

# bokslutskommuniké

januari till december 2019

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Hysesintäkter, meur	496	482	122	129
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	5,7	3,2	7,1	2,3
Driftöverskott, meur	255	259	61	66
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	2,9	5,1	2,3	-2,1
Överskottsgrad, procent	51,5	53,6	49,5	50,8
Justerad överskottsgrad, procent	64,1	69,3	60,2	71,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	227	236	53	58
Resultat före skatt, meur	464	634	100	32
Verkligt värde fastigheter, meur	11 964	12 379	11 964	12 379
Fastigheternas värdeförändring, procent	3,4	5,2	1,4	0,2
Antal lägenheter	44 226	50 407	44 226	50 407
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,4	1,1	1,4
Belåningsgrad, procent	40	44	40	44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,0	1,8	2,0	1,8

definitioner på sidorna 35-37



Samariterstraße 17, Berlin

## belåningsgrad under 40 procent

2019 års finansiella mål var att förbättra bolagets finansiella nyckeltal, för att möjliggöra en högre rating. Belåningsgraden har minskat från 44 till strax under 40 procent. Finanspolicyyn begränsar belåningsgraden till max 40 procent från år 2020 och framåt. Nuvarande rating är BBB. Bolaget strävar mot BBB+.

## försäljningar 15 procent över verkligt värde

Avtalade försäljningar uppgick till 1,7 miljarder euro fördelade på fyra transaktioner. Sålda fastigheter var belägna i Tyskland, Sverige och Kanada. Köparna är noterade fastighetsbolag och institutioner. Efterfrågan på välbelägna, väl underhållna bostäder är mycket stor.

## emission och återköp av aktier

I oktober gav Akelius ut stamaktier av serie D till ett belopp om 0,4 miljarder euro. Samtliga utestående preferensaktier återköptes i december för 0,6 miljarder euro.

## intäkter i jämförbart bestånd ökade med 6 procent

Hysesintäkter i jämförbart bestånd ökade med 6 procent till följd av uppgradering, index och lägre vakans. Vakansgraden minskade med 2 procentenheter i jämförbart bestånd.

## räntetäckningsgrad ökade till 2,0

Räntetäckningsgraden ökade från 1,8 till 2,0. Lägre belåningsgrad, lägre snittränta och högre intäkter förklarar ökningen.

## hyrestak i Berlin

Under förra veckan röstade representanthuset i Berlin för striktare hyresreglering. De nya reglerna anger maximal hyra för lägenheter beroende på byggår och skick. Bolagets initiala analys indikerar att Akelius kan komma att vara tvungna att sänka årshyran med 20 miljoner euro, vilket motsvarar 4 procent av bolagets intäkter 2019.

Hyrestaket kommer leda till större bostadsbrist. Det är inte vad Berlin behöver.

# fastighetsbeståndet 31 december 2019

verkligt värde fastigheter 11 964 meur

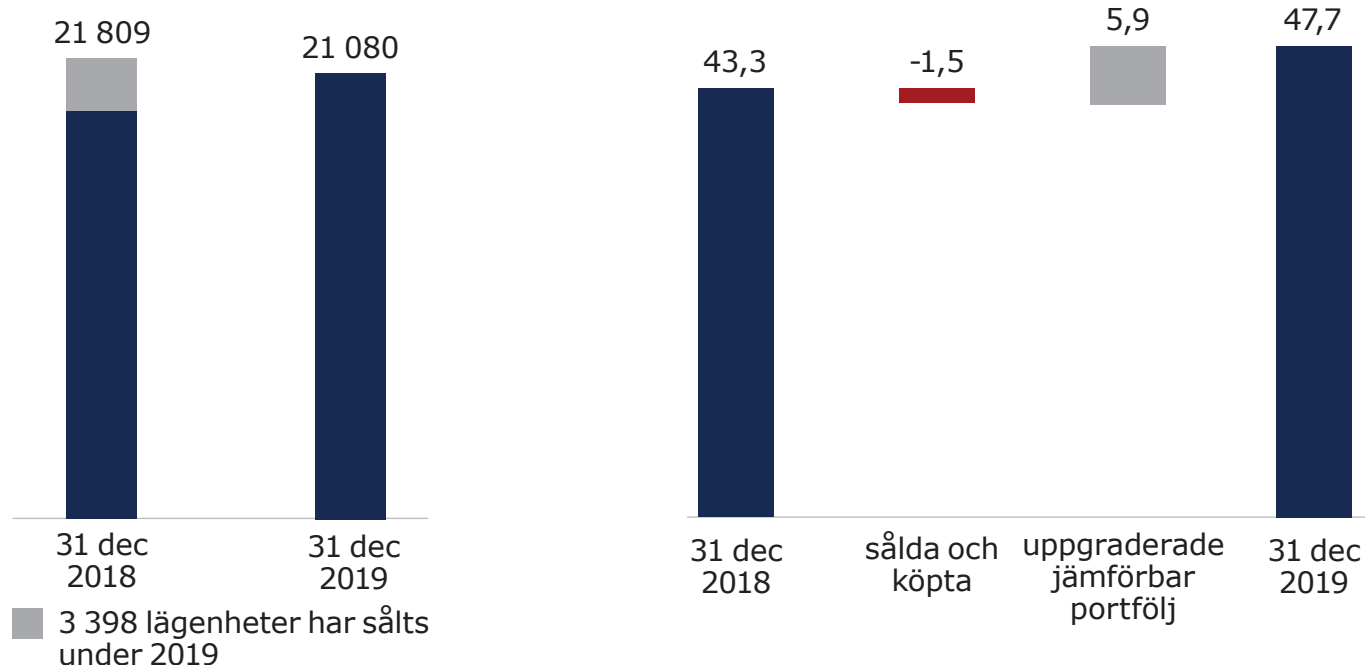


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	eur/kvm	
Berlin	14 038	882	69	951	3 038	3 193	3,39
Stockholm	5 921	423	34	457	1 657	3 625	2,69
Malmö	4 078	266	84	350	970	2 773	3,23
London	2 242	88	16	104	951	9 106	4,13
New York	1 719	117	4	121	943	7 785	4,31
Toronto	3 506	181	5	186	908	4 884	4,14
Montreal	3 860	258	2	260	828	3 187	4,29
Hamburg	3 601	198	12	210	816	3 901	3,67
Boston	974	63	2	65	541	8 342	4,24
Washington D.C.	1 238	93	4	97	444	4 576	4,65
Paris	1 550	48	5	53	402	7 559	4,06
Köpenhamn	1 031	82	6	88	322	3 649	2,95
Övriga	468	25	1	26	144	5 560	3,34
<b>Summa</b>	<b>44 226</b>	<b>2 724</b>	<b>244</b>	<b>2 968</b>	<b>11 964</b>	<b>4 031</b>	<b>3,67</b>

## förändringar i fastighetsbeståndet

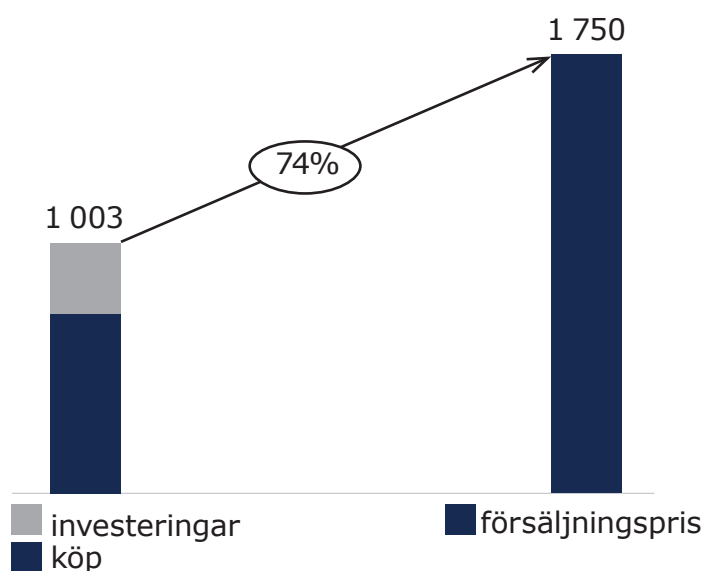
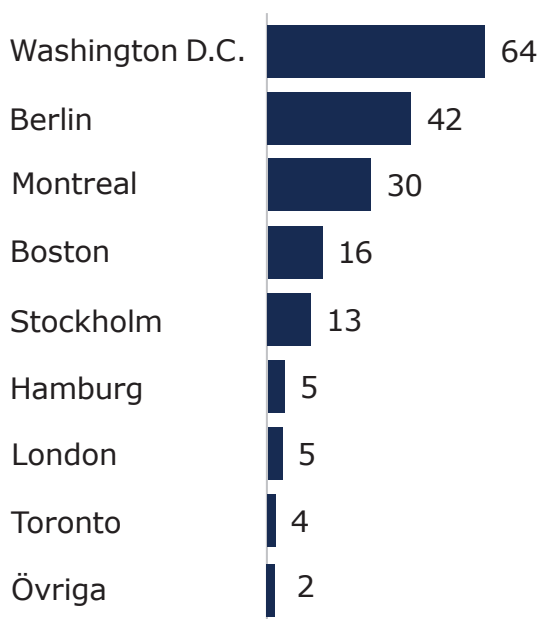
uppgraderade lägenheter 21 080

