

Akelius Residential Property AB (publ)

Årsredovisning 2014

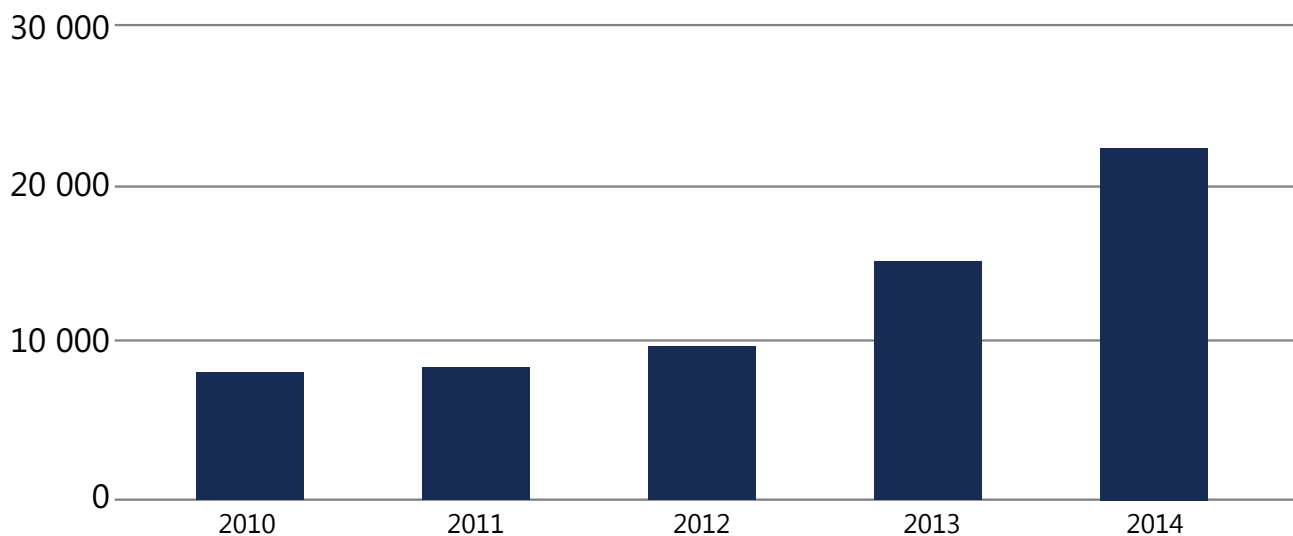


Brent House, London, England

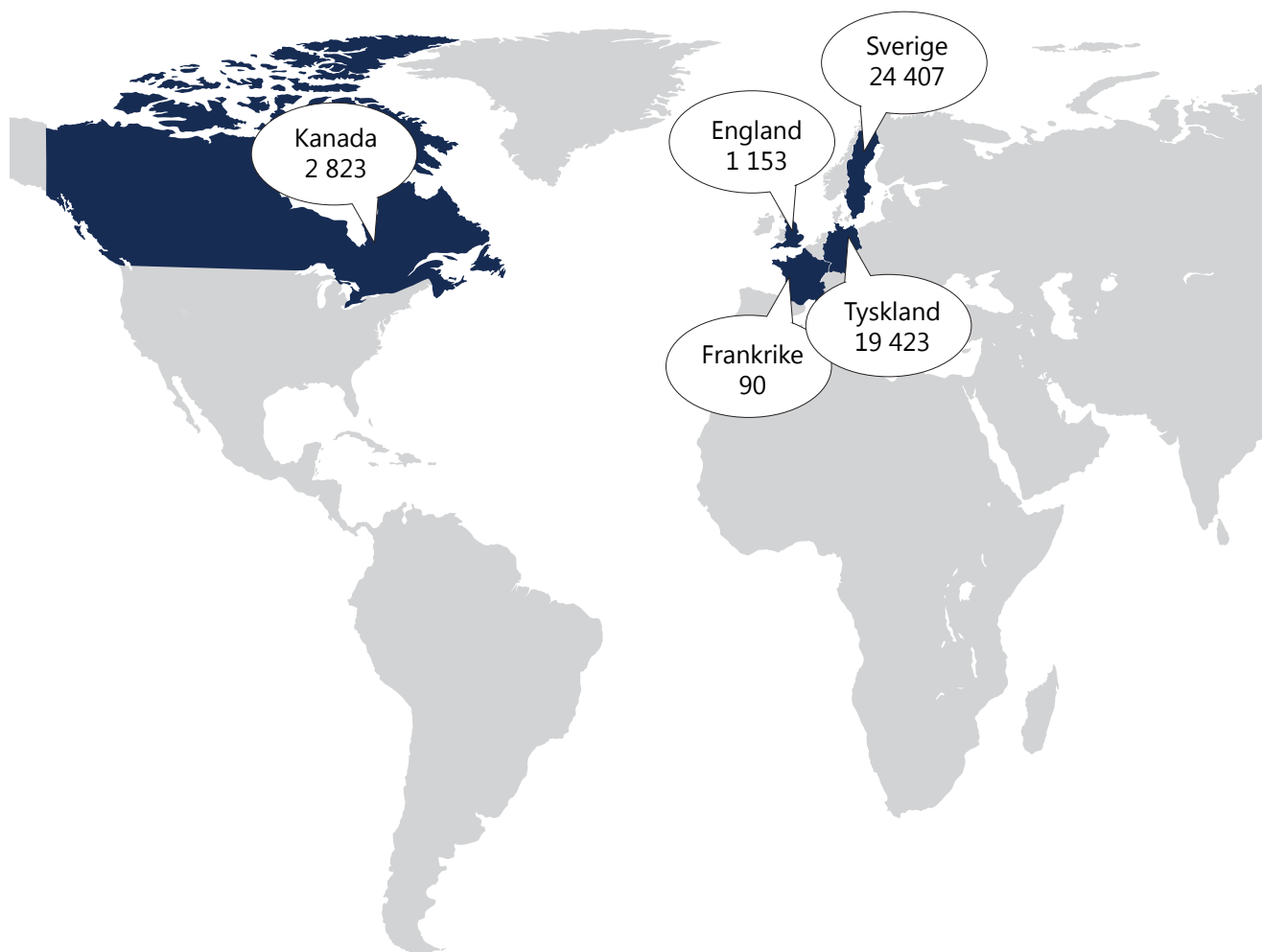
Akelius i korthet

- 48 000 lägenheter i fem länder
- 58 mdkr i verkligt värde fastigheter
- 17 000 kr per kvadratmeter i verkligt värde fastigheter
- Soliditet 38 procent
- Marknadsnoterade preferensaktier, 4 mdkr
- 454 anställda

Eget kapital, mkr



Lägenhetsbestånd per 31 december 2014



Verkligt värde fastigheter

	Andel, procent	mkr	kr/kvm	Direktavkastningskrav, procent
Sverige	51	29 571	14 899	4,78
Tyskland	37	21 171	16 752	4,72
Kanada	6	3 432	21 808	4,55
England	6	3 395	53 606	4,36
Frankrike	0	166	60 732	4,11
Totalt	100	57 736	16 629	4,72

Innehållsförteckning

Akelius i korthet.....	2
Lägenhetsbestånd per 31 december 2014	3
Förstärkt organisation för bättre boende.....	5

Förvaltningsberättelse

Affärsidé	Bostäder i storstäder	6
	Köper med cherry picking	6
	Uppgradering för ett bättre boende	8
	Streamline production ger lägre uppgraderingskostnader	8
	Förstklassig personal	10
Verksamhet	20 år i Sverige.....	12
	Cherry picking i nio år.....	18
	Centrala Toronto och Montreal	24
	Fokus på London.....	28
	I hjärtat av Paris	32
Akelius 2014	Fastighetsportföljens utveckling under 2014.....	34
	Fastighetsvärdering.....	38
	Årets resultat för 2014	40
	Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk	42
	Riskminimering	44
	Övrig finansiell information	46
Bolagsstyrning	Bolagsstyrningsrapport	48
	Styrelse	50
	Verkställande direktör och ledning	51
	Nyckeltal för koncernen	52

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning	55
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	56
Koncernens rapport över förändringar av eget kapital	58
Koncernens rapport över kassaflöden	59
Moderbolagets resultaträkning	60
Moderbolagets balansräkning.....	61
Moderbolagets förändring av eget kapital	63
Moderbolagets kassaflödesanalys	64
Redovisningsprinciper och noter	65
Årsredovisningens undertecknande.....	97
Definitioner.....	98

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 6 till 97. Vid en eventuell konflikt i överensstämmelse mellan engelsk och svensk version gäller den svenska.

Förstärkt organisation för bättre boende

Under året förstärkte vi med tvåhundra nya medarbetare, delvis till följd av ett större fastighetsbestånd men framförallt för att kunna ge våra nuvarande och framtida hyresgäster ett bättre boende. Fyrtio nya Construction Managers för uppgradering, ett nystartat service center i Tyskland med tio medarbetare, närmare tio personer inom IT, för att nämna några. Styrelsen förstärktes med Staffan Jufors – med lång erfarenhet inom Volvo, bland annat som VD för Volvo Lastvagnar – och Michael Brusberg – före detta VD för Jeppesen/Boeing Sverige.

Totalt har vi under året investerat 1 900 miljoner kronor för ett bättre boende. Dessa investeringar betyder bland annat att 4 000 familjer kunnat flytta in till toppuppgraderade lägenheter. Investeringarna har även inneburit att vi har kunnat skapa hundra nya lägenheter, genom vindsutbyggnader och konvertering av lokaler. Utöver detta har ett flertal energiprojekt genomförts, uppgradering av entréer och trapphus, trädgårdar och lekplatser.

Totalt köpte vi 7 800 lägenheter, flest i Berlin – 3 100 lägenheter. Enskilt största affär blev Hugo Åberg i Malmö med 1 800 lägenheter. Vi etablerade oss i två nya storstäder; Paris och Montreal. I London köpte vi 1 200 lägenheter, varav 900 lägenheter av systerbolag.

Under året sålde vi 1 300 lägenheter. Total var försäljningspriserna 14 procent över verkligt värde vid årets början.

Belåningsgraden sjönk från 56 till 52 procent, bland annat till följd av emission av preferensaktier. Vår snittränta sjönk från 4,8 till 3,9 procent. Räntetäckningsgraden steg följaktligen kraftigt, från 1,2 till 1,5.

Vid årets slut var 77 procent av beståndet beläget i Berlin, Hamburg, London, Toronto, Montreal, Paris, Stockholm, Göteborg och Öressundsregionen. Bostäder i storstäder ger låg risk, men samtidigt stark tillväxt. För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 7,1 procent och hyresintäkterna med 3,4 procent.

Pål Ahlsén

VD och Koncernchef

Bostäder i storstäder

Växande storstäder

Akelius köper, utvecklar, uppgraderar och förvaltar bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet koncentreras till större städer med stark tillväxt. Bolagets bedömning är att stora städer kommer att fortsätta växa snabbare än, och på bekostnad av, mindre städer och samhällen.

Tioårsregeln

Akelius fokuserar på fastigheter

- i städer med växande inkomster och växande befolkning,
- i attraktiva städer med själ,
- i stadsdelar eller förorter som vi tror kommer att förbättras och
- som har potential, ofta handlar det om uppgraderingspotential.

Vidare säger tioårsregeln att den totala avkastningen sett över tio år är viktigare än den initiala direktavkastningen.

Per december 2014 återfanns 77 procent av portföljen i Berlin, Hamburg, London, Paris, Toronto, Montreal, Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Kombinationen bostäder i bra lägen, i stora städer med växande befolkning minimerar vakansrisken och ger stark tillväxt i såväl hyra som driftsöverskott.

Köper med cherry picking

Vårt fokus på långsiktig lönsamhet gör att vi strävar efter att köpa in exakt rätt fastigheter. Vi genomför hellre många inköp – cherry picking – än ett fåtal portföljinköp.

De senaste fyra åren har vi gjort 200 inköp som innefattar 23 000 lägenheter, till ett totalt värde av 22 mdkr varav 10 mdkr under 2014.

Inköpen följer en väl genomarbetad rutin i allt från due diligence till kalkyl och besluts-material. Detta kopplat till tydliga kriterier för inköp gör att vi blir snabbfotade.

