score	89	87
Medelhya bostäder	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2018	3,60	2,28
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	3,60	2,28
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,18
- Ökning i procent	2,8	8,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	3,70	2,46
Köp	-	-0,01
Total portfölj 1 okt 2019	3,70	2,45
Nyuthyrningshyra	3,97	2,64
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	4,3	2,3
Lägenheter under uppgradering	14,0	20,7
Vakansgrad	18,3	23,0

Toronto



Montreal



- köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller fastigheter som innehas för försäljning 2019

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	863	801
Andel av verkligt värde, procent	7	7
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,29
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	46
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	555	720
Walk score	83	92
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2018	2,11	1,69
Försäljning	0,10	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2018	2,21	1,69
Ökning i jämförbar portfölj	0,19	0,05
- Ökning i procent	8,3	3,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	2,40	1,74
Köp	-0,01	-0,02
Total portfölj 1 okt 2019	2,39	1,72
Nyuthyrningshyra	3,48	1,97
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,5	0,9
Lägenheter under uppgradering	7,7	18,7
Vakansgrad	9,2	19,6

resultat

hyresintäkter 373 meur

Hysesintäkterna uppgick till 373 meur (353), en ökning med 5,7 procent jämfört med samma period 2018.

Hysesintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 14 meur (8), 5,1 procent (3,1).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 24 337 hyresavtal (21 116) med en årshyra på 327 meur (207). Den nya årshyran uppgår till 332 meur (211), en ökning med 1,8 procent (2,1).

Reell vakansgrad minskade under 2019 med 0,4 procentenheter och uppgick till 1,0 procent (1,2).

Vakansgraden för bostäder var 9,0 procent (9,5).

Vakansen var till 88 procent (87) en följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

driftöverskott 195 meur

Driftöverskottet uppgick till 195 meur (193). Fastighetskostnaderna var 178 meur (160). 22 meur (19) avsåg underhåll, motsvarande 9 (8) per kvadratmeter på årsbasis.

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

Överskottsgraden uppgick till 52,2 procent (54,7).

Justerad överskottsgrad uppgick till 65,4 procent (68,6).

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

Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet.

värdeökning fastigheter 2,9 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 365 meur (529), motsvarande 2,9 procent (5).

Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Se tabell på sida 7.

finansnetto -153 meur

Räntekostnaderna uppgick till -96 meur (-92) och ränteintäkterna uppgick till 1 meur (0). Ökningen av räntekostnader beror på en ökad genomsnittlig lånevolym under 2019 jämfört med 2018.

Räntekostnad för hybridobligation uppgick till -14 meur (-10).

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -45 meur (7).

Övriga finansiella poster uppgick till 2 meur (-3).

resultat före skatt 363 meur

Resultat före skatt uppgick till 363 meur (602). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 51 meur

Skattekostnader uppgick till 51 meur (128). 38 meur (126) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Bolagsförsäljningar i Sverige har bidragit till positiv skatt.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 12 177 meur

Verkligt värde uppgick till 12 177 meur (11 981), vilket motsvarar 3 971 euro (3 573) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,66 procent (3,64),

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

Se tabell på sida 7.

köp av fastigheter 176 meur

Under perioden uppgick köpen till 176 meur (1 006).

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,15 procent (3,90).

fastighetsinvesteringar 328 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 328 meur (228).

På årsbasis motsvarar det 135 euro (92) per kvadratmeter.

33 procent (44) av investeringarna avser lägenhetsuppgaderingar.

fastighetsförsäljningar 1 181 meur

Totalt såldes fastigheter för 1 181 meur (299). Fastigheter sålda under 2019 var belägna i Tyskland, Sverige och Kanada.

Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 98 meur (4) exklusive 19 meur (4) i försäljningsomkostnader.

tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Tyskland och Kanada.

Tillträdesdatumet är planerat till Q4 2019 och under 2020.

554 meur är relaterat till förvaltningsfastigheter och 92 meur i uppskjuten skatt.

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

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 50 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 315 meur till 5 685 meur (5 349).

Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 50 procent (48).

belåningsgrad 40 procent

Lån minskade med 560 meur till 4 959 meur (5 113).

Belåningsgraden minskade med 4 procentenheter jämfört med slutet av föregående år till 40 procent (42).

Säkerställda lån uppgick till 1 957 meur (2 151) jämfört med 2 346 meur vid slutet av 2018.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 16 procent (18), 3 procentenheter lägre sedan föregående år.

De säkerställda lånen är upptagna hos 29 banker (36) i sju länder.

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

kapitalbindning 5,5 år

Lån hade i medeltal en kapitalbindning om 5,5 år (5,1),

504 meur (286) förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 34 procent (36).

Korta lån består dels av lån från 12 banker (9), dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 4,7 år

2 432 meur (2 614) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 632 meur (891) hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,42 procent (2,70).

Räntebindningen var i medeltal 4,7 år (4,6), jämfört med 4,5 år i slutet av 2018.

likviditet 375 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 375 meur (688).

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 692 meur (5 376).

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 64 meur (77).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 620 meur (-851).

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 -661 meur (773).

Utdelning betalades till preferensaktieägare om 27 meur (27).

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 26 meur (94).

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

preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606 (18 835 606), vilket motsvarar 586 meur (585) i eget kapital. Preferensaktier utgör 0,59 procent (0,59) av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 september 2019 uppgick stängningskursen till 347,5 kronor (341,5).

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+.

tredje kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 101 meur (179) och har påverkats av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 56 meur (150). Hyresintäkterna uppgick till 120 meur (120). Fastighetskostnaderna uppgick till 56 meur (51).

Driftöverskottet uppgick till 64 meur (69).

Finansnettot var -54 meur (-33).

Kassaflödet uppgick till 7 meur (-9).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 17 meur (33).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 48 meur (-473).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -58 meur (431).

personal

Vid periodens slut var 1 426 anställda (1 214) i Akelius, jämfört med 1 326 i slutet av 2018.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 26 meur (30).

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I enlighet med styrelsens beslut på extra bolagsstämma, har Akelius emitterat 220 000 000 stamaktier av klass D för 1,75 euro per aktie. Akelius Residential Property AB tillfördes totalt 385 meur före transaktionskostnader. Likviddagen var 8 oktober 2019. Fullständigt pressmeddelande finns på Akelius hemsida.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2019 jan-sep 9 mån	2018 jan-sep 9 mån	2019 jul-sep 3 mån	2018 jul-sep 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	373	353	120	120	482
Fastighetskostnader	-156	-141	-49	-45	-195
Underhåll	-22	-19	-7	-6	-28
Driftöverskott	195	193	64	69	259
Central administration	-27	-20	-9	-6	-29
Övriga intäkter och kostnader	3	3	-	-1	3
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	345	524	100	150	546
Rörelseresultat	516	700	155	212	779
Räntekostnader	-95	-92	-27	-31	-128
Räntekostnader hybridobligation	-14	-10	-5	-5	-14
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1	-3	2	-1	-3
Värdeförändring derivatinstrument	-45	7	-24	4	-
Resultat före skatt	363	602	101	179	634
Skatt	-51	-128	-22	-33	-127
Periodens / årets resultat	312	474	79	146	507
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
Valutakursförändringar	109	58	107	2	35
Förändring valutasäkringsreserv	-66	-125	-45	35	-113
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-6	28	-5	-7	23
Omvärdering	1	1	-	-	2
Summa övrigt totalresultat	38	-38	57	30	-53
Periodens / årets totalresultat	350	436	136	176	454
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	308	469	78	143	501
- innehav utan bestämmande inflytande	4	5	1	3	6
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	346	431	135	173	448
- innehav utan bestämmande inflytande	4	5	1	3	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, eur	0,09	0,14	0,02	0,04	0,15

* Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 365 meur, minus försäljningskostnader 19 meur, och minus omvärdering av rörelsefastigheter 1 meur.

79 meur är hänförligt till försäljning av förvaltningsfastigheter för perioden jan-sep 2019, 0 meur för jan-sep 2018.