uppgraderade lägenheter 47,7 procent



fastighetsköp 181 meur

försäljning fastigheter 1 616 meur  
avtalade försäljningar 134 meur

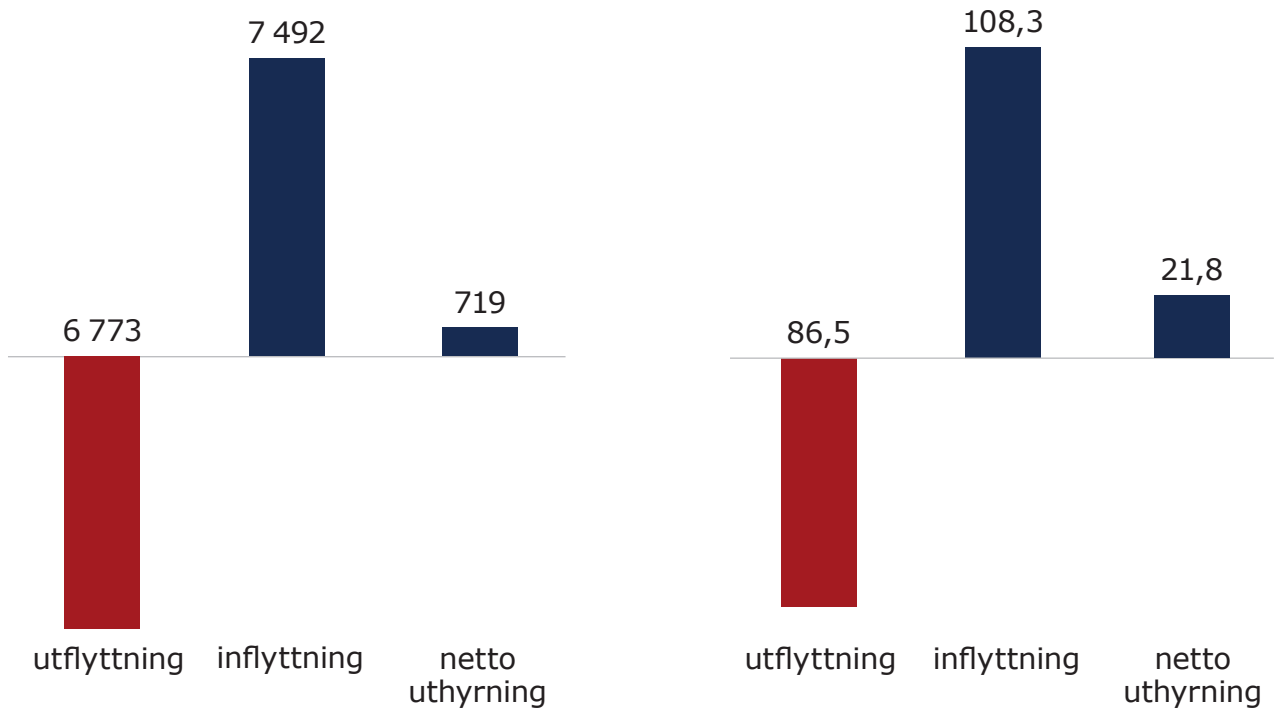


Akelius har tecknat avtal om fastighetsförsäljningar i Tyskland och Kanada med tillträde under 2020.

## nettouthyrning januari–december 2019

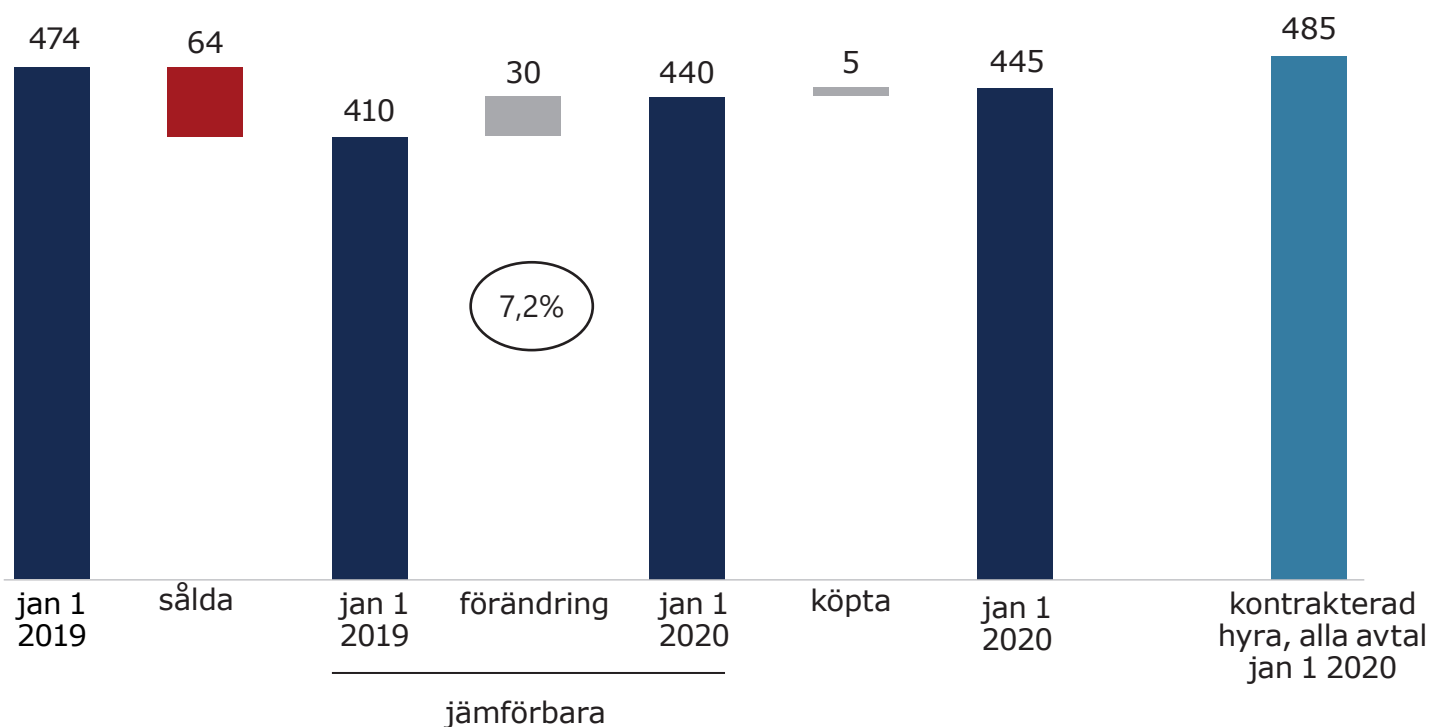
antal lägenheter 719

hyresintäkter 21,8 meur



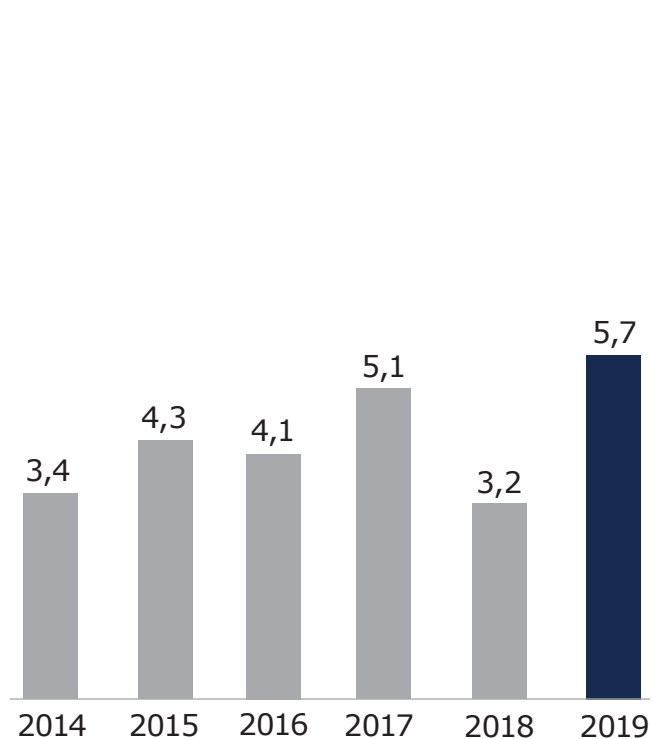
## utveckling kontrakterad hyra bostäder