Mycket god marknadskännedom

I princip alla inköp sker i stadsdelar eller kvarter där vi redan äger eller har ägt fastigheter. Detta gör det relativt enkelt för oss att göra korrekta bedömningar om allt från hyres- och vakansnivåer till pris- och avkastningsnivåer.

Lokala inköp ger realistiska antaganden

Inköpen sker lokalt. Varje regionkontor är ansvarigt för inköpen i regionen. Fördelen är att detta ger realistiska antaganden kring intäkter och kostnader. Regionkontoret ansvarar sedan för att uppfylla de antaganden som gjorts vid inköpet. Uppföljning av inköpta fastigheter sker fortlöpande.

Tjugo års erfarenhet ger träffsäkerhet

Med tjugo års erfarenhet av bostadsförvaltning är vi träffsäkra vad gäller utgifter för uppgradering, underhåll, drift och administration.

Köper kontant

Vår starka finansiella situation har medfört att vi har betalat merparten av inköpen kontant under den senaste femårsperioden. Detta i kombination med att vi är snabbfotade, gör att vi är en attraktiv köpare.

Säljer färdigutvecklat

Vi säljer de fastigheter som uppnått den utvecklingspotential vi är duktiga på att realisera. Fastigheter som ur vårt perspektiv är uppgraderade och färdigutvecklade.

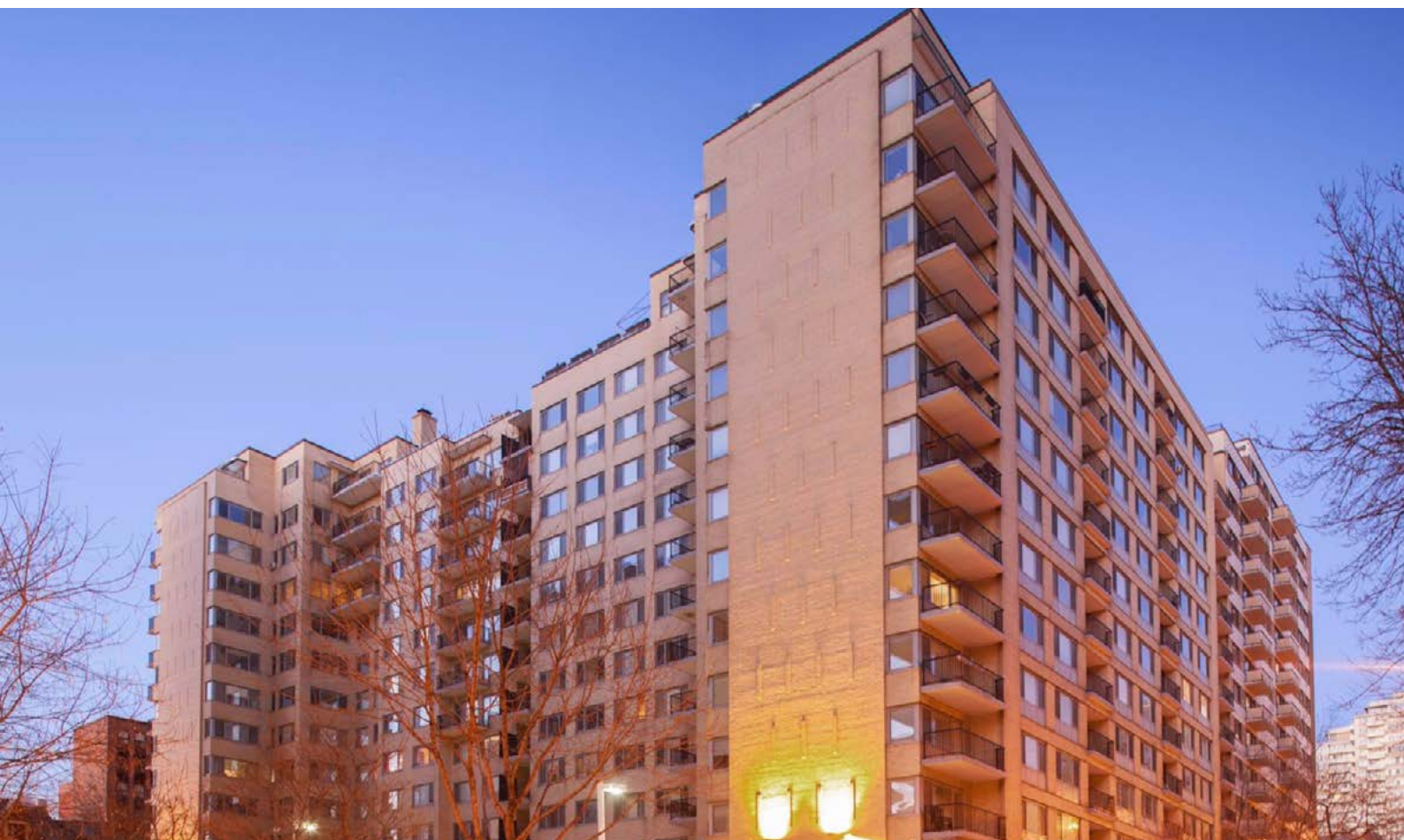
En annan stor marknad är ombildning till bostadsrätt. I andra fall kan det handla om fastigheter med ett något för högt kommersiellt inslag.

De senaste fyra åren har vi sålt fastigheter för 7 mdkr, först och främst i Sverige. Under 2014 sålde vi fastigheter för 1 mdkr.



28 rue Hermel, Paris, Frankrike. Se karta sid 33.

Köpt under 2014, vår första fastighet i Paris. Alla 40 lägenheterna kommer att uppgraderas till First Class.



Mountain Place, Montreal, Kanada. Se karta på sid 25.

I december 2014 köpte vi, Mountain Place i Montreal, Golden Square Mile, med 178 lägenheter och tre lokaler, i ett A-läge. Priset var 17 280 kronor per kvadratmeter. Under 2015, kommer vi att uppgradera en av lokalerna och använda som vårt regionkontor.

Uppgradering för ett bättre boende

4 000 uppgraderade lägenheter under 2014

Fler personer eftersöker idag hyresrätter med samma standard som nybyggda bostadsrätter. Vårt svar på den ändrade efterfrågan är att uppgradera våra fastigheter till First Class.

De senaste fyra åren har 14 000 lägenheter uppgraderats till en total kostnad av 3,5 mdkr. Under 2014 uppgick First Class-investeringar till 1,0 mdkr.

Uppgradering sker i princip bara av vakanta lägenheter. Idén är att ingen hyresgäst ska påtvingas en högre standard och därmed högre hyra mot sin vilja. Men självklart får även befintliga hyresgäster sin lägenhet uppgraderad ifall de så önskar.

Bostadsrättsstandard

För att välja exakt rätt kvalitet, rätt standard för långsiktig hållbarhet och attraktivitet, arbetade två arkitekter under ett års tid med att utmejsla First Class. Resultaten sammanfattades i boken Akelius Living. Lägenheterna utrustas med tyska kvalitetskök. Parkettgolven kommer från Sverige och badrummen utrustas med sanitetsporcelain från svenska och tyska tillverkare. Rektifierat kakel och klinker kommer från Italien. Standarden är i nivå med nyproducerad bostadsrätt, och väsentligen högre än nyproducerad hyresrätt. Utöver lägenheterna uppgraderas även fasader, entréer, trapphus och grönområden till First Class.

Energi och utbyggnad

Förutom uppgradering till First Class gör Akelius även stora investeringar i energi- och miljöförbättringar samt ombyggnader av vindar och lokaler till lägenheter. Där möjlighet finns, förtätar vi i fastighetsbeståndet.

StreamLine production ger lägre uppgraderingskostnader

Centraliserat inköp

Inköp av material är centraliserat och standardiserat. Centraliserat inköp av flera hundratusen kvadratmeter parkettgolv, tusentals kök, flera hundra ton kakel och klinker ger mängdrabatt och exakt den kvalitet och standard hyresgästerna önskar.

Logistik är avgörande

God logistik är avgörande för att hålla kostnaderna i schack. För att hantera logistiken, och administrationen, av uppgraderingarna har vi tagit fram ett systemstöd. Systemet underlättar bland annat logistik och kostnadsuppföljning avsevärt. Systemet togs i bruk under början av 2014.

Egen koordination

Personalstyrkan växer kontinuerligt, för att kunna hantera alltmer av koordinationen av uppgraderingen. Detta för att minska tiden och kostnaderna för uppgraderingen. Fler construction managers förbättrar dessutom kvalitetskontrollen.

Långsiktigt tänkande

Uppgradering av en fastighet och alla dess lägenheter vid fluktuation är en process som tar tid. Planering och genomförande underlättas av ett långsiktigt perspektiv. Vi bygger upp effektiva strukturer i alla länder vilket över tid ger den högsta kvalitén och en långsiktig god lönsamhet.

Återinvestering av vinster

Sedan starten år 1994 har strategin varit att återinvestera vinsten. Det möjliggör tillväxt, stabilitet och hjälper oss att fokusera på en långvarig lönsamhet.



Akelius standardkök, exempel från England.



Akelius standardbadrum, exempel från England.

Förstklassig personal

Akelius University ger förstklassig personal

Under 2015 avslutas fjärde kursomgången av Residential Real Estate vid Akelius University. I och med detta har fler än hundra-femtio anställda tagit sin examen vid Akelius University.

Relevant utbildning

Vårt mål är att ha den bäst och mest relevant utbildade personalen bland världens stora fastighetsbolag. Förstklassiga resultat uppnås bara med förstklassig personal.

En kursomgång pågår under ett år och består av en till två veckor på Cypern, i Kanada, i Sverige och i Tyskland. Eleverna får ett omfattande kursmaterial för att studera i hemmet och förbereda anföranden.

De flesta elever har akademisk utbildning och arbetserfarenhet. Utbildningen ger kompetens inom kalkylering, förvaltning, uppgradering och projekt, uthyrning och service, inköp och försäljning av fastigheter, värdering av fastigheter, muntliga anföranden och skriftlig presentation. Eleverna skriver rapporter och framför ett antal föredrag på koncernspråket engelska. Aktuella utvecklingsprojekt inom Akelius blir examensarbete.

Postgraduate

De med examen från Akelius University får vidareutbildning inom programmet för Postgraduate. Under 2015 kommer kurser inom ledarskap att erbjudas. Under 2014 fokuserade vi på förhandling, media samt fördjupning inom kalkylering och Excel.

Delegering är effektivt och attraktivt

Spetskompetens inom modern bostadsförvaltning leder till bättre beslut. Fler beslut kan delegeras, vilket gör organisationen mer effektiv. Hög grad av delegering gör Akelius till en mer intressant och attraktiv arbetsgivare.

Vi uppmuntrar intern rekrytering

Medarbetare med relevanta kunskaper och vana att fatta beslut gör oss i stor utsträckning självförsörjande vid rekrytering av nya chefer. Alla landschefer har internrekryterats och har genomgått Akelius utbildningsprogram.

Braineeprogram

Under 2012 startade Akelius sitt första traineeprogram. Vi kallar det Braine. Under 2014 startade en ny omgång med sju personer, fem från Sverige och två från Tyskland, som genomgår ett två år långt Braineeprogram. Fem personer har en fastighetsinriktning och de resterande två följer vår finans- och redovisningsinriktning.

Halva tiden är de stationerade på olika utlandskontor, den andra halvan på sitt hemmakontor. Programmet innebär praktik inom uthyrning, förvaltning, controlling, transaktion och värdering. Sista halvåret ägnas åt specialisering.



Akelius University, Toronto, september 2014, muntliga anföranden.



Akelius University, Toronto, september 2014, Dale Carnegie klass.

20 år i Sverige

Sedan starten i Göteborg 1994 har vi byggt upp en fastighetsportfölj i Sverige som består av 24 500 lägenheter. Beståndet är idag till 71 procent beläget i snabbväxande Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna förvaltas av 200 anställda på 12 lokalkontor.

3,7 procent tillväxt i medelhyra

Drygt hälften av hyrestillväxten under året var en följd av nyuthyrning och den andra hälften en följd av årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen.

1 800 köpta lägenheter i Malmö

Under november köpte vi den så kallade Hugo Åberg-portföljen med 1 800 lägenheter i Malmö.