Försäljningskostnaderna för jan-sep 2019 uppgick till 19 meur och 4 meur för jan-sep 2018.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2019 30 Sep	2018 30 Sep	2018 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	7	11
Förvaltningsfastigheter	11 553	11 943	11 891
Rörelsefastigheter	70	38	39
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar ¹	16	-	-
Materiella anläggningstillgångar	6	5	6
Derivatinstrument	1	-	2
Uppskjutna skattefordringar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	15	4	4
Summa anläggningstillgångar	11 678	11 998	11 954
Kundfordringar och andra fordringar	103	102	86
Derivatinstrument	1	1	14
Likvida medel	17	13	13
Tillgångar som innehas för försäljning ²	554	-	449
Summa omsättningstillgångar	675	116	562
Summa tillgångar	12 353	12 114	12 516
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 602	5 276	5 292
Innehav utan bestämmande inflytande	83	73	78
Summa eget kapital	5 685	5 349	5 370
Lån	4 455	4 827	5 180
Hybridobligation	499	499	499
Leasingskuld	14	-	-
Derivatinstrument	83	47	46
Uppskjutna skatteskulder	847	941	885
Avsättningar	2	1	1
Övriga skulder	16	14	16
Summa långfristiga skulder	5 916	6 329	6 627
Lån	504	286	339
Leasingskuld	2	-	-
Derivatinstrument	6	10	-
Avsättningar	-	2	1
Leverantörsskulder och andra skulder	148	138	121
Skulder som innehas för försäljning ³	92	-	58
Summa kortfristiga skulder	752	436	519
Summa eget kapital och skulder	12 353	12 114	12 516
Räntebärande skulder exklusive leasing			
- icke säkerställda lån	3 002	2 962	3 173
- säkerställda lån	1 957	2 151	2 346
Delsumma	4 959	5 113	5 519
- hybridobligation	499	499	499
Summa	5 458	5 612	6 018

1) Inklusive 10 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

2) 548 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Tyskland och 6 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Kanada. Försäljningspriset är 557 meur respektive 7 meur.

3) Hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland 91 meur och 1 meur i Kanada.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balans- erad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 jan 2018	204	1 504	-154	3 327	4 881	20	4 901
Periodens resultat	-	-	-	469	469	5	474
Övrigt totalresultat	-	-	-39	1	-38	-	-38
Summa totalresultat	-	-	-39	470	431	5	436
Nyemission	7	802	-	-	809	-	809
Utdelning	-	-846	-	-	-846	-	-846
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	49	49
Eget kapital 30 sep 2018	211	1 460	-193	3 797	5 275	74	5 349
Periodens resultat	-	-	-	32	32	1	33
Övrigt totalresultat	-	-	-16	1	-15	-	-15
Summa totalresultat	-	-	-16	33	17	1	18
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	3	3
Eget kapital 31 dec 2018	211	1 460	-209	3 830	5 292	78	5 370
Euro konvertering ¹	-24	-145	24	145	-	-	-
Justerad ingående balans	187	1 315	-185	3 975	5 292	78	5 370
Periodens resultat	-	-	-	308	308	4	312
Övrigt totalresultat	-	-	36	2	38	-	38
Summa totalresultat	-	-	36	310	346	4	350
Utdelning	-	-	-	-36	-36	-	-36
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	1
Eget kapital 30 sep 2019*	187	1 315	-149	4 249	5 602	83	5 685
* hänförligt till preferensaktier	1	585	-	-	586	-	-