meur

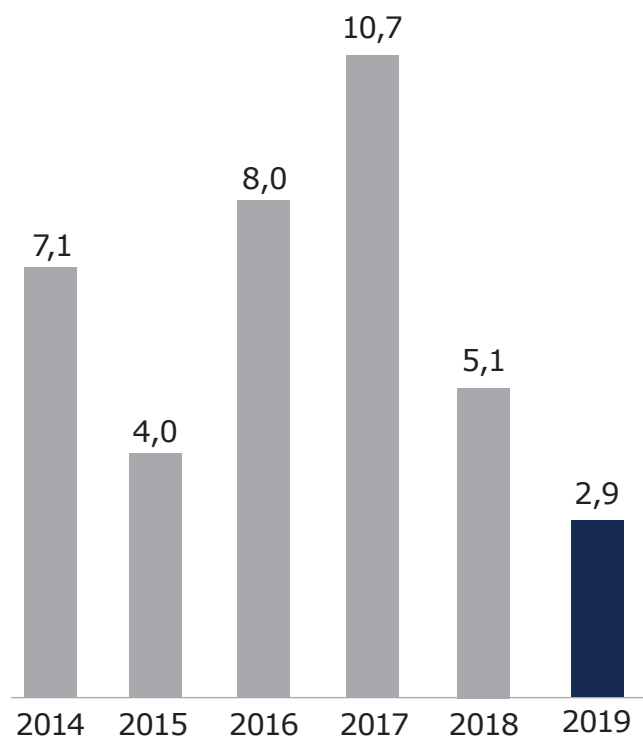


## tillväxt jämförbara fastigheter

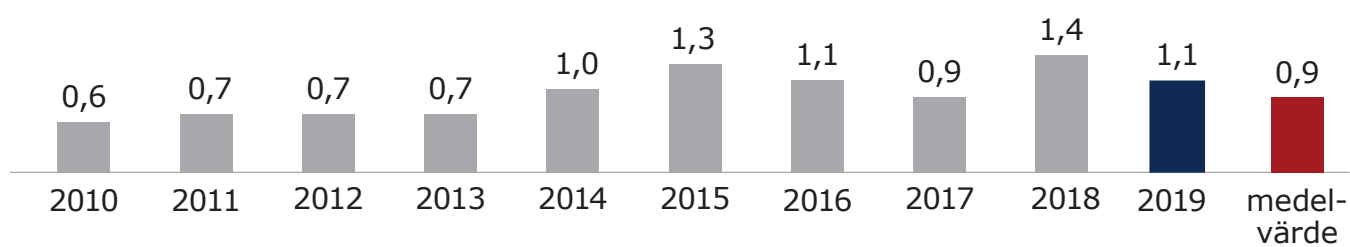
hyresintäkter 5,7 procent



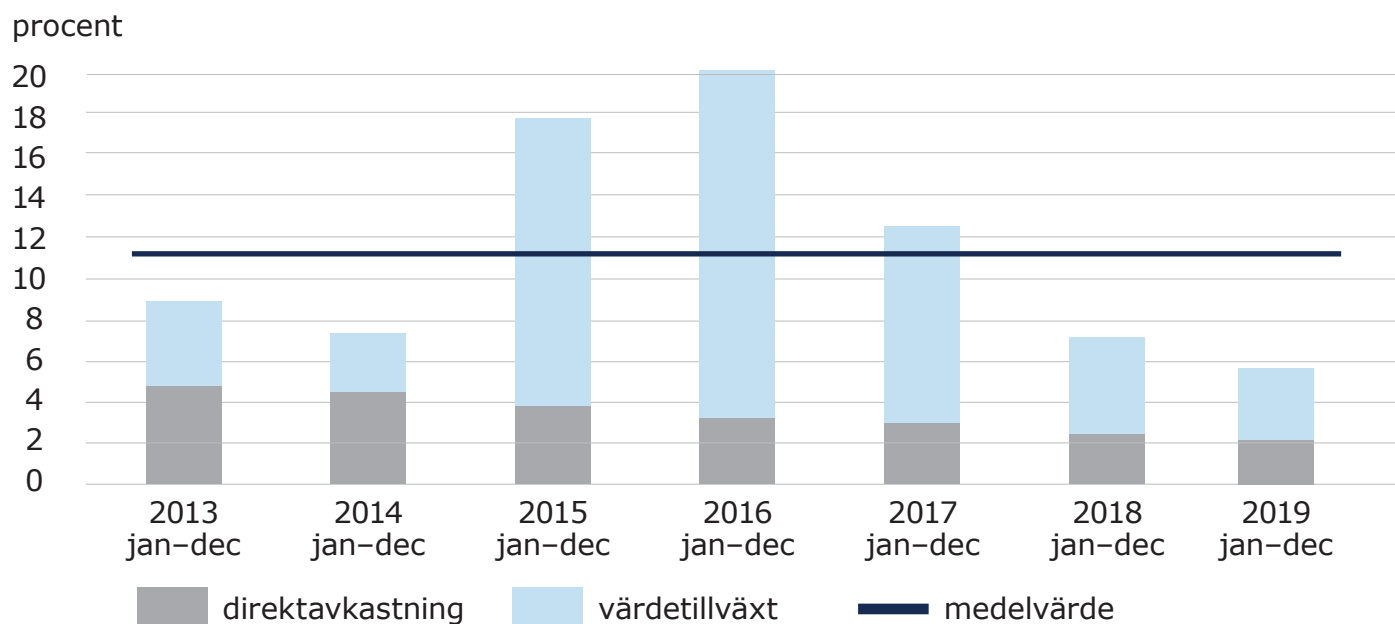
driftöverskott 2,9 procent



## reell vakansgrad 1,1 procent



## totalavkastning fastigheter 5,5 procent



	meur	Tillväxt jan-dec procent
<b>Verkligt värde 1 jan 2019</b>	<b>12 379</b>	
Värdeförändring	423	3,4
Investeringar	468	3,8
Köp	181	1,5
Försäljningar	-1 616	-13,1
Valutakursförändringar	129	1,0
<b>Verkligt värde 31 dec 2019</b>	<b>11 964</b>	<b>-3,4</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>255</b>	<b>2,1</b>
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>678</b>	<b>Per år: 5,5</b>

### direktavkastningskrav 3,67 procent

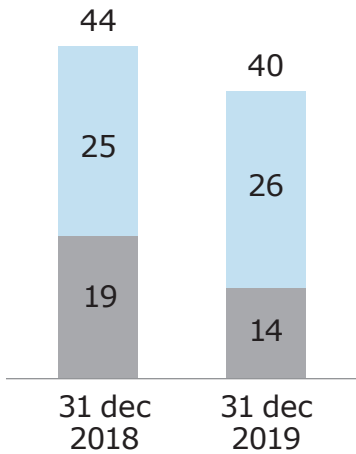
procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2019	3,67	5,66
Köp	0,01	0,01
Försäljning	-0,02	-0,02
Jämförbart	0,00	0,00
Valutakursförändringar	0,01	0,01
<b>31 dec 2019</b>	<b>3,67</b>	<b>5,66</b>

### värdeförändring 423 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	213	1,72
Avkastningskrav	16	0,12
Försäljning	194	1,57
Köp	-	0,00
<b>Värdeförändring fastigheter</b>	<b>423</b>	<b>3,41</b>

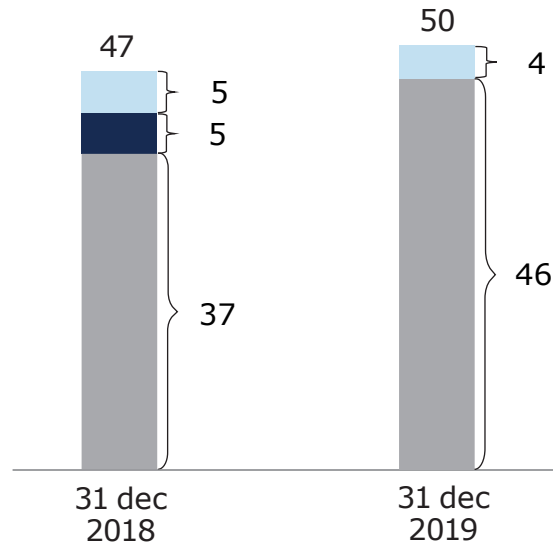
# finansiering

## belåningsgrad 40 procent



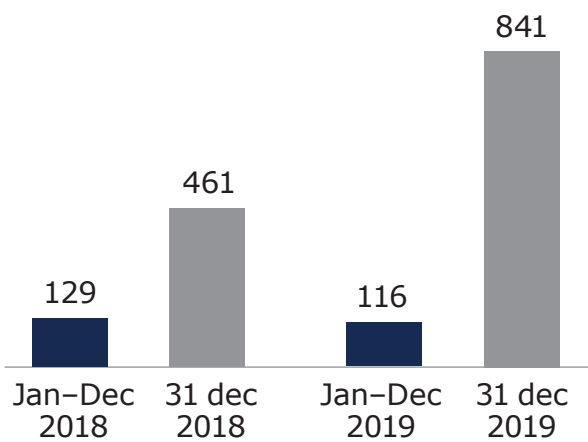
■ ej säkerställda lån  
■ säkerställda lån

## eget kapital och hybridkapital 50 procent



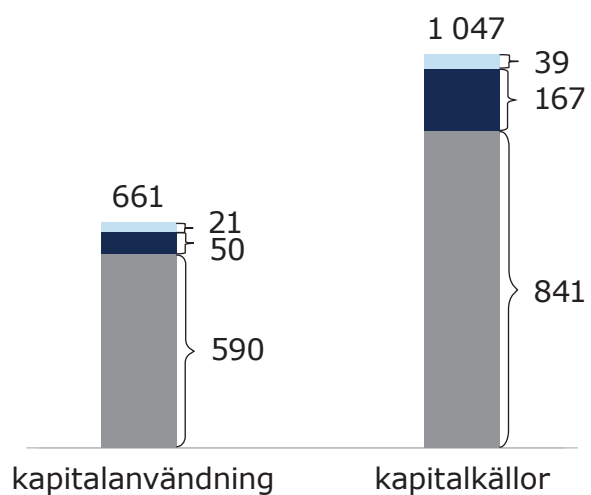
■ hybridobligation    ■ stamaktier  
■ preferensaktier

## räntekostnader och likviditet meur



■ räntekostnader  
■ likviditet

## kapitalanvändning och kapitalkällor meur, 12 månader framåt

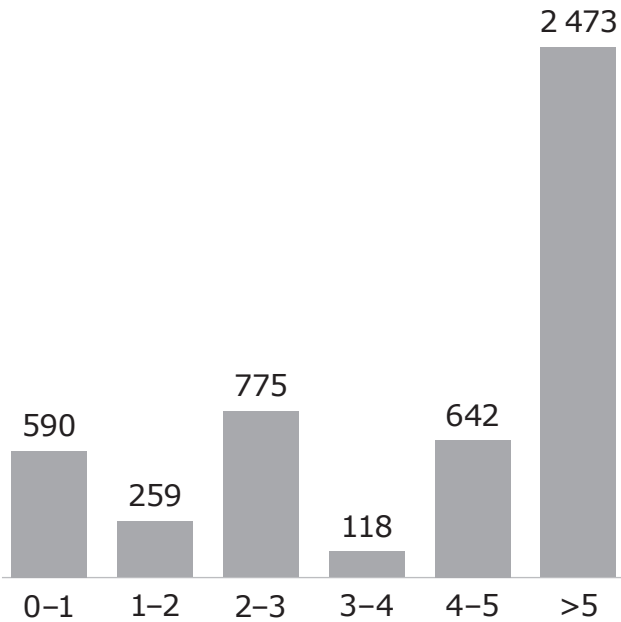


■ avtalade köp    ■ avtalade försäljningar  
■ investeringar    ■ resultat före skatt och värdeförändringar  
■ kortfristiga lån    ■ likviditet

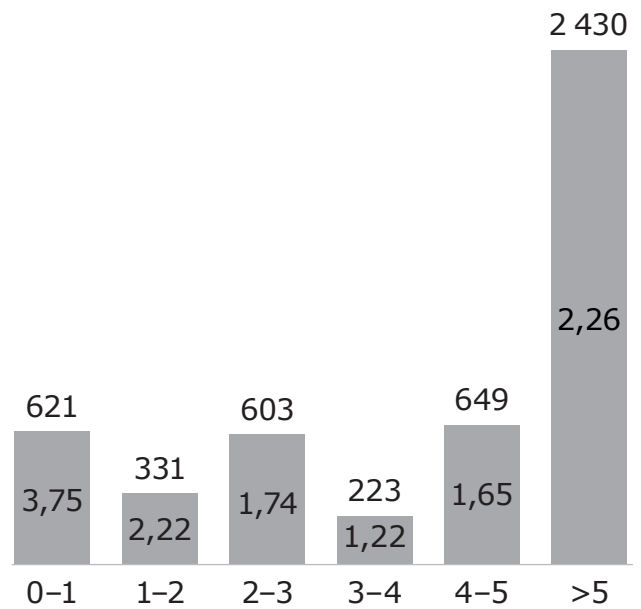


## finansiering

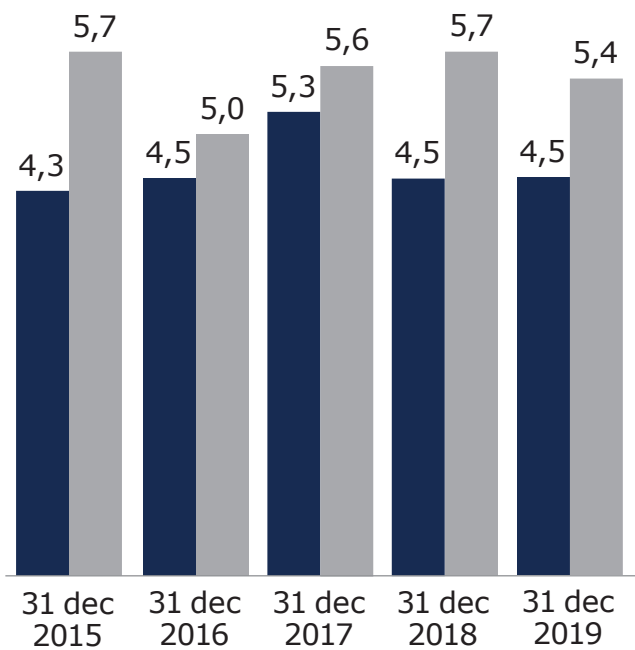
förfall kapitalbindning  
meur, år



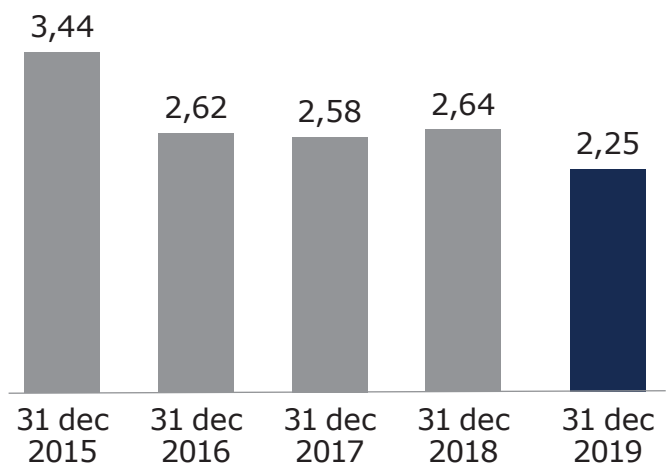
förfall räntebindning, ränta  
meur, procent, år