Under året sålde vi 1 300 lägenheter, såväl till bostadsrättsföreningar som till investerarmarknaden. Försäljningspriserna var i genomsnitt 13 procent högre än årsskiftesvärderingen.

Under året lämnade vi Enköping, Luleå, Uddevalla och Åre. Ett koncentrerat fastighetsbestånd leder till effektivare förvaltning. Försäljningslikviden återinvesterades i fastigheter med hyrespotential.

Reglerad hyresmarknad

Hyrorna måste förhandlas med Hyresgästföreningen. I dessa förhandlingar utgår man från bruksvärdesprincipen. Regleringen har lett till att hyresnivåerna är låga i förhållande till vad som skulle gälla på en fri marknad, med låga vakanser, låg nyproduktion och bostadsbrist som följd.

Bostadsbristen är extra stor i Stockholm, Göteborg, Malmö och universitetsstäder. Som fastighetsägare resulterar detta i låg risk gällande vakans och minimerar risken för uteblivna hyresintäkter.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	4,0
Värdeförändring	3,1
Totalt	7,1

Verkligt värde fastigheter, mkr

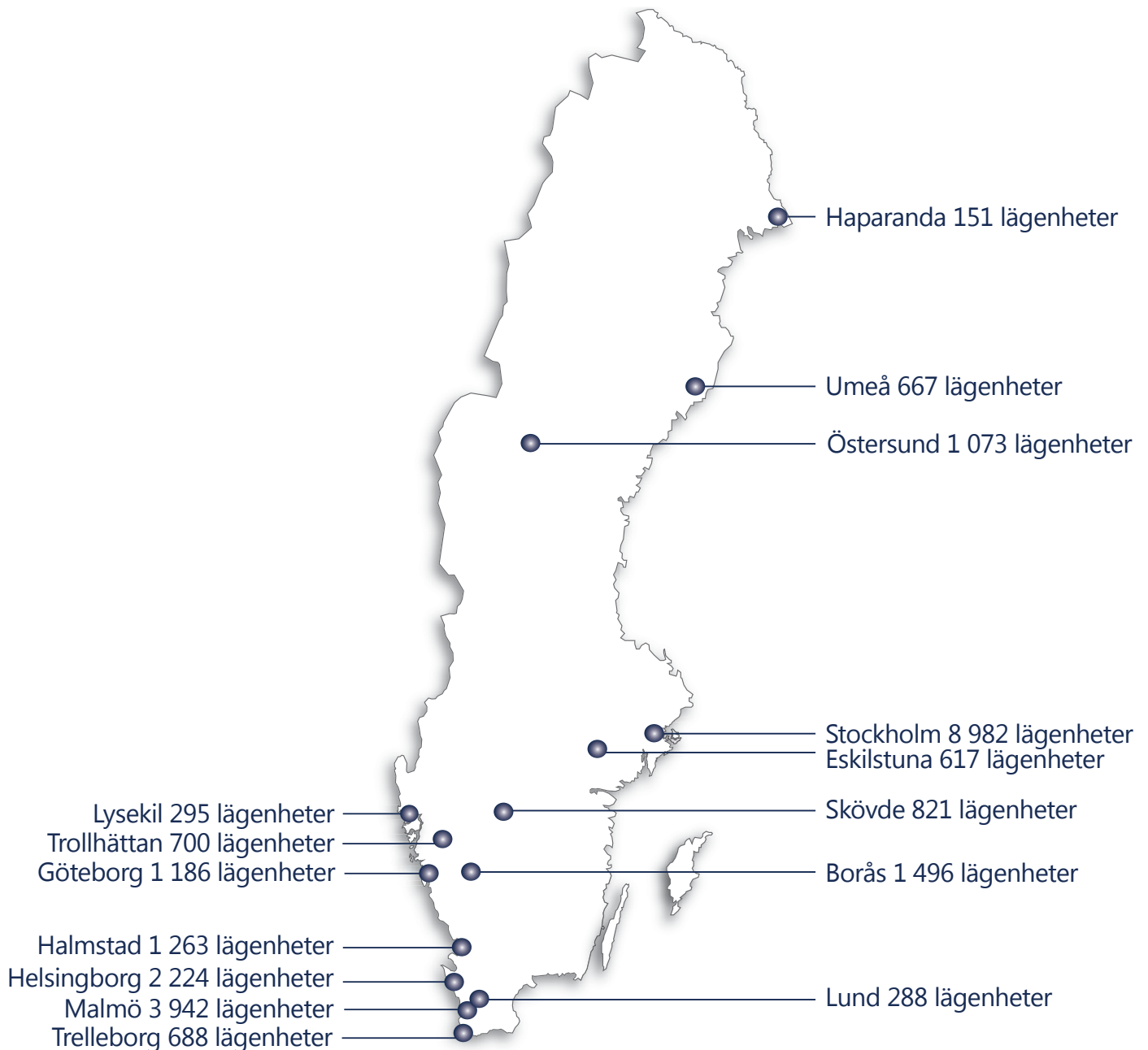
Ingående	26 797
Värdeförändring	837
Investeringar	932
Köp	2 078
Försäljning	-1 072
Utgående	29 571

Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

Ingående	4,84
Köp	-0,02
Försäljning	-0,01
Jämförbart	-0,02
Utgående	4,78

Fastighetsbestånd per 31 december 2014

	Kvadratmeter i tusental			Procent	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	Reell vakans	Andel av total portfölj
Storstockholm	672	47	719	0,4	20
Malmö	258	84	342	0,1	9
Helsingborg	161	10	170	0,4	5
Göteborg	72	7	80	0,0	2
Halmstad	77	14	92	0,1	3
Borås	100	5	105	1,7	2
Östersund	66	17	83	0,9	2
Övriga	280	115	394	0,4	8
Totalt	1 686	299	1 985	0,4	51

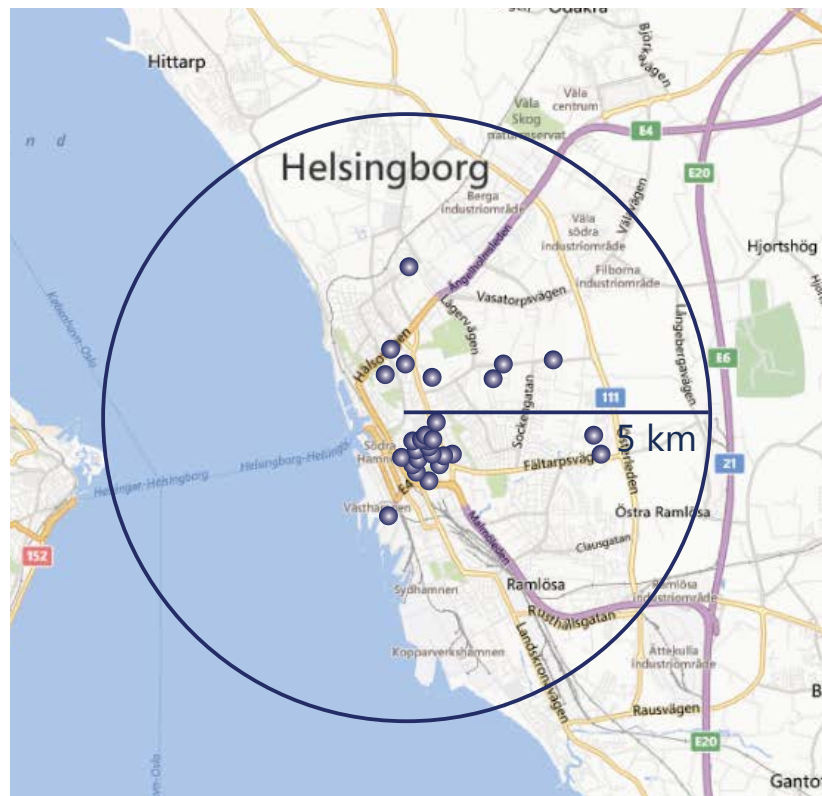




Storstockholm
 8 982 lägenheter
 1 168 SEK/kvm/år i hyra
 2,2 m invånare
 16% befolkningstillväxt på 10 år

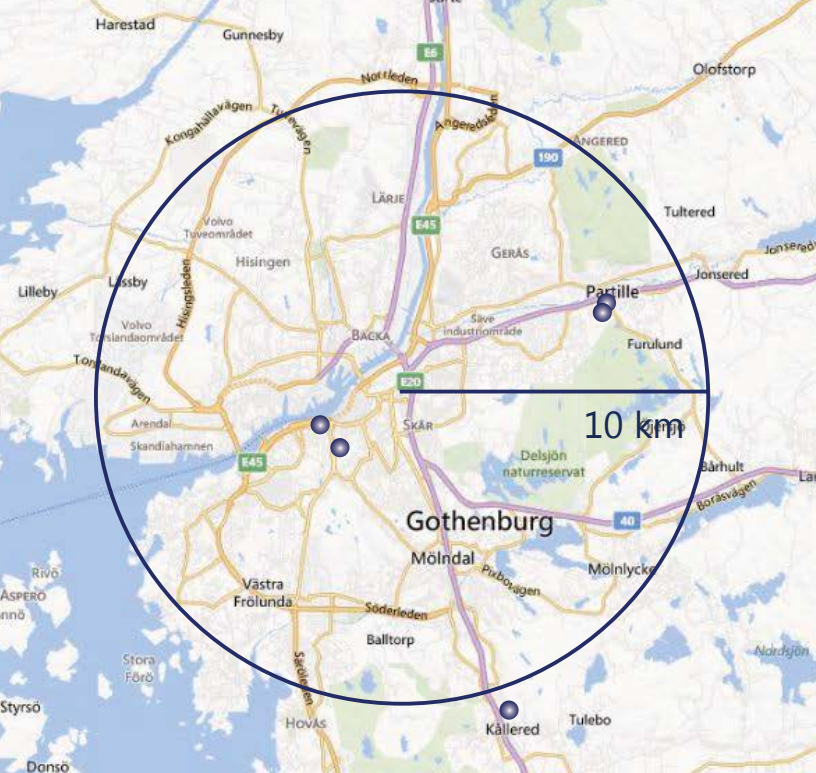


Malmö
 3 942 lägenheter
 1 224 SEK/kvm/år i hyra
 0,3 m invånare
 17% befolkningstillväxt på 10 år

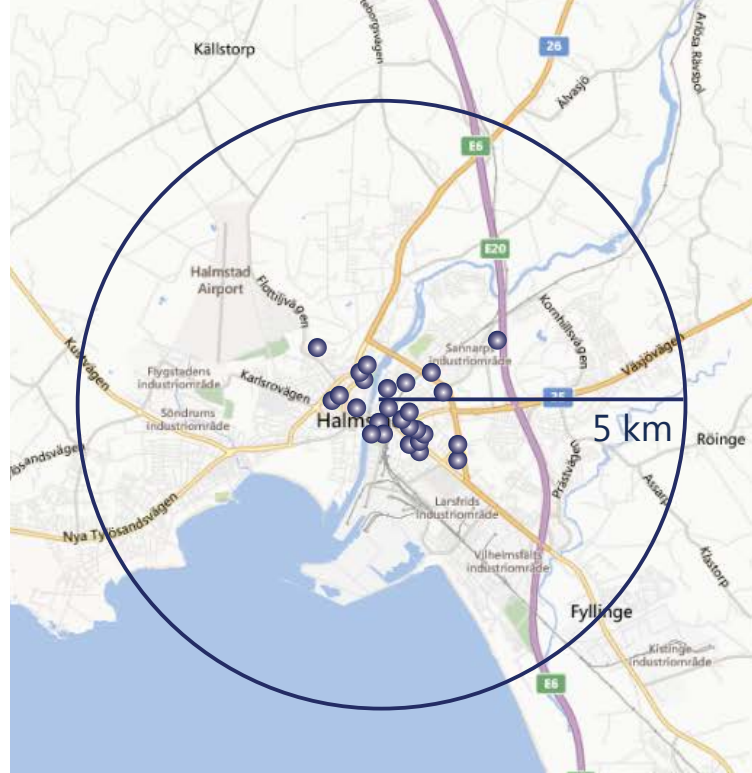


Helsingborg
 2 224 lägenheter
 1 152 SEK/kvm/år i hyra
 0,1 m invånare
 11% befolkningstillväxt på 10 år