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2019 jan-sep 9 mån	2018 jan-sep 9 mån	2019 jul-sep 3 mån	2018 jul-sep 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	195	193	64	69	259
Central administration	-27	-20	-9	-7	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	2	-	-	3
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	3	2	1	1	3
Erlagd ränta	-103	-99	-36	-38	-136
Betald skatt	-4	-1	-2	-	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	64	77	18	25	97
Förändring rörelsefordringar	-31	-8	-16	-2	1
Förändring rörelseskulder	12	6	15	10	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45	75	17	33	109
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-7	-3	-3	-1	-7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-328	-228	-112	-90	-349
Köp av förvaltningsfastigheter	-176	-906	-82	-363	-1 186
Förvärv av nettotillgångar	5	30	5	-	40
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	1 181	299	438	-	300
Försäljning av nettotillgångar ¹	-49	-31	-	-3	-31
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar ²	-6	-12	-198	-16	-8
Kassaflöde från investerings- verksamheten	620	-851	48	-473	-1 241
Nyemission	-	809	-	-	809
Förvärv av minoritetsaktier	1	1	1	-	5
Upptagna lån	1 172	2 019	283	692	3 650
Amortering av lån	-1 777	-1 187	-310	-227	-2 438
Köp och försäljning av derivatinstrument	-29	-33	-23	-25	-51
Amortering IFRS 16 Leasing	-1	-	-	-	-
Utdelning stamaktier	-	-809	-	-	-809
Utdelning preferensaktier	-27	-27	-9	-9	-37
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	-661	773	-58	431	1 129
Periodens/årets kassaflöde	4	-3	7	-9	-3
Likvida medel vid periodens/årets början	13	16	15	22	16
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-5	-	-
Likvida medel vid periodens/ årets slut	17	13	17	13	13

jan-sep 2019

1) Relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt.

2) Inkluderar 24 meur i förskotts betalning för fastighetsförsäljning och -19 meur i försäljningskostnader för sålda fastigheter.

lån

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0-1 år	632	4,55	13	504	10
1-2 år	188	1,26	4	464	9
2-3 år	857	1,51	17	834	17
3-4 år	200	1,16	4	28	1
4-5 år	650	1,68	13	625	13
5-6 år	1 182	2,11	24	1 213	24
6-7 år	446	2,76	9	467	9
7-8 år	368	2,91	7	234	5
8-9 år	227	2,75	5	174	4
9-10 år	108	3,42	2	108	2
> 10 år	101	4,49	2	308	6
Summa	4 959	2,42	100	4 959	100

segment information

jan-sep 2019 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	171	93	109	373
Driftkostnader	-67	-33	-56	-156
Underhåll	-9	-8	-5	-22
Driftöverskott	95	52	48	195
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	218	57	90	365
Totalavkastning	313	109	138	560
Totalavkastning per år, procent	7,3	4,3	5,7	6,1
Överskottsgrad, procent	55,3	55,6	44,3	52,2
Verkligt värde fastigheter	5 645	2 875	3 657	12 177

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

nyckeltal

	2019 30 sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	5 685	5 370	4 901	4 279	3 357
Soliditet, procent	46	43	46	46	41
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	50	47	46	46	41
Avkastning på eget kapital, procent	7	9	19	37	29
Substansvärde, meur	6 710	6 284	5 840	5 127	4 027
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	373	482	469	472	464
Tillväxt hyresintäkter, procent	5,7	2,8	-0,6	1,8	17,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,1	3,2	5,1	4,1	4,3
Driftöverskott, meur	195	259	251	244	232
Tillväxt driftöverskott, procent	0,9	3,3	4,4	6,3	15,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	3,3	5,1	10,7	8,0	4,0
Överskottsgrad, procent	52,2	53,6	53,4	51,7	50,1
Justerad överskottsgrad, procent ⁴	65,4	69,3	68,0	66,2	-
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	16	19	18	24	36
Belåningsgrad, procent	40	44	44	43	48
Ej pantsatt kvot	1,97	1,74	1,63	1,18	1,00
Räntetäckningsgrad 12 månader	5,3	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	2,42	2,64	2,58	2,62	3,44
Räntebindning, år	4,7	4,5	5,3	4,5	4,3
Kapitalbindning, år	5,5	5,7	5,6	5,0	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	45 806	50 407	47 177	46 516	51 231
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 067	3 422	3 228	3 236	3 587
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,4	0,9	1,1	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	9,0	9,6	6,6	5,0	4,3
Verkligt värde, EUR/kvm	3 971	3 617	3 292	2 834	2 220
Direktavkastningskrav, procent	3,66	3,67	3,60	3,82	4,33
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	-0,02	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	365	553	886	1 343	857
Investering, meur	328	349	288	316	237
Köp, meur	176	1 286	1 297	643	1 293
Försäljning, meur	-1 181	-300	-737	-957	-615
Valutakursdifferenser, meur	110	-133	-281	-139	125
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	12 177	12 379	10 624	9 171	7 965