räntebindning 4,5 år  
kapitalbindning 5,4 år



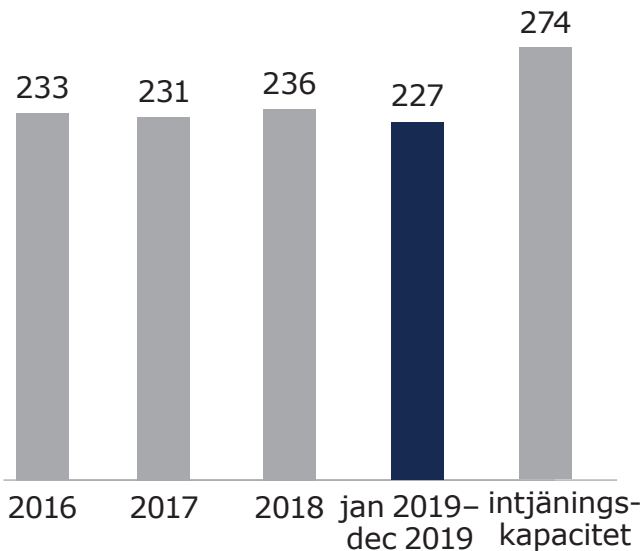
ränta 2,25 procent



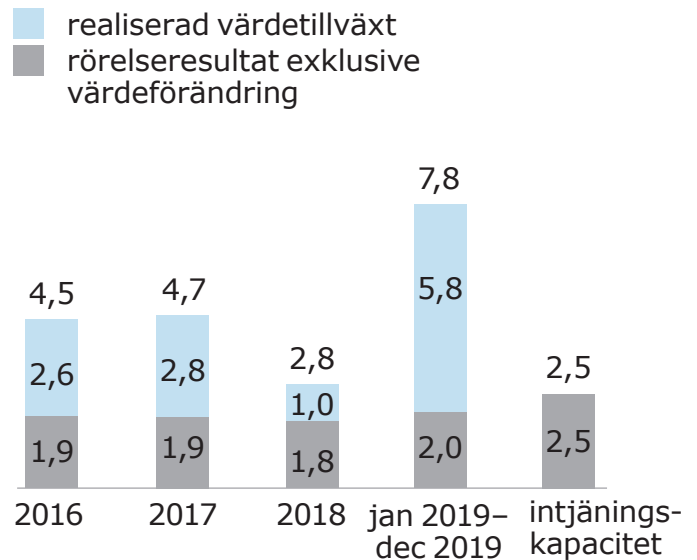
■ räntebindning  
■ kapitalbindning

## finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 227 meur



räntetäckningsgrad 7,8



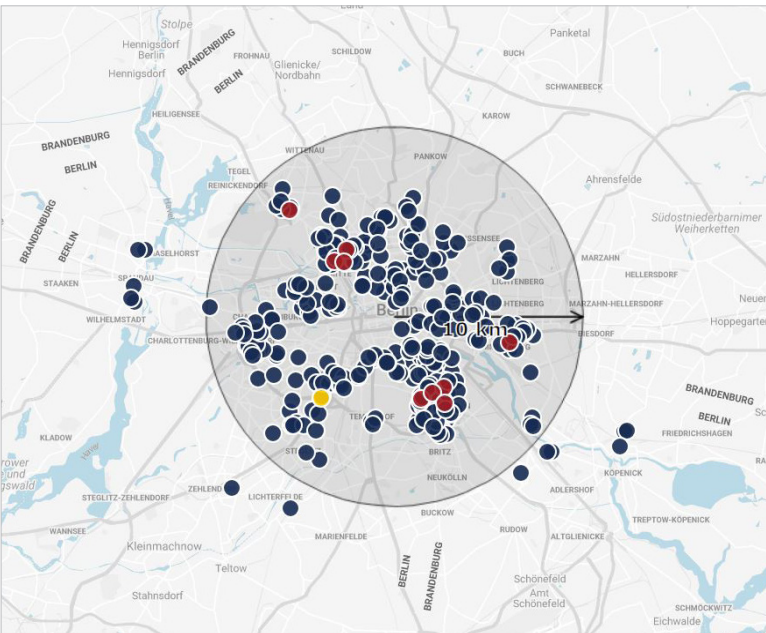
## aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	jan 2019–dec 2019	intjäningskapacitet per 31 dec 2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	496	525 <sup>2</sup>
Driftkostnader	-210	-195
Underhåll	-31	-28
<b>Driftöverskott</b>	<b>255</b>	<b>302</b>
Centrala administrationskostnader	-36	-36
Övriga intäkter och kostnader	3	3
Återläggning operativa valutakursdifferenser	-2	-2
Återläggning avskrivningar	7	7
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>227</b>	<b>274</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1	2
<b>Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>228</b>	<b>276</b>
Netto räntekostnader	-115	-109
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>
Realiserad värdetillväxt	673	-
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>7,8</b>	<b>-</b>
Netto räntebärande skulder per 31 dec 2019	4 838	4 838
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	21,3	17,7
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	5,4	-

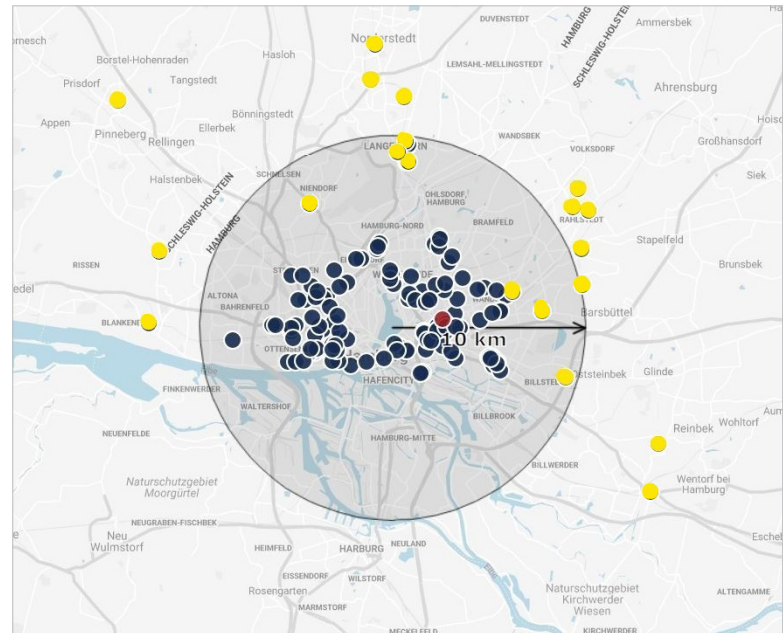
1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 dec 2019 och fastighetsbeståndets bruttohyra, reella vakans, bedömda rörelsekostnader, underhållskostnader och centrala administrationskostnader under ett normalår.

2) Inkluderar 456 meur hyresvärde bostäder per 1 jan 2020, 38 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar, -7 meur i reell vakans för lägenheter och 38 meur i övriga intäkter. Hyresvärde bostäder om 456 meur minus reell vakans och hyresrabatter motsvarar 445 meur i kontrakterad hyra.

## Berlin



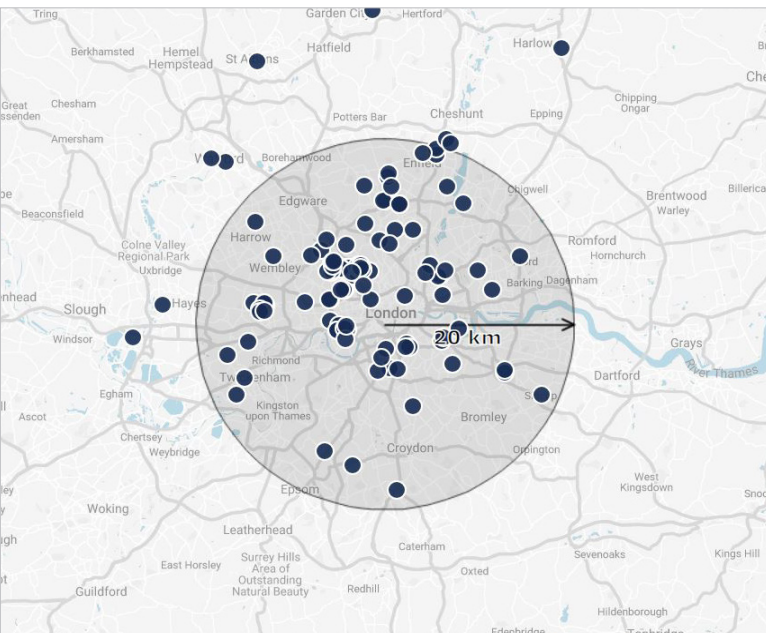
## Hamburg



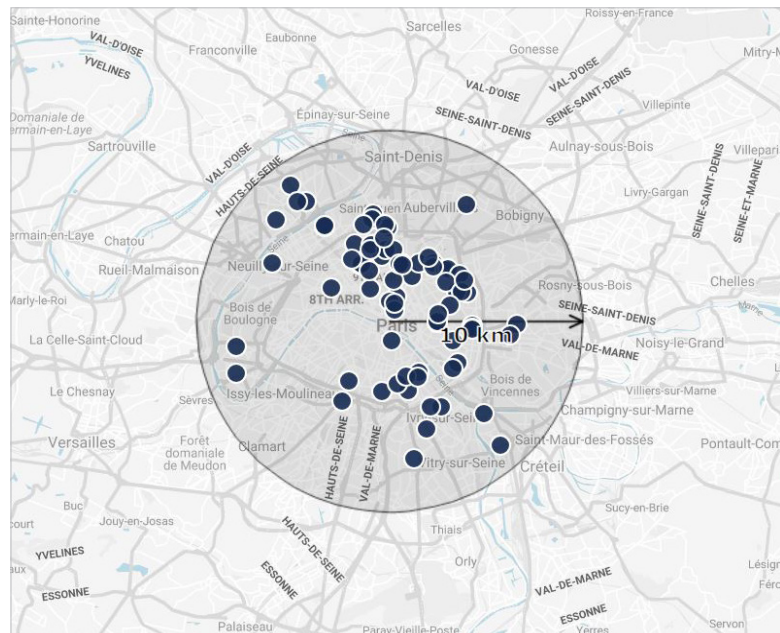
● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar

	Berlin	Hamburg
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	3 038	816
Andel av verkligt värde, procent	25	7
Direktavkastningskrav, procent	3,39	3,67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	54
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91
<b>Medelhyra bostäder</b>	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2019	8,64	11,25
Försäljning	0,00	0,29
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	8,64	11,54
Ökning i jämförbar portfölj	0,70	0,45
- Ökning i procent	8,1	3,9
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	9,34	11,99
Köp	-0,01	-0,01
Total portfölj 1 jan 2020	9,33	11,98
Nyuthyrningshyra	14,66	15,31
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,9	0,8
Lägenheter under uppgradering	3,2	4,6
Vakansgrad	4,1	5,4

## London



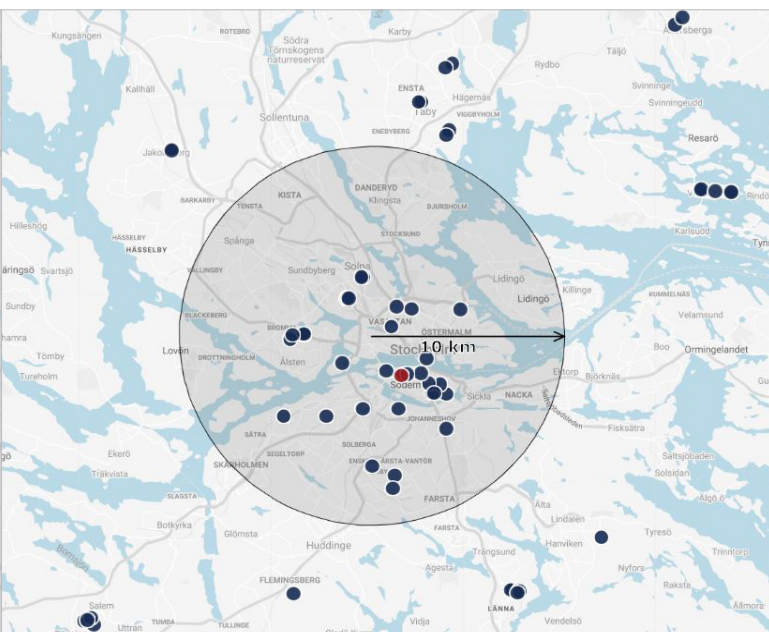
## Paris



● jämförbara fastigheter

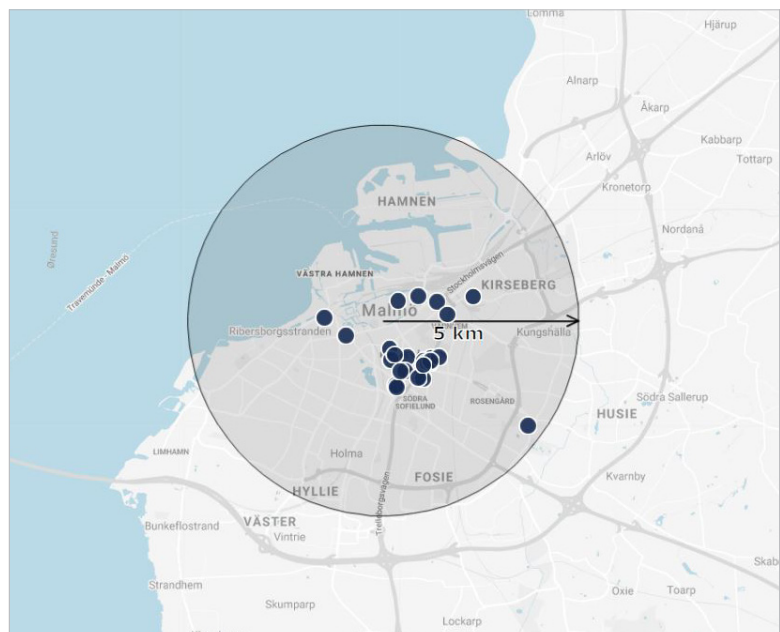
	London	Paris
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	951	402
Andel av verkligt värde, procent	8	3
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	63	28
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	31 kvm
Walk score	86	97
<b>Medelhyra bostäder</b>	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2019	2,77	22,79
Försäljning	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	2,77	22,79
Ökning i jämförbar portfölj	0,11	2,67
- Ökning i procent	3,6	11,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	2,88	25,46
Köp	-	0,15
Total portfölj 1 jan 2020	2,88	25,61
Nyuthyrningshyra	3,10	40,64
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	1,7	2,3
Lägenheter under uppgradering	14,3	36,3
Vakansgrad	16,0	38,6

## Stockholm



● köpta fastigheter 2019      ● jämförbara fastigheter

## Malmö

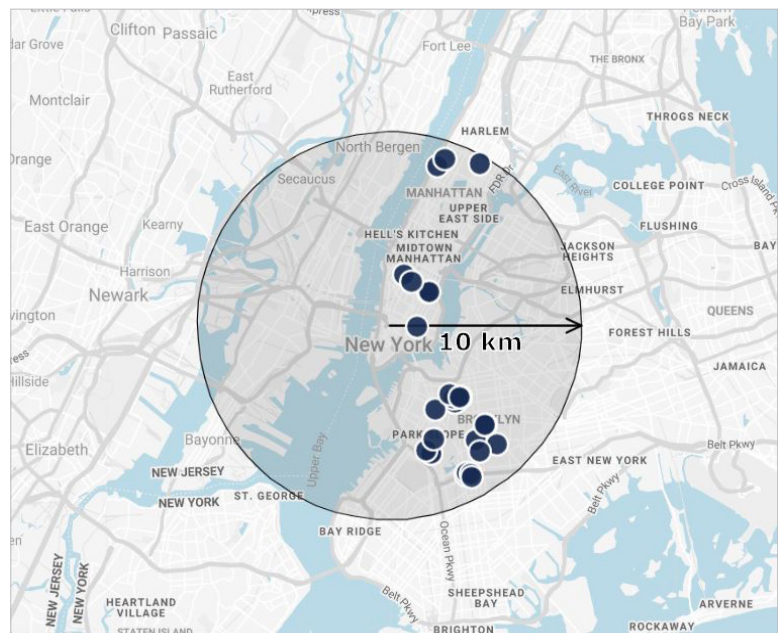


	Stockholm	Malmö
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	1 657	970
Andel av verkligt värde, procent	14	8
Direktavkastningskrav, procent	2,69	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	53	57
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Walk score	69	91
<b>Medelhyra bostäder</b>	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 jan 2019	1 304	1 350
Försäljning	5	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	1 309	1 350
Ökning i jämförbar portfölj	46	48
- Ökning i procent	3,5	3,5
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	1 355	1 398
Köp	1	-
Total portfölj 1 jan 2020	1 356	1 398
Nyuthyrningshyra	1 604	1 604
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,9	1,2
Vakansgrad	1,9	1,2

## Köpenhamn



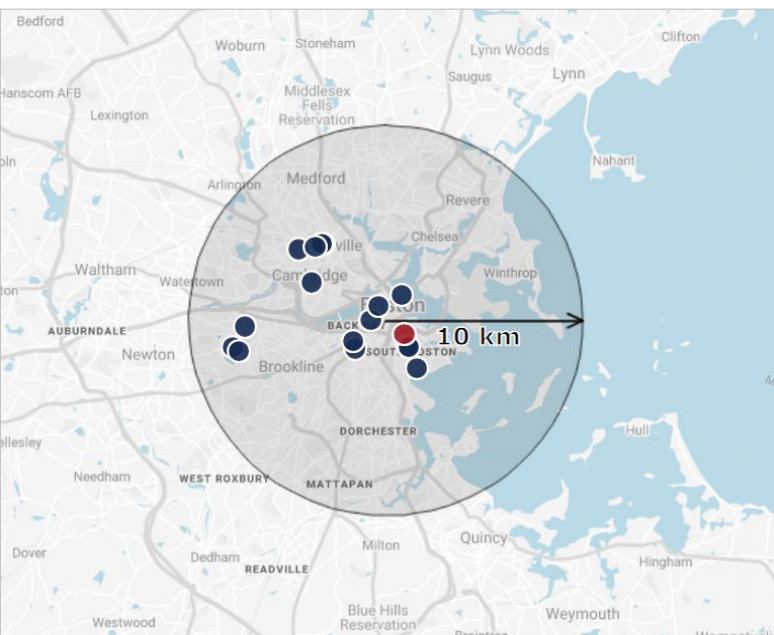
## New York



- jämförbara fastigheter

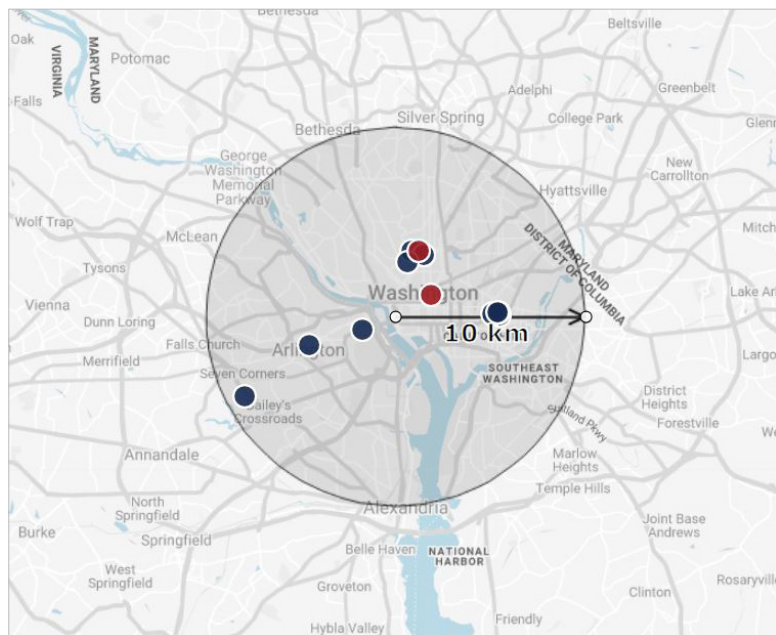
	Köpenhamn	New York
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	322	943
Andel av verkligt värde, procent	3	8
Direktavkastningskrav, procent	2,95	4,31
Andel uppgraderade lägenheter, procent	38	37
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	731 kvft
Walk score	95	96
<b>Medelhyra bostäder</b>	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2019	1 011	2,85
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	1 011	2,85
Ökning i jämförbar portfölj	54	0,19
- Ökning i procent	5,4	6,5
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	1 065	3,04
Köp	-	-
Total portfölj 1 jan 2020	1 065	3,04
Nyuthyrningshyra	1 635	5,25
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	2,6
Lägenheter under uppgradering	1,0	14,0
Vakansgrad	1,0	16,6