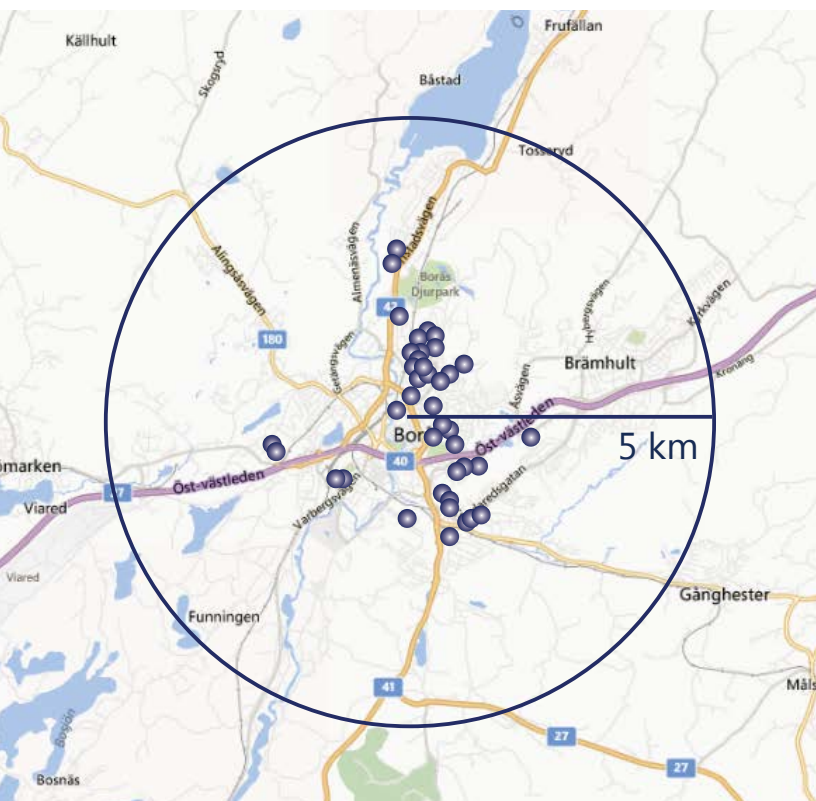
Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.



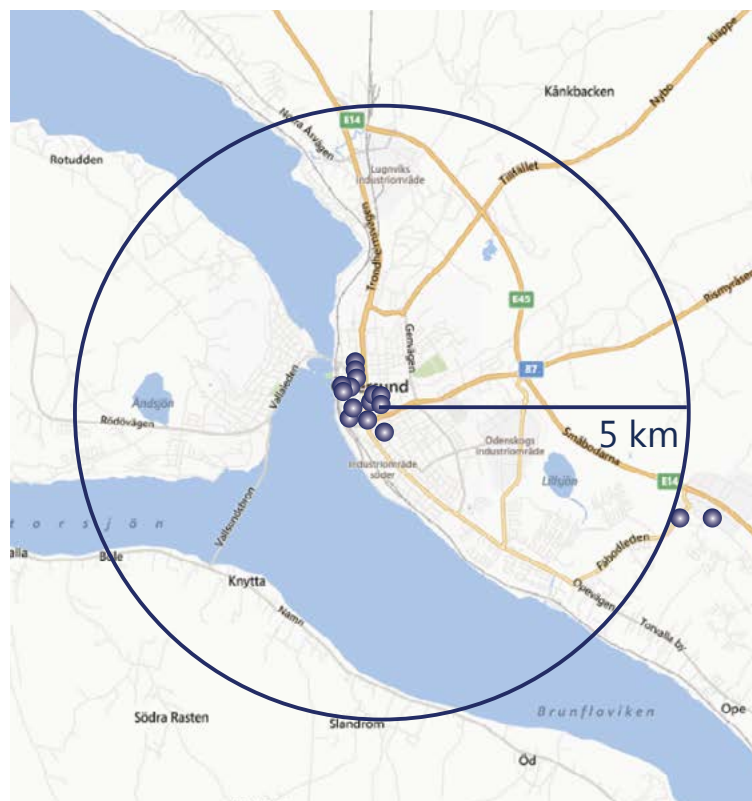
Storgöteborg
 1 186 lägenheter
 1 196 SEK/kvm/år i hyra
 1,0 m invånare
 11% befolkningstillväxt på 10 år



Halmstad
 1 263 lägenheter
 1 216 SEK/kvm/år i hyra
 0,1 m invånare
 8% befolkningstillväxt på 10 år



Borås
 1 496 lägenheter
 1 065 SEK/kvm/år i hyra
 0,1 m invånare
 8% befolkningstillväxt på 10 år



Östersund
 1 073 lägenheter
 1 105 SEK/kvm/år i hyra
 0,1 m invånare
 3% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.

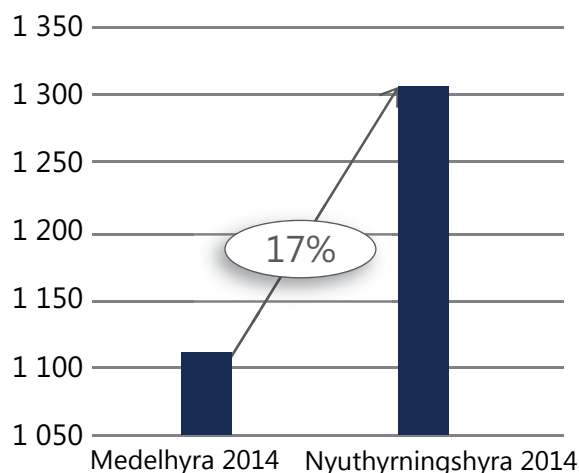


Medelhyra bostäder, kr/kvm/år

Total portfölj 2014-01-01	1 114
Försäljning fastigheter	4
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1 118
Ökning i jämförbar portfölj	41 ← 3,7%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	1 159
Inköp fastigheter	-3
Total portfölj 2015-01-01	1 156

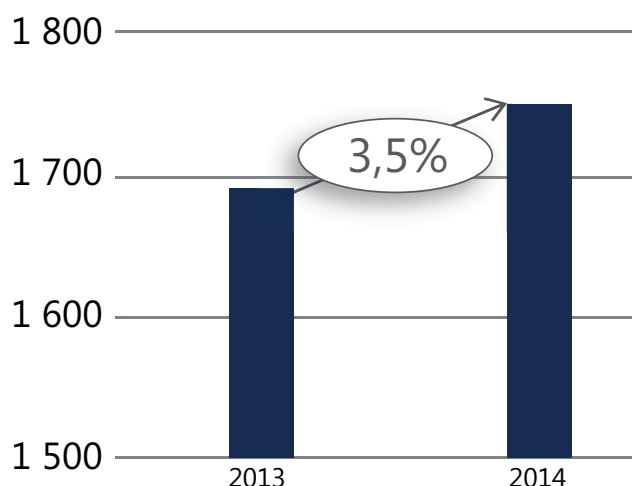
Medelhyran för bostäder steg från 1 114 till 1 156 kr/kvm/år. För fastigheter som ägdes under hela 2014 steg hyran från 1 118 till 1 159 kr/kvm/år, vilket motsvarar 3,7 procent. Medelhyran för sålda fastigheter var 1 046 kr/kvm/år. Medelhyran för köpta fastigheter var 1 124 kr/kvm/år.

Nyuthyrningshyra, kr/kvm/år Jämförbara fastigheter



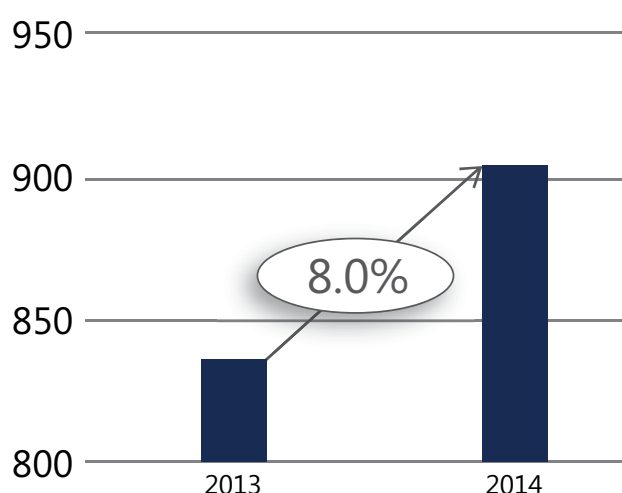
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2014 uppgick till 1 312 kr/kvm/år, vilket är 17 procent högre än medelhyran vid början av året. Förklaringen är uppgradering till First Class och attraktiva lägen.

Hyresintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hyresintäkter ökade med 3,5 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

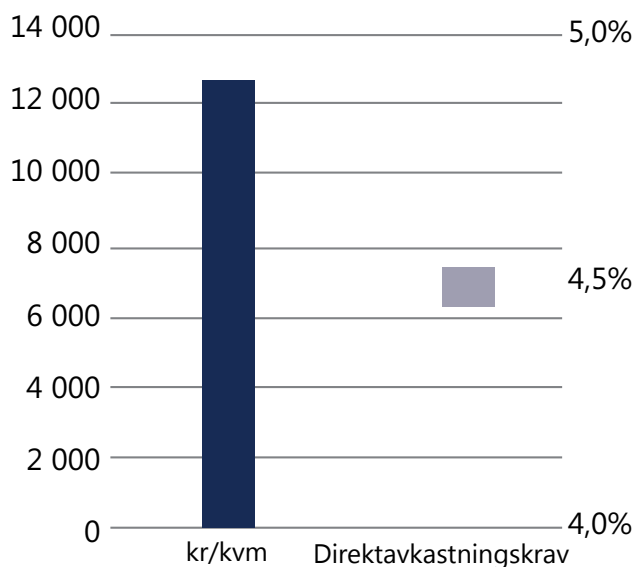
Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Driftsöverskottet ökade med 8,0 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

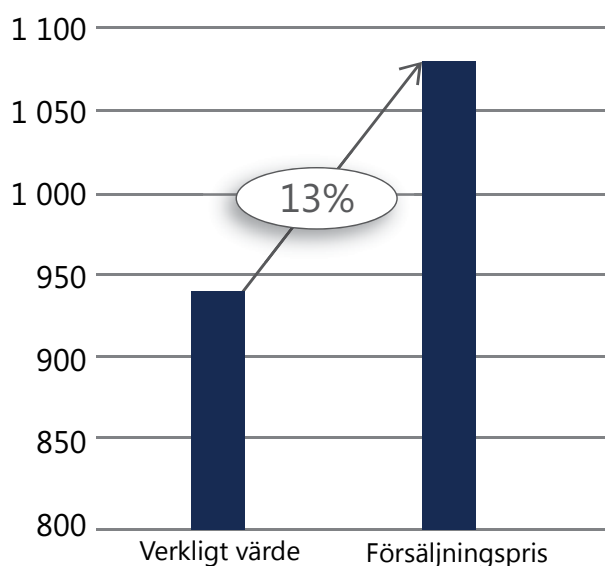


Inköp fastigheter



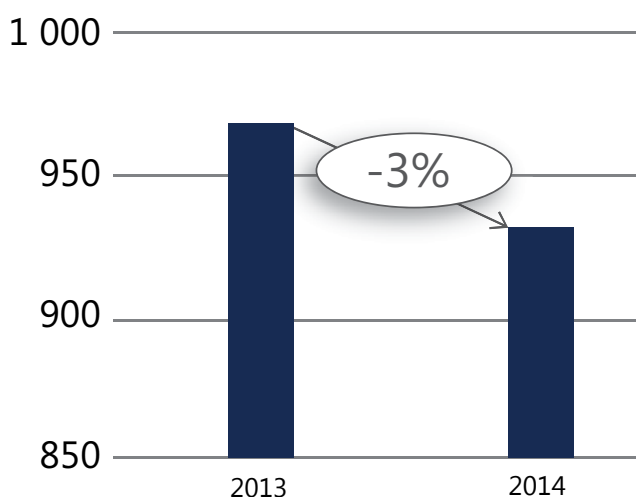
Under året köpte vi den så kallade Hugo Åberg-portföljen med nästan 2 000 lägenheter i Malmö. Portföljen innehåller bland annat skyskrapan Kronprinsen, ett landmärke med sina 27 våningar. Köpet uppgick till 2,1 mdkr, 12 640 kr/kvm.