nyckeltal

	2019 30 sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 363	1 316	1 287	1 246	1 184
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,4	2,3	2,4	2,6	2,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,7	2,4	3,8	1,9	3,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	4,1	5,0	10,8	2,4	1,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 175	2 976	2 821	2 421	1 877
Direktavkastningskrav, procent	2,89	3,02	3,00	3,43	4,30
Antal lägenheter	9 984	12 298	13 808	17 381	23 520
Vakansgrad bostäder, procent	1,5	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	43	116	376	712	313
Investeringar, meur	54	65	65	104	92
Köp, meur	13	103	167	55	114
Försäljning, meur	-506	-285	-692	-805	-290
Valutakursdifferenser, meur	-115	-136	-93	-156	135
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	2 557	3 068	3 205	3 382	3 472
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,84	9,48	8,98	8,56	8,13
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	7,0	6,3	5,7	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	8,0	4,3	2,6	6,3	6,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	7,5	3,3	2,8	10,3	3,9
Verkligt värde, EUR/kvm	3 370	3 201	2 941	2 583	2 078
Direktavkastningskrav, procent	3,45	3,52	3,54	3,84	4,35
Antal lägenheter	19 701	21 727	20 463	19 932	20 307
Vakansgrad bostäder, procent	5,5	7,4	6,5	4,8	4,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	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	228	249	360	542	399
Investeringar, meur	98	132	119	103	80
Köp, meur	49	235	127	90	188
Försäljning, meur	-557	-15	-45	-97	-167
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	4 343	4 525	3 924	3 363	2 725

nyckeltal

	2019 30 sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	2,01	1,90	1,92	1,89	1,79
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,5	3,5	4,4	6,7	3,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	0,8	3,1	9,5	7,0	4,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-9,6	0,7	28,2	29,0	25,1
Verkligt värde, EUR/kvm	3 738	3 147	2 968	2 743	2 345
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,26	4,29	4,36	4,37
Antal lägenheter	7 365	7 779	5 500	4 513	3 999
Vakansgrad bostäder, procent	14,7	13,0	3,9	7,1	11,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	2,3	0,6	3,4	3,6
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 487	994	737	532	361
Värdeförändring, meur	91	119	83	33	65
Investeringar, meur	47	36	30	37	21
Köp, meur	34	390	189	90	137
Försäljning, meur	-118	-	-	-	-12
Valutakursdifferenser, meur	124	-52	-45	45	-40
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 665	1 487	994	737	532
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,98	2,88	2,77	2,51	2,26
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,6	6,5	4,1	4,2	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,2	1,4	10,7	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-4,0	11,3	63,6	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 027	6 623	5 758	5 929	5 339
Direktavkastningskrav, procent	4,31	4,33	4,36	4,42	4,47
Antal lägenheter	3 935	3 782	3 127	2 309	1 534
Vakansgrad bostäder, procent	19,0	21,4	17,3	10,6	9,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,9	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	80	70	44	30	2
Köp, meur	80	341	278	267	582
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	93	63	-129	44	10
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 993	1 741	1 199	979	597