## Boston



● köpta fastigheter 2019      ● jämförbara fastigheter

## Washington D.C.



### Boston    Washington D.C.

#### Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	541	444
Andel av verkligt värde, procent	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,65
Andel uppgraderade lägenheter, procent	73	60
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	692	807
Walk score	90	88

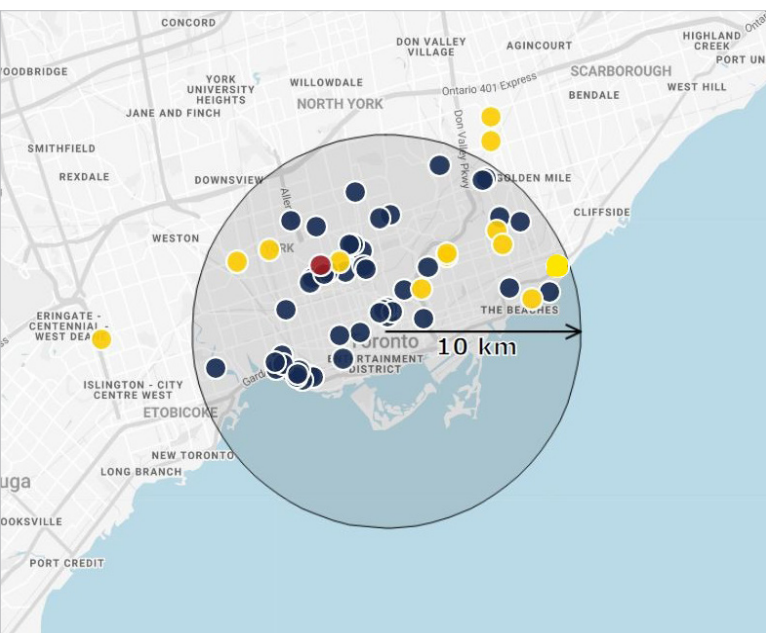
#### Medelhyra bostäder

	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2019	3,59	2,30
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	3,59	2,30
Ökning i jämförbar portfölj	0,16	0,20
- Ökning i procent	4,2	8,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	3,75	2,50
Köp	-	-0,02
Total portfölj 1 jan 2020	3,75	2,48
Nyuthyrningshyra	4,03	2,65

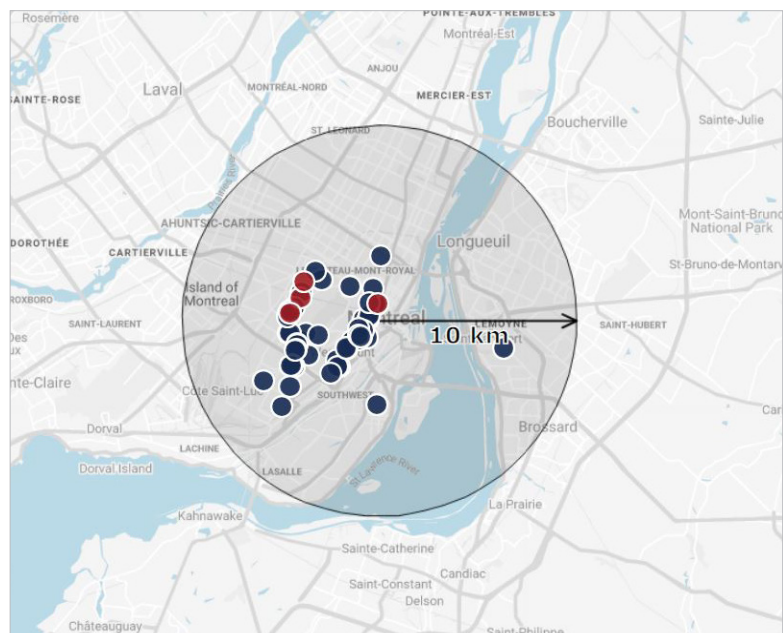
#### Vakansgrad bostäder

	procent	procent
Reell vakansgrad	5,0	2,2
Lägenheter under uppgradering	13,5	23,4
Vakansgrad	18,5	25,6

## Toronto



## Montreal



● köpta fastigheter 2019   ● jämförbara fastigheter   ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	908	828
Andel av verkligt värde, procent	8	7
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,29
Andel uppgraderade lägenheter, procent	46	47
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	557	720
Walk score	81	87
<b>Medelhyra bostäder</b>	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 jan 2019	2,13	1,68
Försäljning	0,11	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2019	2,24	1,68
Ökning i jämförbar portfölj	0,18	0,07
- Ökning i procent	8,0	3,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	2,42	1,75
Köp	-0,01	-0,02
Total portfölj 1 jan 2020	2,41	1,73
Nyuthyrningshyra	3,57	2,01
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	1,5	1,3
Lägenheter under uppgradering	8,2	18,3
Vakansgrad	9,7	19,6



## resultat

### hyresintäkter 496 meur

Hyresintäkterna uppgick till 496 meur (482), en ökning med 2,7 procent jämfört med samma period 2018.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 20 meur (12), 5,7 procent (3,2).

Under 2019 förlängdes eller omförhandlades 33 842 hyresavtal (26 118) med en årshyra på 410 meur (253).

Den nya årshyran uppgår till 418 meur (258), en ökning med 1,8 procent (2,3).

Vakansgraden för bostäder var 8,6 procent (9,6).

Vakansen var till 88 procent (86) en följd av uppgradering eller planerade försäljningar. Reell vakansgrad minskade under 2019 med 0,3 procentenheter och uppgick till 1,1 procent (1,4).

### driftöverskott 255 meur

Driftöverskottet uppgick till 255 meur (259). Fastighetskostnaderna var 241 meur (223), 31 meur (28) avsåg underhåll. Detta motsvarande 10 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 2,9 procent (5,1).

Överskottsgraden uppgick till 51,5 procent (53,6).

Minskningen beror på ökade kostnader relaterat till underhåll och fastighetsadministration.

Justerad överskottsgrad uppgick till 64,1 procent (69,3).

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

### värdeökning fastigheter 3,4 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 423 meur (553), motsvarande 3,4 procent (5,2). Värdeförändringen beror på stigande kassaflöden och försäljningar över verkligt värde.

### finansnetto -161 meur

Räntekostnaderna uppgick till -116 meur (-129) och ränteintäkterna uppgick till 1 meur (1).

Minskningen av räntekostnader beror delvis på en minskad genomsnittlig lånevolym under 2019 jämfört med 2018.

Räntekostnad för hybridobligation uppgick till -19 meur (-14).

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -28 meur (0).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 1 meur (-3).

### resultat före skatt 464 meur

Resultat före skatt uppgick till 464 meur (634).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt men i lägre omfattning än tidigare period.

### skattekostnader 79 meur

Skattekostnader uppgick till 79 meur (127). 50 meur (123) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Akelius har inga pågående skattetvister.

## fastighetsbeståndet

### verkligt värde fastigheter 11 964 meur

Verkligt värde uppgick till 11 964 meur (12 379), vilket motsvarar 4 031 euro (3 617) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,67 procent (3,67), vilket är det samma som vid årets ingång. Se tabell på sida 7.

### köp av fastigheter 181 meur

Under perioden uppgick köpen till 181 meur (1 286).

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,15 procent (3,95).

### fastighetsinvesteringar 468 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 468 meur (349).

På årsbasis motsvarar det 147 euro (105) per kvadratmeter.

32 procent (41) av investeringarna avser lägenhetsuppgaderingar.

### fastighetsförsäljningar 1 616 meur

Totalt såldes fastigheter för 1 616 meur (300).

Fastigheter sålda under 2019 var belägna i Tyskland, Sverige och Kanada.

Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 194 meur (4) exklusive 18 meur (5) i försäljningsomkostnader.

### tillgångar och skulder som innehas för försäljning

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

Tillträdesdatumet för majoriteten av fastigheterna var i mitten av 2019.

Resterande tillträde är planerat under 2020.

131 meur är relaterat till förvaltningsfastigheter och 13 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 156 meur (469) till 5 526 meur (5 370). Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 50 procent (47).

### belåningsgrad 40 procent

Lån minskade med 662 meur till 4 857 meur (5 519).

Belåningsgraden minskade med 4 procentenheter jämfört med slutet av föregående år till 40 procent (44).

Säkerställda lån uppgick till 1 658 meur jämfört med 2 346 meur vid slutet av 2018.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 14 procent (19), 5 procentenheter lägre sedan föregående år.

De säkerställda lånen är upptagna hos 26 banker (36) i fem länder.

Lån utan säkerhet består av 11 (10) obligationer och lån från stora investerare och närstående bolag.

### kapitalbindning 5,4 år

Skuld hade i medeltal en kapitalbindning om 5,4 år (5,7),

590 meur (339) förfaller inom ett år.

Korta lån består nästan uteslutande av banklån och kapitalmarknadsfinansiering.

### räntebindning 4,5 år

2 430 meur (2 786) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 621 meur (955) hade en räntebindning kortare än ett år.

Medelräntan var 2,25 procent (2,64).

Räntebindningen var i medeltal 4,5 år (4,5).

### likviditet 841 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 841 meur (461).

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 766 meur (5 344).

## övrig finansiell information

### kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 69 meur (97).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 991 meur (-1 241).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal.

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -1 026 meur (1 129).

Utdelning betalades till preferensaktieägare om 32 meur (37).

### moderbolaget

Utdelning på preferensaktier om 5 sek utbetalades enligt beslut på årsstämman, 8 maj 2019, 8 augusti 2019 och 8 november 2019, totalt 283 mkr, 26 meur. Preferensaktier återkallades 20 december 2019.

Upplupen utdelning fram till inlösen var 2,5 kronor per preferensaktie, totalt 47 mkr, 5 meur.

Resultatet före skatt uppgick till 75 meur (0).

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

### fjärde kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 100 meur (32) och har påverkats av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 57 meur (22).

Hysesintäkterna uppgick till 122 meur (129). Fastighetskostnaderna uppgick till 61 meur (63).

Driftöverskottet uppgick till 61 meur (66).

Finansnettot var -9 meur (-47).

Kassaflödet uppgick till 2 meur (0).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om -4 meur (34).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 371 meur (-390).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -65 meur (356).

### personal

Vid periodens slut var 1 456 anställda (1 326) i Akelius.

### nyemission stamaktier av serie D

Under fjärde kvartalet emitterade Akelius 220 000 000 stamaktier av serie D till ett pris om 1,75 eur per aktie, totalt 385 meur.

Akelius aktiekapital ökade med 12 843 840 euro.

Akelius stamaktier av serie D är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Nyemissionen resulterade i en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om 6,4 procent avseende andel av aktiekapitalet och 0,7 procent avseende andel av rösterna.

### preferensaktier

Styrelsen för Akelius Residential Property AB (publ) beslutade att lösa in samtliga 18 835 606 preferensaktier.