Försäljning fastigheter, mkr



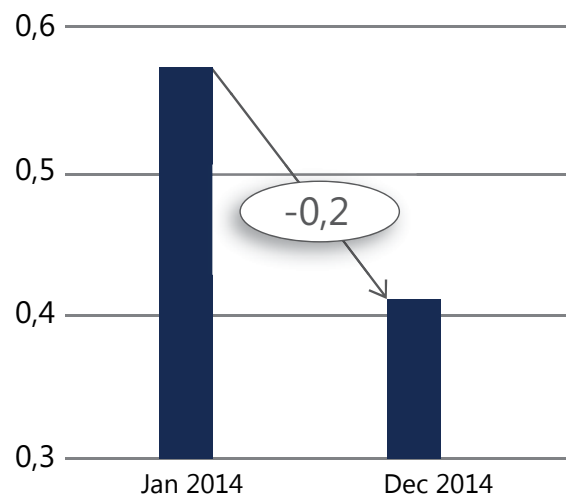
Under året sålde vi fastigheter för 1,1 mdkr. Det genomsnittliga försäljningspriset var 12 687 kr/kvm. Genom årets försäljningar har vi helt lämnat Enköping, Luleå, Uddevalla och Åre.

Investeringar, mkr



Under 2014 uppgick investeringarna till 932 mkr. Vi uppgraderade 2 163 lägenheter till First Class för 526 Mkr.

Reell vakansgrad, procent



Under 2014 minskade den reella vakansgraden med 0,2 procentenheter. Den pendlade under året mellan 0,3 och 0,7 procent. I genomsnitt var den 0,5 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 1,3 och 2,2 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering eller försäljning.

Cherry picking i nio år

Från 2006 och framåt har vi med akksamhet valt fastigheter och steg för steg byggt upp en portfölj som idag innefattar 19 500 lägenheter.

Fastigheterna ligger överlag nära centrum-kärnan. 88 procent av lägenheterna ligger i Tysklands största städer - Berlin, Hamburg, München, Köln och Frankfurt. Fastigheterna förvaltas av 120 anställda på 5 lokalkontor.

Under året genomfördes 46 förvärv med totalt 108 fastigheter och 3 600 lägenheter. Av dessa återfanns 84 procent i Berlin.

5,4 procent tillväxt i medelhyra

Hyrestillväxten drivs primärt av nyuthyrning. Nyuthyrningshyran under 2014 var 51 procent högre än genomsnittshyran vid början av året, en effekt av uppgradering till First Class och eftertraktade lägen.

Nyuthyrningen svarade för 70 procent av hyrestillväxten om 5,4 procent. Resterande är en följd av anpassning till Hyresspegeln ("Mietspiegel"), indexerade kontrakt och moderniseringshöjningar.

Delreglerad hyresmarknad

I Tyskland är hyressättningen fri vid nyuthyrning. Ökningar för befintliga hyresgäster kan göras via en jämförelse med Hyresspegeln. Hyresspegeln är beräknad av myndigheterna. Idén är att Hyresspegeln skall reflektera lägenhetens standard och läge.

Maximalt kan hyran för befintliga hyresgäster höjas med 15 procent per treårsperiod. Vid uppgraderingar får man höja hyran i ett befintligt hyreskontrakt med motsvarande 11 procent av moderniseringskostnaden.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	4,6
Värdeförändring	2,5
Totalt	7,1

Verkligt värde fastigheter, mkr

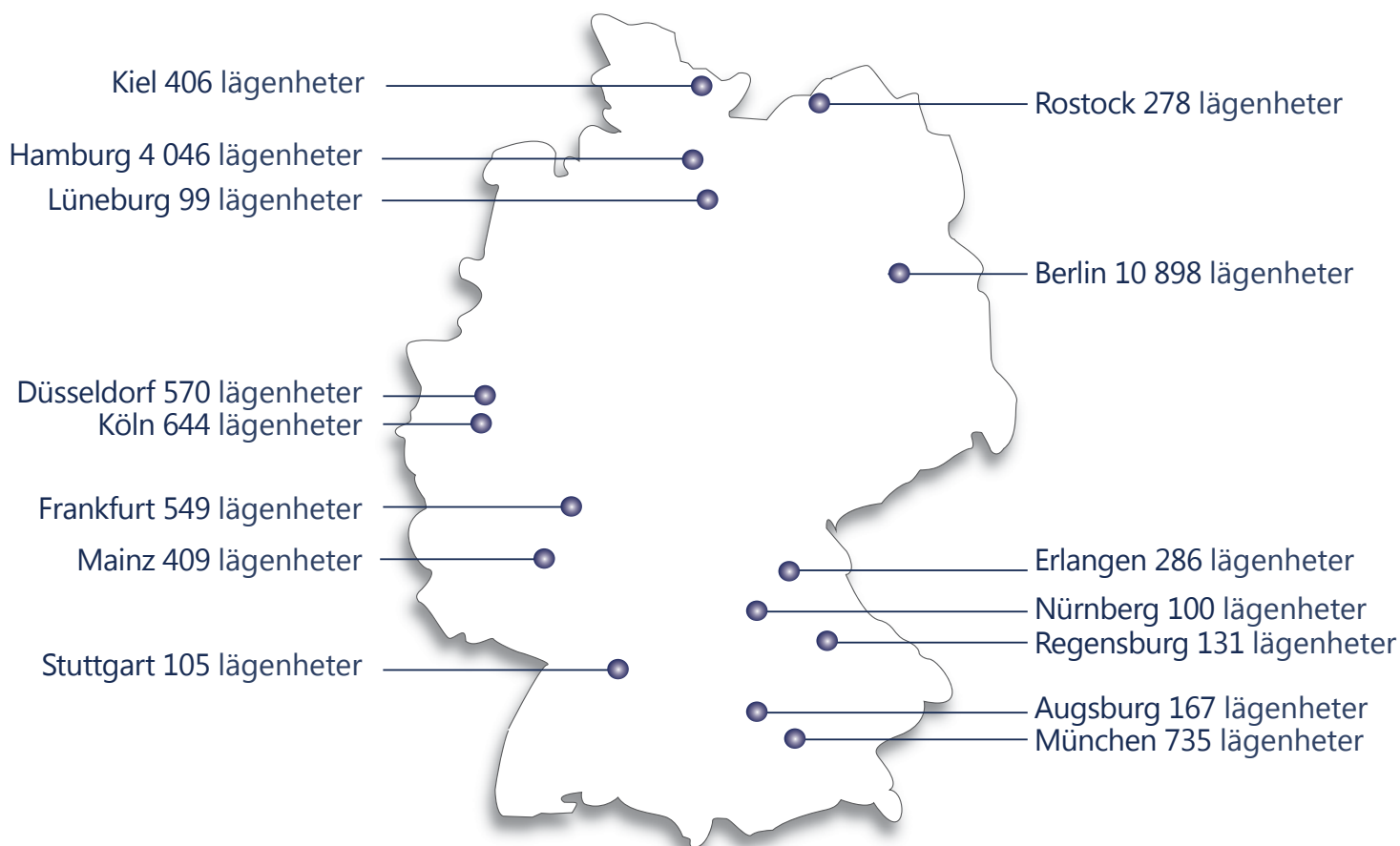
Ingående	15 549
Valutakursdifferenser	1 199
Värdeförändring	393
Investeringar	647
Köp	3 384
Försäljning	-
Utgående	21 171

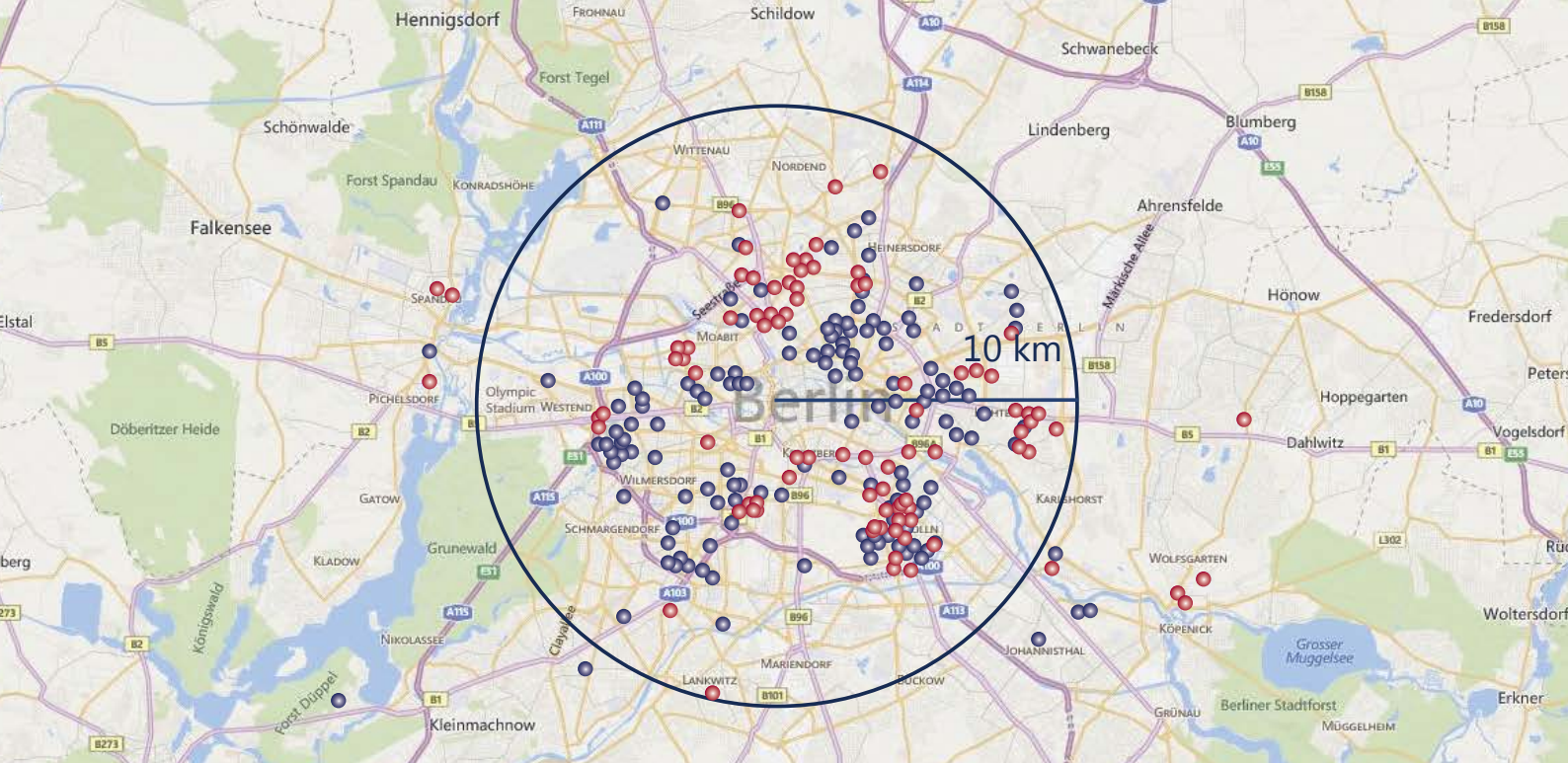
Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