nyckeltal

	2019 30 sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter England					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,83	2,77	2,75	2,55	2,07
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	1,9	0,3	3,3	5,9	11,5
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,4	4,2	16,2	7,5	15,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	1,2	5,1	15,4	15,4	23,0
Verkligt värde, EUR/kvm	8 863	8 772	8 689	8 274	7 407
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,14	4,16	4,11	4,22
Antal lägenheter	2 241	2 244	2 148	1 224	1 404
Vakansgrad bostäder, procent	18,0	19,1	14,7	12,4	8,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	3,0	2,0	3,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	878	780	473	530	357
Värdeförändring, meur	-10	-7	11	15	78
Investeringar, meur	31	20	13	36	40
Köp, meur	-	93	301	21	181
Försäljning, meur	-	-	-	-55	-146
Valutakursdifferenser, meur	8	-8	-18	-74	20
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	907	878	780	473	530
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	25,33	22,79	23,40	20,99	22,50
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	12,3	8,4	14,9	1,7	15,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	12,6	6,3	-1,4	11,9	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	42,5	254,1	-7,1	241,1	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 403	7 143	6 883	6 411	6 857
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,06	4,16	4,20	4,21
Antal lägenheter	1 549	1 546	1 100	941	467
Vakansgrad bostäder, procent	40,0	43,8	46,4	46,2	35,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	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	13	19	13	6	2
Köp, meur	-	124	31	76	91
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	394	380	245	193	109

nyckeltal

	2019 30 sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	1 052	1 011	936	916	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,4	8,0	5,3	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	13,1	0,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	37,1	12,1	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 599	3 385	3 129	2 836	-
Direktavkastningskrav, procent	2,94	2,99	3,09	3,42	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	1 031	216	-
Vakansgrad bostäder, procent	1,7	4,2	6,1	1,9	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,3	0,1	0,6	-	-
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	300	277	44	-	-
Värdeförändring, meur	13	16	22	-	-
Investeringar, meur	5	7	4	-	-
Köp, meur	-	-	204	44	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	3	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	318	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 76 meur för jan–sep 2019 och 72 meur för jan–sep 2018.

moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

meur	2019 jan-sep 9 mån	2018 jan-sep 9 mån	2019 jul-sep 3 mån	2018 jul-sep 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Central administration	-9	-4	-5	-1	-3
Finansiella intäkter	184	206	69	41	311
Finansiella kostnader	-132	-98	-40	-37	-140
Värdeförändring derivatinstrument	-17	-10	-17	8	-21
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-147
Resultat före skatt	26	94	7	11	0
Skatt	-7	-3	-1	-2	-1
Periodens/årets resultat	19	91	6	9	-1
Periodens/årets totalresultat	19	91	6	9	-1

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 655	1 299	2 655
Fordringar på koncernbolag	3 927	4 975	4 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	116	118	2
Uppskjuten skattefordran	36	41	43
Övriga fordringar	36	14	17
Likvida medel	9	1	1
Summa tillgångar	6 779	6 448	6 774
Summa eget kapital	1 487	1 592	1 504
Räntebärande skulder	3 914	3 882	4 158
Räntebärande skulder koncernbolag	1 227	887	1 019
Derivatinstrument	59	34	44
Övriga skulder	67	53	49
Övriga skulder koncernbolag	25	-	-
Summa eget kapital och skulder	6 779	6 448	6 774

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Eget kapital	5 685	5 349	5 370
Uppskjuten skatt	846	940	884
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	92	-	-
Derivatinstrument	87	56	30
Substansvärde	6 710	6 345	6 342
Totala räntebärande skulder exklusive leasing	5 458	5 612	6 018
Hybridkapital	-499	-499	-499
Likvida medel	-17	-13	-13
Spärrade medel	-	-1	-1
Netto räntebärande skulder	4 942	5 099	5 505
Totala tillgångar	12 353	12 114	12 516
Likvida medel	-17	-13	-13
Spärrade medel	-	-1	-1
Nettotillgångar	12 336	12 100	12 502
Belåningsgrad, procent	40	42	44
Netto räntebärande skulder	4 942	5 099	5 505
Ej säkerställda lån	-3 002	-2 962	-3 173
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 940	2 137	2 332
Nettotillgångar	12 336	12 100	12 502
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	16	18	19
Eget kapital	5 685	5 349	5 370
Hybridobligation	499	499	499
Eget kapital och hybridobligation	6 184	5 848	5 869
Totala tillgångar	12 353	12 114	12 516
Soliditet, procent	46	44	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	50	48	47