Sista dagen för handel med preferensaktierna var 13 december 2019. Inlösenkursen var 347,5 sek per aktie, varav 2,5 sek avsåg utdelning.

Det totala inlösenbeloppet uppgick till 6 545 mkr.

Företagets aktiekapital reducerades med 1 099 643,25 euro, som överfördes till den lagstadgade reserven.

### rating

Kreditbetyget är BBB för Akelius Residential Property AB samt dess seniora icke säkerställda belåning och BB+ för Akelius Residential Property AB's hybridobligation.

### transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 58 meur (53).

### väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

En striktare hyresreglering i Berlin indikerar risk för 20 meur i sänkt årshyra.

Akelius avser att emittera en hybridobligation om 500 meur.

# koncernens rapport över totalresultatet

meur	2019 jan-dec 12 mån	2018 jan-dec 12 mån	2019 okt-dec 3 mån	2018 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	496	482	122	129
Fastighetskostnader	-210	-195	-53	-54
Underhåll	-31	-28	-8	-9
<b>Driftöverskott</b>	<b>255</b>	<b>259</b>	<b>61</b>	<b>66</b>
Centrala administrationskostnader	-36	-29	-9	-9
Övriga intäkter och kostnader	3	3	-	-
Nettoresultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	403	546	57	22
<b>Rörelseresultat</b>	<b>625</b>	<b>779</b>	<b>109</b>	<b>79</b>
Räntekostnader	-115	-128	-20	-35
Räntekostnader hybridobligation	-19	-14	-5	-5
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1	-3	-	-
Värdeförändring derivatinstrument	-28	-	16	-7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>464</b>	<b>634</b>	<b>100</b>	<b>32</b>
Skatt	-79	-127	-28	1
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>385</b>	<b>507</b>	<b>72</b>	<b>33</b>
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet				
Valutakursförändringar	124	35	15	-24
Förändring valutasäkringsreserv	-98	-113	-32	12
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	4	23	11	-5
Omvärderingsreserv	1	2	-	1
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>31</b>	<b>-53</b>	<b>-6</b>	<b>-16</b>
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>416</b>	<b>454</b>	<b>66</b>	<b>17</b>
Resultat hänförligt till				
- moderbolagets aktieägare	379	501	70	32
- innehav utan bestämmande inflytande	6	6	2	1
Totalresultat hänförligt till				
- moderbolagets aktieägare	410	448	64	16
- innehav utan bestämmande inflytande	6	6	2	1
Resultat per aktie före och efter utspädning, eur	0,11	0,15	0,02	0,01

\* Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 422 meur minus försäljningskostnader 18 meur och minus omvärdering av rörelsefastigheter 1 meur.

194 meur är hänförligt till försäljning av förvaltningsfastigheter för perioden jan-dec 2019, 4 meur för jan-dec 2018.

Försäljningskostnaderna för jan-dec 2019 uppgick till 18 meur och 5 meur för jan-dec 2018.

# koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2019 31 Dec	2018 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	19	11
Förvaltningsfastigheter	11 760	11 891
Rörelsefastigheter	73	39
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar <sup>1</sup>	16	-
Materiella anläggningstillgångar	6	6
Derivatinstrument	1	2
Uppskjutna skattefordringar	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	4	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 881</b>	<b>11 954</b>
Kundfordringar och andra fordringar	116	86
Derivatinstrument	2	14
Likvida medel	19	13
Tillgångar som innehas för försäljning <sup>2</sup>	131	449
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>268</b>	<b>562</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 149</b>	<b>12 516</b>
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 441</b>	<b>5 292</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	85	78
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 526</b>	<b>5 370</b>
Lån	4 267	5 180
Hybridobligation	499	499
Leasingskuld	13	-
Derivatinstrument	60	46
Uppskjutna skatteskulder	935	885
Avsättningar	2	1
Övriga skulder	17	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 793</b>	<b>6 627</b>
Lån	590	339
Leasingskuld	3	-
Derivatinstrument	4	-
Avsättningar	-	1
Leverantörsskulder och andra skulder <sup>3</sup>	220	121
Skulder som innehas för försäljning <sup>4</sup>	13	58
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>830</b>	<b>519</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 149</b>	<b>12 516</b>
Räntebärande skulder		
- icke säkerställda lån	3 199	3 173
- säkerställda lån	1 658	2 346
<b>Delsumma</b>	<b>4 857</b>	<b>5 519</b>
- hybridobligation	499	499
<b>Summa</b>	<b>5 356</b>	<b>6 018</b>

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

2) 125 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Tyskland och 6 meur till Kanada.

Inkluderar 134 meur relaterade till fastighetsvärde minus 3 meur för transaktionskostnader och ytterligare investeringar.

3) 84 meur avser förskottsbetalning från försäljningar i Tyskland.

4) Hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland 13 meur.

## koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Hänförligt till moderbolagets ägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserver	Balanserad vinst			
<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>
Årets resultat	-	-	-	501	<b>501</b>	6	<b>507</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-55	2	<b>-53</b>	-	<b>-53</b>
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>-55</b>	<b>503</b>	<b>448</b>	<b>6</b>	<b>454</b>
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	52	<b>52</b>
Utdelning	-	-846	-	-	<b>-846</b>	-	<b>-846</b>
Nyemission	7	802	-	-	<b>809</b>	-	<b>809</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, 1 jan 2019</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>
Årets resultat	-	-	-	379	<b>379</b>	6	<b>385</b>
Övrigt totalresultat	-	-	30	1	<b>31</b>	-	<b>31</b>
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>30</b>	<b>380</b>	<b>410</b>	<b>6</b>	<b>416</b>
Återinlösen	-1	-585	-	-21	<b>-607</b>	-	<b>-607</b>
Nyemission	13	372	-	-7	<b>378</b>	-	<b>378</b>
Utdelning	-	-	-	-32	<b>-32</b>	-	<b>-32</b>
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	<b>1</b>
<b>Eget kapital 31 dec 2019</b>	<b>199</b>	<b>1 102</b>	<b>-155</b>	<b>4 295</b>	<b>5 441</b>	<b>85</b>	<b>5 526</b>

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

## koncernens rapport över kassaflöden

meur	2019 jan-dec 12 mån	2018 jan-dec 12 mån	2019 okt-dec 3 mån	2018 okt-dec 3 mån
Driftöverskott	255	259	60	66
Centrala administrationskostnader	-36	-29	-9	-9
Övriga intäkter och kostnader	1	3	1	1
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	4	3	1	1
Erlagd ränta	-132	-136	-29	-37
Betald skatt	-23	-3	-19	-2
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>69</b>	<b>97</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
Förändring rörelsefordringar	-44	1	-13	9
Förändring rörelseskulder	16	11	4	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41</b>	<b>109</b>	<b>-4</b>	<b>34</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-10	-7	-3	-4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-468	-349	-140	-121
Köp av förvaltningsfastigheter	-181	-1 186	-5	-280
Förvärv av nettotillgångar	5	40	-	10
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	1 616	300	435	1
Försäljning av nettotillgångar <sup>1</sup>	-49	-31	-	-
Köp och försäljning av övriga anläggningstillgångar <sup>2</sup>	78	-8	84	4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>991</b>	<b>-1 241</b>	<b>371</b>	<b>-390</b>
Nyemission	378	809	378	-
Återköp preferensaktie	-607	-	-607	-
Förvärv av minoritetsaktier	1	5	-	4
Upptagna lån	1 686	3 650	514	1 631
Amortering av lån	-2 406	-2 438	-629	-1 251
Köp och försäljning av derivatinstrument	-44	-51	-15	-18
Amortering IFRS 16 Leasing	-2	-	-1	-
Utdelning stamaktier	-	-809	-	-
Utdelning preferensaktier	-32	-37	-5	-10
<b>Kassaflöde från finansierings- verksamheten</b>	<b>-1 026</b>	<b>1 129</b>	<b>-365</b>	<b>356</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>6</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>13</b>
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-	-
<b>Likvida medel vid periodens/ årets slut</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>13</b>

jan-dec 2019

1) Relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt.

2) Inkluderar 84 meur förskottsbetalning för fastighetsförsäljning i Tyskland, 24 meur i förändring av förskottsbetalning för fastighetsköp och -18 meur i försäljningskostnader.

# lån

Löptid	Räntebindning belopp, meur	Räntebindning medelränta, procent	Andel, procent	Kapitalbindning belopp, meur	Andel, procent
0-1	621	3,75	13	590	12
1-2	331	2,22	7	259	5
2-3	603	1,74	12	775	16
3-4	223	1,22	5	118	2
4-5	649	1,65	13	642	13
5-6	1 265	2,15	26	1 271	26
6-7	444	2,52	9	471	10
7-8	381	1,58	8	284	6
8-9	193	2,91	4	143	3
9-10	46	0,64	1	-	-
> 10	101	4,48	2	304	7
<b>Summa</b>	<b>4 857</b>	<b>2,25</b>	<b>100</b>	<b>4 857</b>	<b>100</b>

## segment information

jan-dec 2019, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	227	122	147	<b>496</b>
Driftkostnader	-90	-45	-75	<b>-210</b>
Underhåll	-13	-10	-8	<b>-31</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>124</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>255</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	244	62	117	<b>423</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>368</b>	<b>129</b>	<b>181</b>	<b>678</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>6,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>54,5</b>	<b>55,4</b>	<b>43,6</b>	<b>51,5</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>5 330</b>	<b>2 969</b>	<b>3 665</b>	<b>11 964</b>

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



## nyckeltal

	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Risikkapital</b>					
Eget kapital, meur	5 526	5 370	4 901	4 279	3 357
Soliditet, procent	45	43	46	46	41
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	50	47	46	46	41
Avkastning på eget kapital, procent	8	9	19	37	29
Substansvärde, meur	6 533	6 284	5 840	5 127	4 027
<b>Driftresultat</b>					
Hysesintäkter, meur	496	482	469	472	464
Tillväxt hysesintäkter, procent	2,7	2,8	-0,6	1,8	17,1
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,7	3,2	5,1	4,1	4,3
Driftöverskott, meur	255	259	251	244	232
Tillväxt driftöverskott, procent	-1,3	3,3	4,4	6,3	15,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	2,9	5,1	10,7	8,0	4,0
Överskottsgrad, procent	51,5	53,6	53,4	51,7	50,1
Justerad överskottsgrad, procent <sup>4</sup>	64,1	69,3	68,0	66,2	-
<b>Finansiering</b>					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	14	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	7,8	2,8	4,7	4,5	3,0
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,0	1,8	1,9	1,9	1,6
Medelränta, procent	2,25	2,64	2,58	2,62	3,44
Räntebindning, år	4,5	4,5	5,3	4,5	4,3
Kapitalbindning, år	5,4	5,7	5,6	5,0	5,7
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	44 226	50 407	47 177	46 516	51 231
Uthyrningsbar area i tusental kvm	2 968	3 422	3 228	3 236	3 587
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,4	0,9	1,1	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	8,6	9,6	6,6	5,0	4,3
Omsättning hyresgäster, procent	15	15	14	14	15
Verkligt värde, EUR/kvm	4 031	3 617	3 292	2 834	2 220
Direktavkastningskrav, procent	3,67	3,67	3,60	3,82	4,33
Förändring direktavkastningskrav <sup>1</sup> , procentenheter	0,00	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	423	553	886	1 343	857
Investering, meur	468	349	288	316	237
Köp, meur	181	1 286	1 297	643	1 293
Försäljning, meur	-1 616	-300	-737	-957	-615
Valutakursdifferenser, meur	129	-133	-281	-139	125
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	11 964	12 379	10 624	9 171	7 965