Ingående	4,64
Köp	0,01
Försäljning	-
Jämförbart	0,07
Utgående	4,72

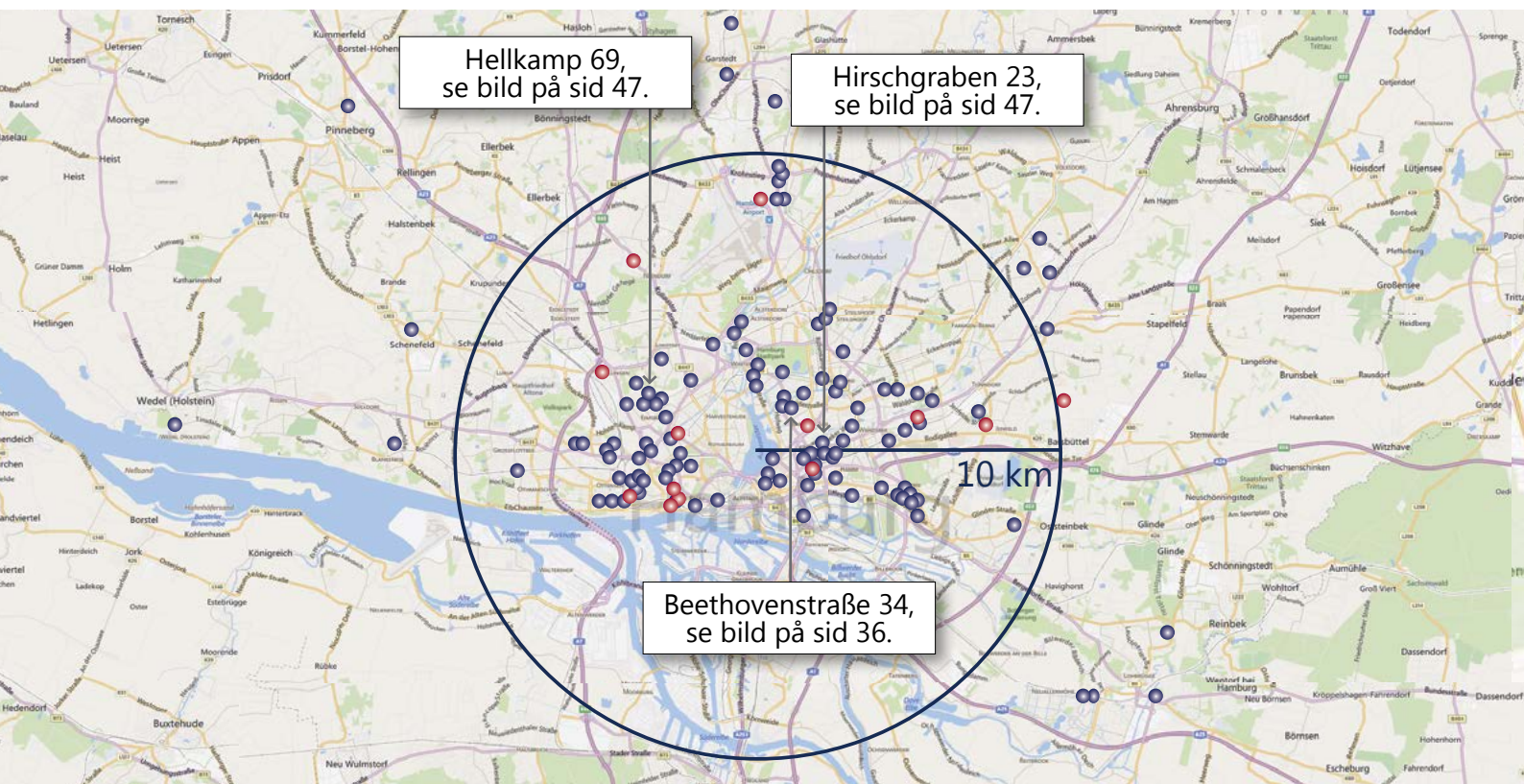
Fastighetsbestånd per 31 december 2014

	Kvadratmeter i tusental			Procent	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	Reell vakans	Andel av total portfölj
Berlin	690	43	733	1,1	18
Hamburg	228	12	240	3,0	9
München	40	2	42	0,4	2
Köln	44	2	46	0,8	1
Frankfurt	34	3	37	1,1	2
Düsseldorf	34	5	38	1,6	1
Övriga	123	5	128	2,2	3
Totalt	1 192	72	1 264	1,6	37



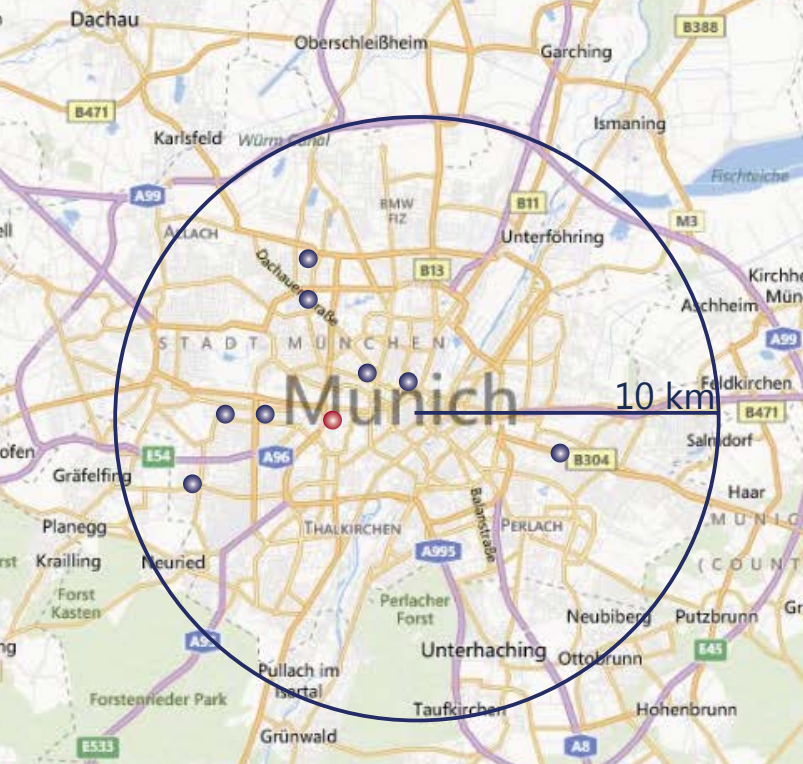


Berlin
 10 898 lägenheter
 6,85 EUR/kvm/månad i hyra
 3,5 m invånare
 3% befolkningstillväxt på 10 år

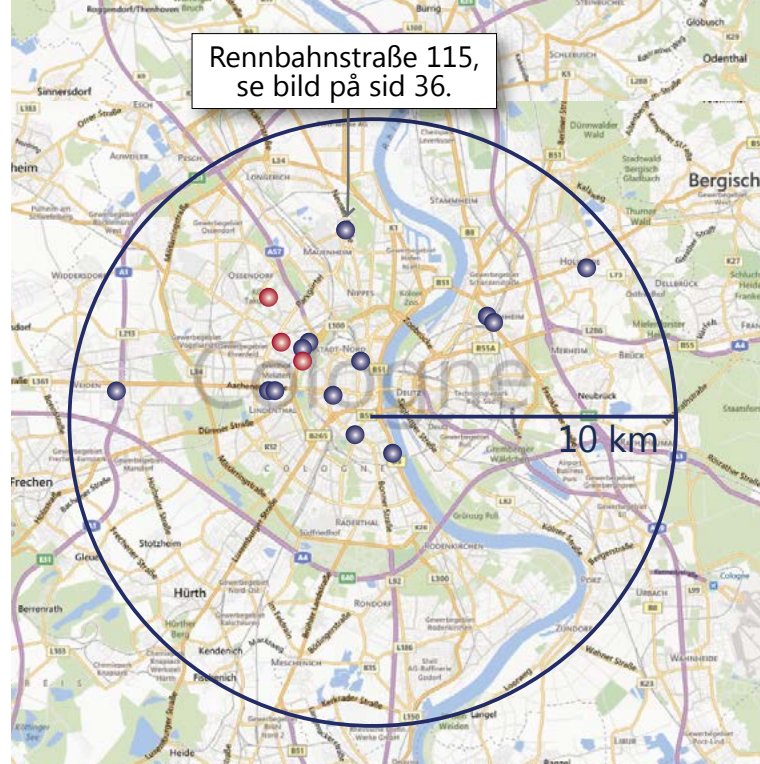


Hamburg
 4 046 lägenheter
 9,58 EUR/kvm/månad i hyra
 1,8 m invånare
 4% befolkningstillväxt på 10 år

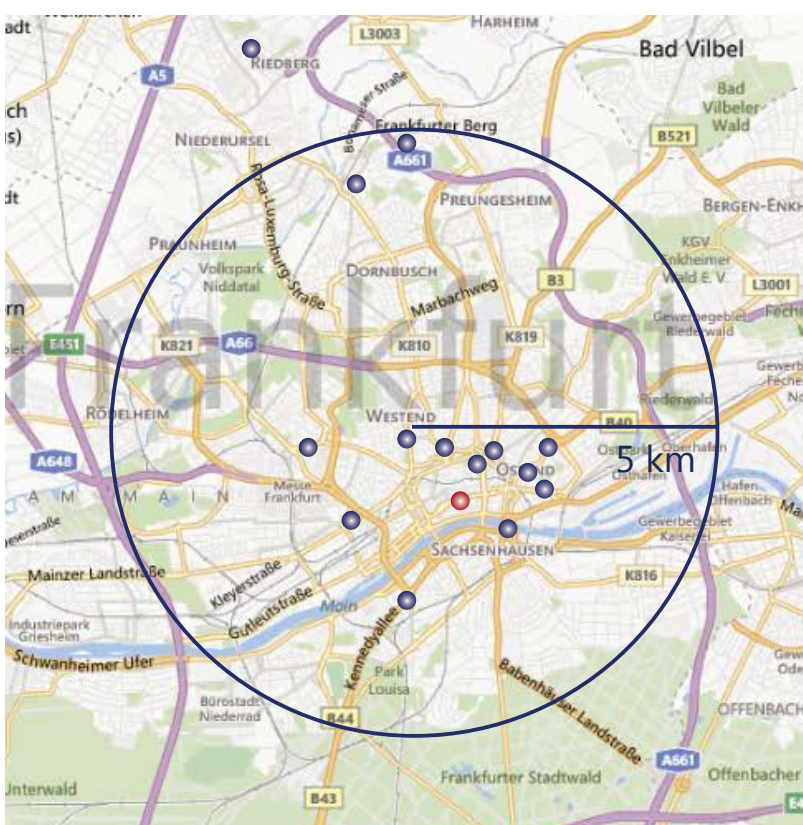
Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.



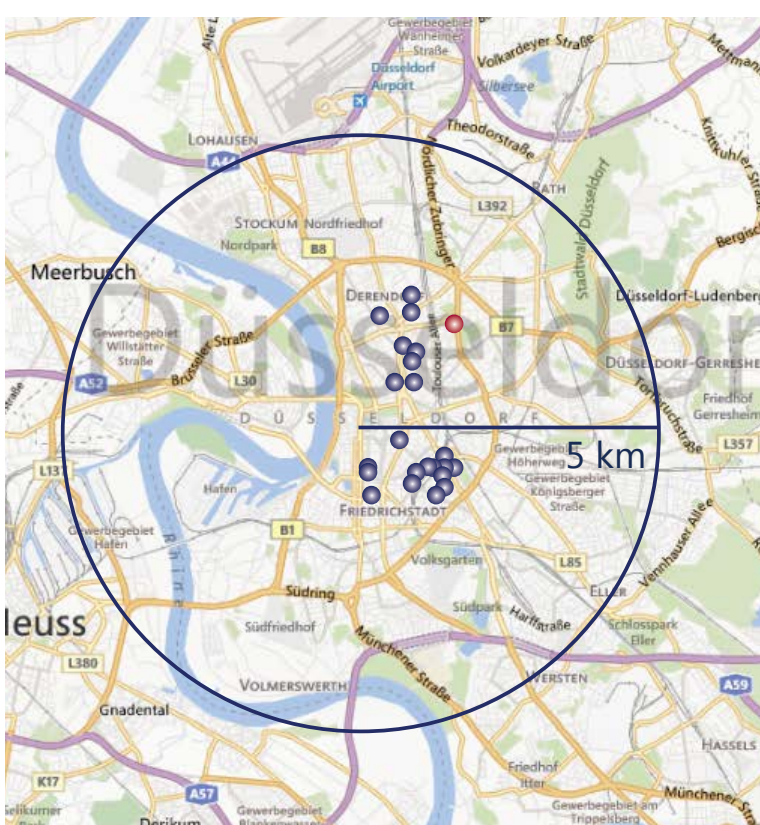
München
 735 lägenheter
 11,14 EUR/kvm/månad i hyra
 1,4 m invånare
 14% befolkningstillväxt på 10 år



Köln
 644 lägenheter
 8,76 EUR/kvm/månad i hyra
 1,0 m invånare
 7% befolkningstillväxt på 10 år



Frankfurt
 549 lägenheter
 11,16 EUR/kvm/månad i hyra
 0,7 m invånare
 9% befolkningstillväxt på 10 år



Düsseldorf
 570 lägenheter
 8,29 EUR/kvm/månad i hyra
 0,6 m invånare
 5% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.