avstämning av finansiella nyckeltal

meur	2019 30 sep
Ej pantsatta tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	16
Obelånade fastigheter	5 692
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar	16
Materiella anläggningstillgångar	6
Uppskjutna skattefordringar	1
Finansiella anläggningstillgångar	15
Kundfordringar och andra fordringar	103
Derivatinstrument	2
Ej pantsatta tillgångar	5 851
Icke säkerställda lån	3 002
Efterställd skuld	-17
Minus likvida medel	-17
Netto icke säkerställd senior skuld	2 968
Ej pantsatt kvot	1,97

meur	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	373	353	5,7
Valutaeffekt	-	1	
Service intäkter	-31	-28	
Förvärv och avyttringar	-54	-52	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	288	274	5,1
Driftöverskott	195	193	0,9
Valutaeffekt	-	-	
Förvärv och avyttringar	-26	-29	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	169	164	3,3

meur	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	1 181	299
Kostnader för försäljning	-19	-4
Förvärvspris	-498	-111
Akkumulerade investeringar	-208	-54
Realiserad värdetillväxt	456	130

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 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.

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

meur	2019 30 sep	2018 31 dec
Tillgångar	1	16
Skulder	88	46

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder exklusive leasing

meur	2019 30 sep Redovisat värde	2019 30 sep Verkligt värde	2018 31 dec Redovisat värde	2018 31 dec Verkligt värde
Lån	4 960	4 849	5 519	5 369
Hybridobligation	499	537	499	487
Summa	5 459	5 386	6 018	5 856

övriga upplysningar

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, 21 Oktober 2019,
Akelius Residential Property AB (publ)

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*. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

belåningsgrad, säkerställda lån

Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda räntebärande lån delat med *nettotillgångar*. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning, procent

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.

Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.

direktavkastningskrav

Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde.

Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge vid oförändrat *driftöverskott* och oförändrade fastighetspriser. Används för att bedöma fastigheternas driftnetto.

diskonteringsränta

Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge. Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheternas verkliga värde.

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. Används för att bedöma ej pantsatta tillgångar i förhållande till ej säkerställd senior räntebärande skuld.

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning. Summerar de olika redovisningsdefinitionerna av fastigheter.

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Visar de direkta kostnaderna för fastigheter.

finansnetto

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

Summerar finansiella intäkter och kostnader och används för att förklara de finansiella posternas bidrag till resultat före skatt.

definitioner

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter. Mäter nettot av finansiell verksamhet.

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. Visar vad som redovisningsmässigt ingår i bolagets hyresintäkter.

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. Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.

justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus övriga finansiella intäkter och kostnader. Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.

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. Används för att beräkna likviditet.

likviditet

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

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, kassa och likvida tillgångar. Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

netto räntekostnader

Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering och intäktsränta på kontanter, likvida medel och *likvida finansiella tillgångar*. Används för att underlätta analys av bolagets resultat från räntor.

nettotillgångar

Totala tillgångar minus likvida tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt. Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

omförhandling och förlängning

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster. Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar mätt från förvärv till försäljning.

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. Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

räntebindningstid, år

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

definitioner

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 valutakursdifferenser. Underlättar analysen av det varaktiga rörelseresultatet.

soliditet

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

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt. Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

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. Används för att belysa vakanta lägenheter som är tillgängliga för uthyrning.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och förändring av valuta. Anges för att påvisa fastigheters värdeförändring rensat för valutaeffekten och nedlagt kapital.

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, och anges för att gradera fastighetens läge.

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. Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.

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 lägenheter 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 avtal med 32 banker, obligationslån, noterade preferensaktier och stamaktier av klass D. Akelius är Sveriges största noterade fastighetsbolag och har artontusen preferensaktieägare och tolv tusen stamaktieägare av klass D.

förstklassig personal

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

kalender

bokslutskommuniké 2019	3 februari 2020
årsredovisning 2019	13 mars 2020
delårsrapport jan-mar 2020	27 april 2020