## nyckeltal

	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter Sverige</b>					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 372	1 316	1 287	1 246	1 184
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	3,5	2,3	2,4	2,6	2,6
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	4,0	2,4	3,8	1,9	3,0
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	6,6	5,0	10,8	2,4	1,8
Verkligt värde, EUR/kvm	3 279	2 976	2 821	2 421	1 877
Direktavkastningskrav, procent	2,89	3,02	3,00	3,43	4,30
Antal lägenheter	10 000	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	47	116	376	712	313
Investeringar, meur	78	65	65	104	92
Köp, meur	12	103	167	55	114
Försäljning, meur	-505	-285	-692	-805	-290
Valutakursdifferenser, meur	-52	-136	-93	-156	135
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	2 648	3 068	3 205	3 382	3 472
<b>Fastigheter Tyskland</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,81	9,48	8,98	8,56	8,13
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	6,9	6,3	5,7	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	8,6	4,3	2,6	6,3	6,0
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	4,7	3,3	2,8	10,3	3,9
Verkligt värde, EUR/kvm	3 353	3 201	2 941	2 583	2 078
Direktavkastningskrav, procent	3,44	3,52	3,54	3,84	4,35
Antal lägenheter	18 106	21 727	20 463	19 932	20 307
Vakansgrad bostäder, procent	4,4	7,4	6,5	4,8	4,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	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	263	249	360	542	399
Investeringar, meur	131	132	119	103	80
Köp, meur	49	235	127	90	188
Försäljning, meur	-991	-15	-45	-97	-167
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	3 977	4 525	3 924	3 363	2 725

## nyckeltal

	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter Kanada</b>					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	2,03	1,90	1,92	1,89	1,79
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	6,5	3,5	4,4	6,7	3,6
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	2,0	3,1	9,5	7,0	4,1
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-6,8	0,7	28,2	29,0	25,1
Verkligt värde, EUR/kvm	3 895	3 147	2 968	2 743	2 345
Direktavkastningskrav, procent	4,21	4,26	4,29	4,36	4,37
Antal lägenheter	7 366	7 779	5 500	4 513	3 999
Vakansgrad bostäder, procent	14,9	13,0	3,9	7,1	11,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	2,3	0,6	3,4	3,6
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 487	994	737	532	361
Värdeförändring, meur	153	119	83	33	65
Investeringar, meur	75	36	30	37	21
Köp, meur	35	390	189	90	137
Försäljning, meur	-119	-	-	-	-12
Valutakursdifferenser, meur	105	-52	-45	45	-40
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 736	1 487	994	737	532
<b>Fastigheter USA</b>					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	3,02	2,88	2,77	2,51	2,26
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	5,9	6,5	4,1	4,2	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	4,2	1,4	10,7	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-4,2	11,3	63,6	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 812	6 623	5 758	5 929	5 339
Direktavkastningskrav, procent	4,37	4,33	4,36	4,42	4,47
Antal lägenheter	3 931	3 782	3 127	2 309	1 534
Vakansgrad bostäder, procent	19,9	21,4	17,3	10,6	9,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,1	2,9	2,2	1,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 741	1 199	979	597	-
Värdeförändring, meur	-36	68	27	41	3
Investeringar, meur	111	70	44	30	2
Köp, meur	80	341	278	267	582
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	32	63	-129	44	10
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 928	1 741	1 199	979	597

## nyckeltal

	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter England</b>					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,88	2,77	2,75	2,55	2,07
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	3,6	0,3	3,3	5,9	11,5
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	4,4	4,2	16,2	7,5	15,1
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	2,2	5,1	15,4	15,4	23,0
Verkligt värde, EUR/kvm	9 106	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	16,0	19,1	14,7	12,4	8,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,7	3,0	2,0	3,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	878	780	473	530	357
Värdeförändring, meur	-20	-7	11	15	78
Investeringar, meur	44	20	13	36	40
Köp, meur	5	93	301	21	181
Försäljning, meur	-1	-	-	-55	-146
Valutakursdifferenser, meur	45	-8	-18	-74	20
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	951	878	780	473	530
<b>Fastigheter Frankrike</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	25,61	22,79	23,40	20,99	22,50
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	11,7	8,4	14,9	1,7	15,7
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	16,2	6,3	-1,4	11,9	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	-67,5	254,1	-7,1	241,1	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 559	7 143	6 883	6 411	6 857
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,06	4,16	4,20	4,21
Antal lägenheter	1 550	1 546	1 100	941	467
Vakansgrad bostäder, procent	38,6	43,8	46,4	46,2	35,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	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	21	19	13	6	2
Köp, meur	-	124	31	76	91
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	402	380	245	193	109

## nyckeltal

	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Fastigheter Danmark</b>					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	1 065	1 011	936	916	-
Tillväxt medelhyra bostäder <sup>2</sup> , procent	5,4	8,0	5,3	-	-
Tillväxt hyresintäkter <sup>3</sup> , procent	11,8	0,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott <sup>3</sup> , procent	28,9	12,1	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 649	3 385	3 129	2 836	-
Direktavkastningskrav, procent	2,95	2,99	3,09	3,42	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	1 031	216	-
Vakansgrad bostäder, procent	1,0	4,2	6,1	1,9	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,1	0,6	-	-
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	300	277	44	-	-
Värdeförändring, meur	15	16	22	-	-
Investeringar, meur	8	7	4	-	-
Köp, meur	-	-	204	44	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-	3	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	322	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 97 meur för jan–dec 2019 och 109 meur för jan–dec 2018.

## moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

meur	2019 jan-dec 12 mån	2018 jan-dec 12 mån	2019 okt-dec 3 mån	2018 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-5	-3	4	1
Finansiella intäkter	266	311	83	105
Finansiella kostnader	-178	-140	-46	-42
Värdeförändring derivatinstrument	-26	-21	-10	-11
Bokslutsdispositioner	14	-147	14	-147
<b>Resultat före skatt</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>-94</b>
Skatt	4	-1	11	2
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>75</b>	<b>-1</b>	<b>56</b>	<b>-92</b>

## moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2019 31 dec	2018 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 629	2 655
Fordringar på koncernbolag	4 207	4 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	4	2
Uppskjuten skattefordran	44	43
Övriga fordringar	40	17
Likvida medel	-	1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 924</b>	<b>6 774</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 332</b>	<b>1 504</b>
Räntebärande skulder	3 880	4 158
Räntebärande skulder koncernbolag	1 612	1 019
Derivatinstrument	57	44
Övriga skulder	43	49
Övriga skulder koncernbolag	-	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 924</b>	<b>6 774</b>

## avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2019 31 dec	2018 31 dec
Eget kapital	5 526	5 370
Uppskjuten skatt	933	884
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	13	-
Derivatinstrument	61	30
<b>Substansvärde</b>	<b>6 533</b>	<b>6 284</b>
Totala räntebärande skulder	5 356	6 018
Hybridkapital	-499	-499
Likvida medel	-19	-13
Spärrade medel	-	-1
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>4 838</b>	<b>5 505</b>
Totala tillgångar	12 149	12 516
Likvida medel	-19	-13
Spärrade medel	-	-1
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 130</b>	<b>12 502</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
Netto räntebärande skulder	4 838	5 505
Icke säkerställda lån	-3 199	-3 173
<b>Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel</b>	<b>1 639</b>	<b>2 332</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 130</b>	<b>12 502</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>14</b>	<b>19</b>
Eget kapital	5 526	5 370
Hybridobligation	499	499
<b>Eget kapital och hybridobligation</b>	<b>6 025</b>	<b>5 869</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>12 149</b>	<b>12 516</b>
<b>Soliditet, procent</b>	<b>45</b>	<b>43</b>
<b>Soliditet inklusive hybridkapital, procent</b>	<b>50</b>	<b>47</b>

## avstämning av finansiella nyckeltal

meur	2019 31 dec
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	
Immateriella anläggningstillgångar	19
Obelånade fastigheter	5 766
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar	16
Materiella anläggningstillgångar	6
Uppskjutna skattefordringar	2
Finansiella anläggningstillgångar	4
Kundfordringar och andra fordringar	116
Derivatinstrument	3
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	<b>5 932</b>
Icke säkerställda lån	3 199
Efterställd skuld	-12
Minus likvida medel	-19
<b>Netto icke säkerställd senior skuld</b>	<b>3 168</b>
<b>Ej pantsatt kvot</b>	<b>1,87</b>

meur	2019 jan–dec	2018 jan–dec	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	496	482	2,7
Valutaeffekt	-	1	
Service intäkter	-79	-87	
Förvärv och avyttringar	-40	-40	
<b>Hysesintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>377</b>	<b>356</b>	<b>5,7</b>
Driftöverskott	255	259	-1,3
Valutaeffekt	-	-	
Förvärv och avyttringar	-40	-50	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>215</b>	<b>209</b>	<b>2,9</b>

meur	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	1 616	300
Kostnader för försäljning	-18	-5
Förvärvspris	-663	-112
Ackumulerade investeringar	-262	-54
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>673</b>	<b>129</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 andra delar av delårsrapporten.

Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna har 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.

#### 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 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar	3	16
Skulder	64	46

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder exklusive leasing

meur	2019 31 dec Redovisat värde	2019 31 dec Verkligt värde	2018 31 dec Redovisat värde	2018 31 dec Verkligt värde
Lån	4 857	4 738	5 519	5 369
Hybridobligation	499	532	499	487
<b>Summa</b>	<b>5 356</b>	<b>5 269</b>	<b>6 018</b>	<b>5 856</b>

## 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, Sverige, 3 Februari 2020,  
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 delat med icke säkerställda lån minus efterställd skuld och 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.

### 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.

### kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

### 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. Mättillfället 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.

## definitioner

### **räntetäckningsgrad**

*Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till netto räntekostnader för senaste rullande tolvmånadersperiod. 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, 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 31 banker, obligationslån och stamaktier av serie D.

Akelius är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag och har nio tusen stamaktieägare.

## förstklassig personal

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

## kalender

årsredovisning 2019	13 mars 2020
delårsrapport jan-mar 2020	27 april 2020
delårsrapport jan-jun 2020	10 augusti 2020