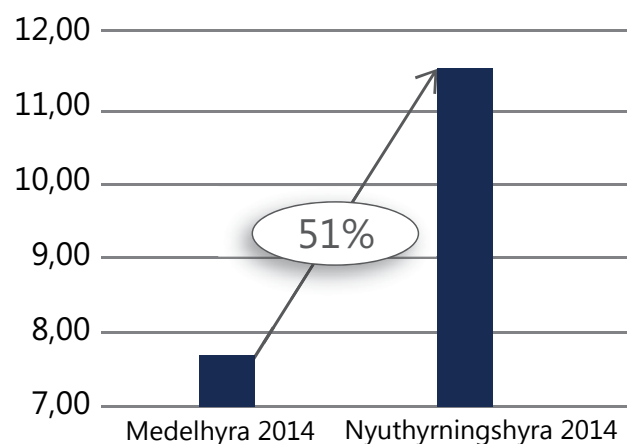


Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad*)

Total portfölj 2014-01-01	7,71
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-01-01	7,71
Ökning i jämförbar portfölj	0,42 ← 5,4%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	8,13
Inköp fastigheter	-0,36
Total portfölj 2015-01-01	7,77

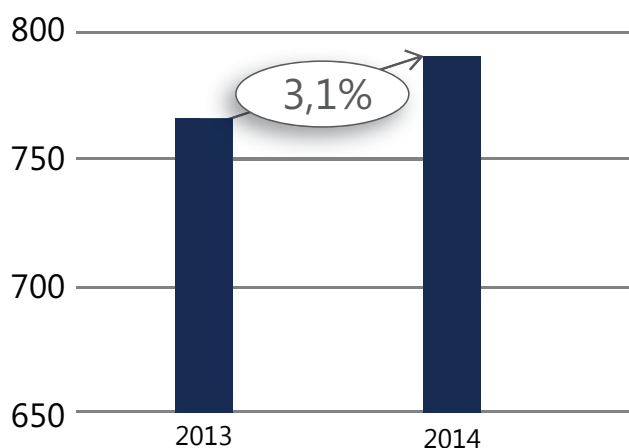
Medelhyran för bostäder steg från 7,71 till 7,77 EUR/kvm/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2014 steg hyran från 7,71 till 8,13 EUR/kvm/månad, en tillväxt om 5,4 procent. Inköpta fastigheter drog ner medelhyran med -0,36 EUR/kvm/månad. Medelhyran för inköpta fastigheter var 6,30 EUR/kvm/månad.

Nyuthyrningshyra, EUR/kvm/månad Jämförbara fastigheter



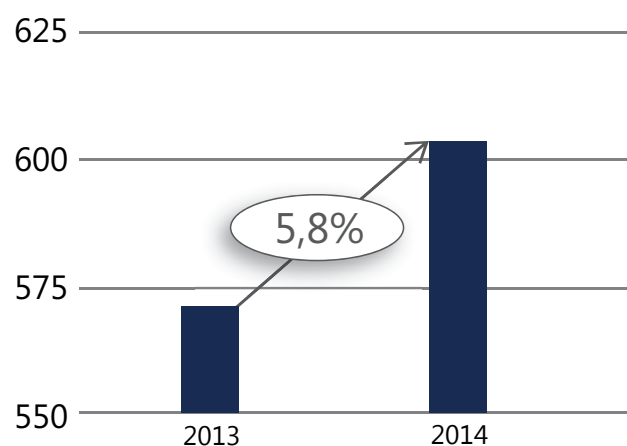
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2014 var 11,61 EUR/kvm/månad, vilket är 51 procent högre än medelhyran vid ingången av året. Huvudförklaringen är uppgradering till First Class och efterfrågade lägen.

Hysesintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hysesintäkter ökade med 3,1 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter

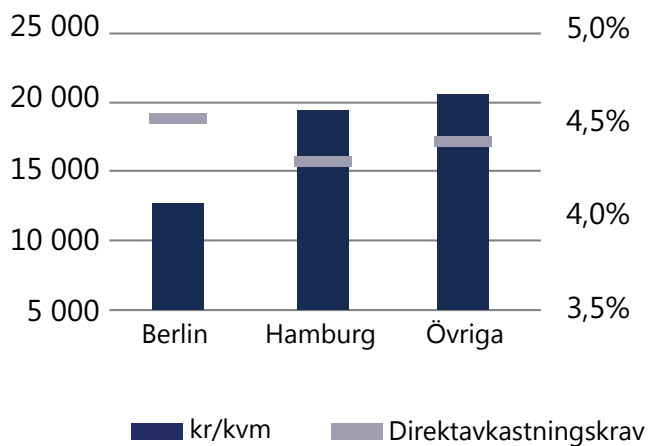


Driftsöverskottet ökade med 5,8 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

*) Medelhyran för den totala portföljen per den 1 januari 2015 inkluderar även 35 fastigheter som Akelius Residential Property köpte den 1 januari 2015. Sammanlagd bostadsyta uppgick till 66 299 kvadratmeter.



Inköp fastigheter

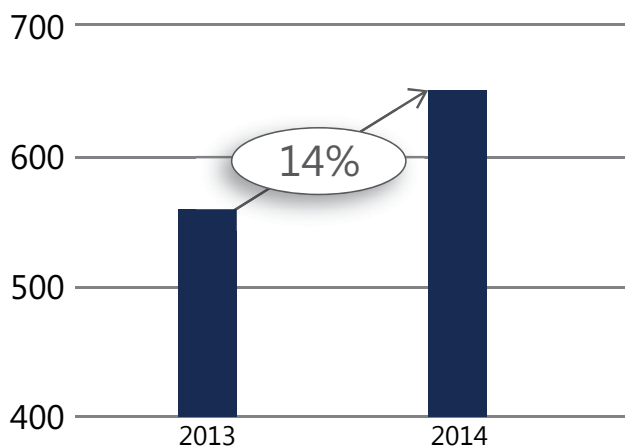


Under 2014 köpte vi fastigheter i Tyskland för 3,4 mdkr, varav 84 procent i Berlin och 9 procent i Hamburg. Övriga inköp gjordes i München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf och Wiesbaden. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 13 477 kr.

Försäljning fastigheter

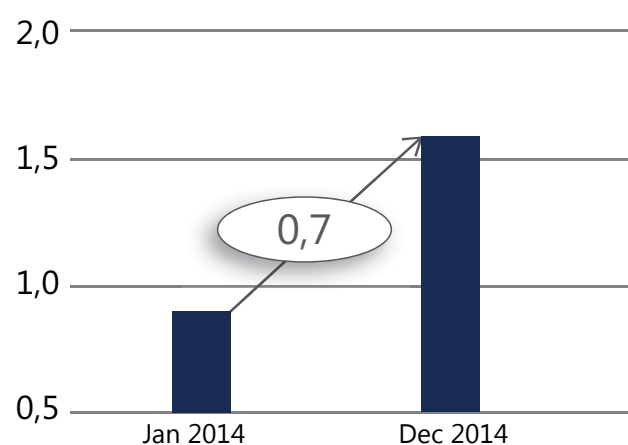


Investeringar, mkr



Investeringarna ökade med 79 mkr eller 14 procent. Ökningen förklaras främst med en större portfölj. Under 2014 uppgraderades 1 192 lägenheter till First Class.

Reell vakansgrad, procent



Under 2014 ökade den reella vakansgraden med 0,7 procentenheter. Den pendlade under året mellan 0,8 och 2,1 procent. I genomsnitt var den 1,5 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 3,3 och 4,6 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering eller försäljning.

Centrala Toronto och Montreal

I december 2013 köpte Akelius Residential Property-koncernen en fastighetsportfölj i Toronto, Kanada. Säljare var ett systerbolag till Akelius Residential Property AB.

Delen om Kanada visar utvecklingen som om Akelius Residential Property-koncernen ägt fastigheterna sedan starten av 2013.

Under 2014 utökade vi vårt bestånd i Toronto med 680 lägenheter till totalt 2 363. Vi etablerade oss även på fastighetsmarknaden i Montreal i och med köpet av 460 lägenheter.

Våra 34 fastigheter är belägna i centrala delar av Toronto och Montreal med växande efterfrågan.

Under 2014 har vi implementerat ett administrativt system och en förvaltningsenhet i egen regi. Det har resulterat i ökade kostnader under 2014 men kommer att förbättra effektiviteten och kvaliteten framöver. Vi har totalt 90 anställda i Toronto och Montreal.

6,6 procent tillväxt i medelhyra

Under 2014 har medelhyran ökat med 6,6 procent. Den starka tillväxten beror på ökad efterfrågan bland våra noggrant utvalda lägen och populära uppgraderingar till First Class. Detta tillåter oss att höja hyresnivåerna på nya kontrakt.

Halvreglerad hyresmarknad

I Toronto är hyressättningen fri vid nyuthyrning. Højningar för befintliga hyresgäster kontrolleras av myndigheterna. Ökningen av hyresnivåerna följer normalt sett inflationen. Vid moderniseringar kan hyran höjas med upp till nio procent över en treårsperiod.

I Montreal är hyran fri vid nyuthyrning. Däremot har nya hyresgäster möjligheten att överklaga hyresnivån i rätten. Hyresnivåerna kan ökas för befintliga hyresgäster i samband med ökade kostnader för hyresvärden. Kostnader förknippade med moderniseringar kan, till viss grad, överföras till hyresgästen.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	3,1
Värdeförändring	8,2
Totalt	11,3

Verkligt värde fastigheter, mkr

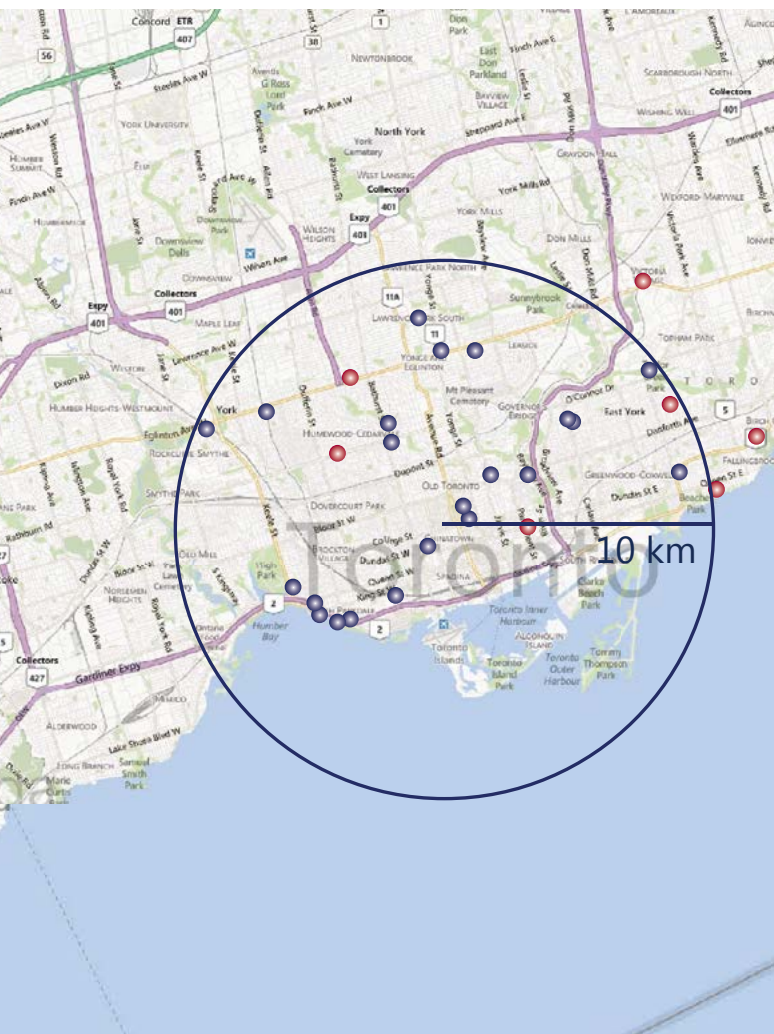
Ingående	1 758
Valutakursdifferenser	302
Värdeförändring	145
Investeringar	139
Köp	1 092
Försäljning	-4
Utgående	3 432

Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

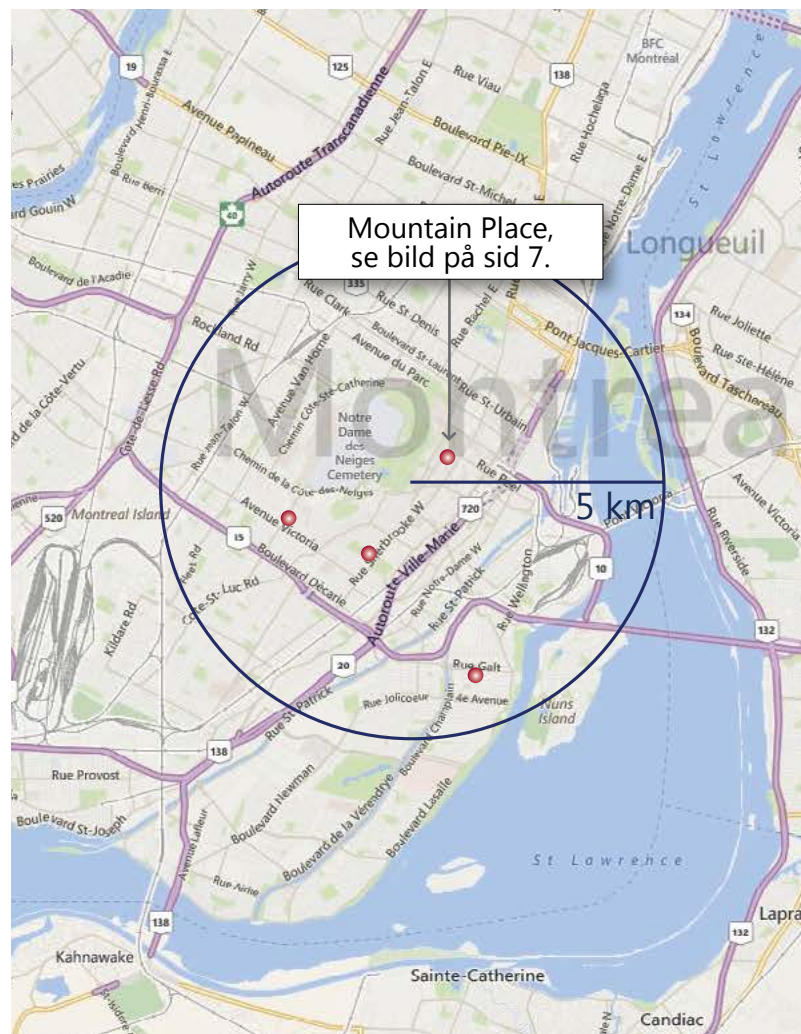
Ingående	4,47
Köp	0,08
Försäljning	0,00
Jämförbart	0,00
Utgående	4,55

Fastighetsbestånd per 31 december 2014

	Kvadratmeter i tusental			Procent	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	Reell vakans	Andel av total portfölj
Toronto	125	0	125	3,1	5
Montreal	32	0	32	0,4	1
Totalt	157	1	157	2,7	6



Toronto
 2 363 lägenheter
 1,91 CAD/kvft/månad i hyra
 6,1 m invånare
 19% befolkningstillväxt på 10 år



Montreal
 460 lägenheter
 1,49 CAD/kvft/månad i hyra
 3,8 m invånare
 12% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.

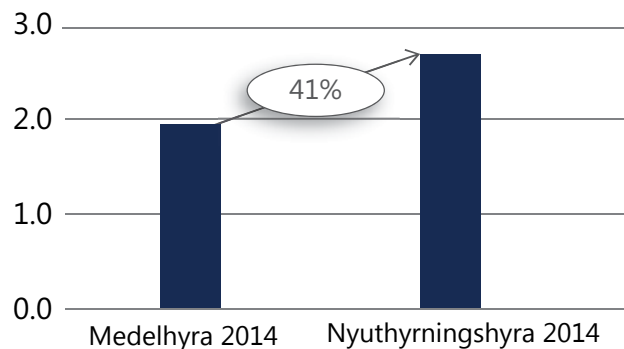


Medelhyra bostäder CAD/kvadratfot/månad

Total portfölj 2014-01-01	1,95
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1,95
Ökning i jämförbar portfölj	0,13 ← 6,6%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	2,08
Inköp fastigheter	-0,26
Total portfölj 2015-01-01	1,83

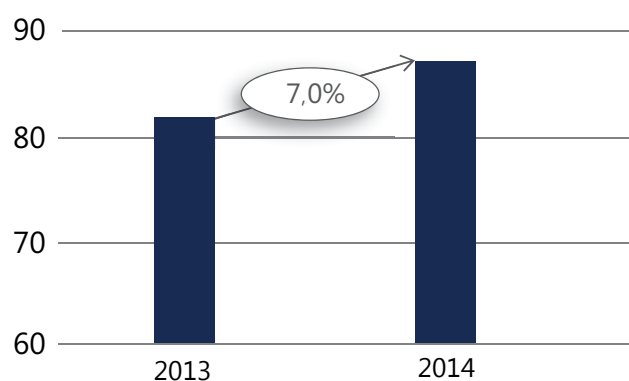
Medelhyran sjönk från 1,95 till 1,83 CAD/kvadratfot/månad. Förklaringen är att de fastigheter som köptes in under året hade låg hyra i förhållande till de fastigheter som fanns vid ingången av året. Hyran för köpta fastigheter var 1,51 CAD/kvadratfot/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2014 steg hyran från 1,95 till 2,08 CAD/kvadratfot/månad, en tillväxt om 6,6 procent.

Nyuthyrningshyra, kr/kvm/år Jämförbara fastigheter



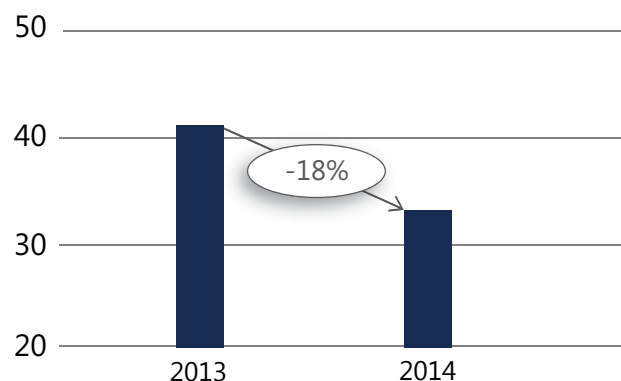
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2014 var 2,74 CAD/kvadratfot/månad, vilket var 41 procent högre än medelhyran vid ingången av året. Huvudförklaringen är uppgradering till First Class och eftertraktade lägen.

Hyesintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hyesintäkter ökade med 7,0 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

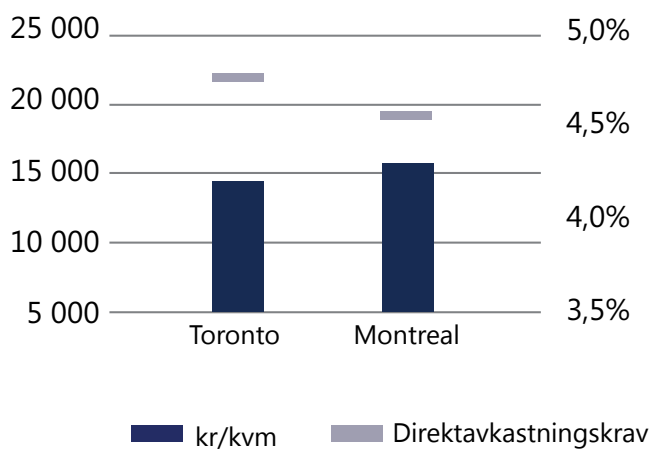
Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Driftsöverskottet minskade med 18 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014. Den huvudsakliga förklaringen är uppstartskostnader för implementationen av ett administrativt system och en intern förvaltningsorganisation.

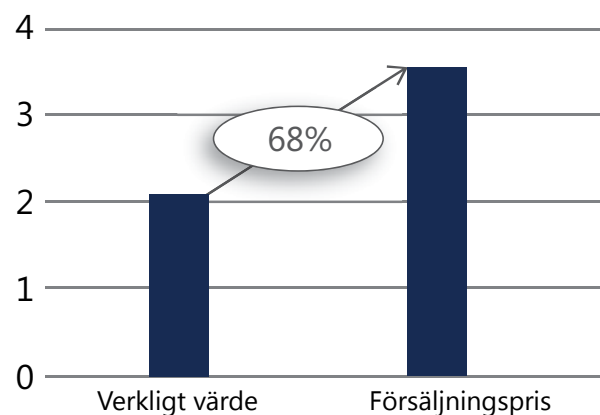


Inköp fastigheter



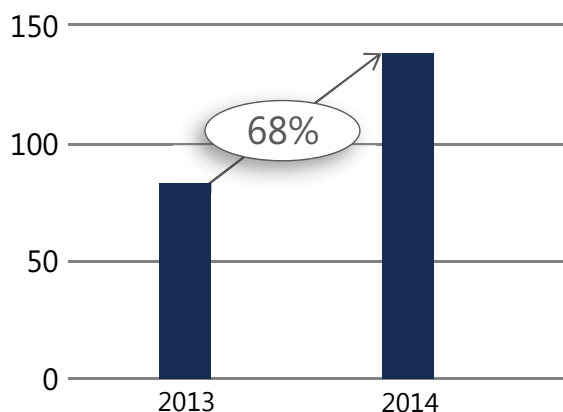
Under 2014 köpte vi fastigheter i Kanada för 1,1 mdkr, varav 55 procent i Toronto och 45 procent i Montreal. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 14 960 kr.

Försäljning fastigheter, mkr



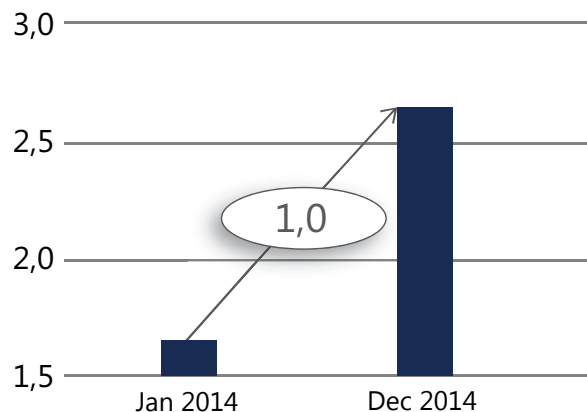
Vi har endast sålt ett fristående hus med en lägenhet under året. Försäljningspriset var 3,6 mkr, 68 procent högre än verkligt värde vid början av året.

Investeringar, mkr



Investeringarna ökade med 56 mkr eller 68 procent. Ökningen förklaras främst med en större portfölj. Under 2014 uppgraderades 210 lägenheter till First Class.

Reell vakansgrad, procent



Under 2014 ökade den reella vakansgraden med 1,0 procentenheter. Den pendlade under året mellan 1,1 och 3,1 procent. I genomsnitt var den 2,0 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 3,6 och 6,7 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering eller försäljning.

Fokus på London

I mars 2014 köpte Akelius Residential Property-koncernen 900 lägenheter i England från dotterbolag till Akelius Apartments Ltd. Delen om England visar utvecklingen som om Akelius Residential Property-koncernen ägt fastigheterna sedan starten av 2013.

Under året har ytterligare 300 lägenheter köpts, alla i de centrala delarna av London.

För att minska vårt beroende av externa partners, förbättra kvaliteten och minska kostnaderna utför vi numera flera av våra nyckelprocesser i egen regi. Vi började med projektledning av lägenhetsrenoveringar under 2014, detta följdes upp av uthyrning och förvaltning av våra fastigheter. Vi har även implementerat ett administrativt system som möjliggör redovisning i egen regi från början av 2015. Vi har för avsikt att även handha större investeringsprojekt samt lägenhetsvisningar helt internt i slutet av 2015. Totalt är 20 personer anställda i London.

9,3% ökning i driftsöverskott

Hysesintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 5,9 procent. Det går att hänföra till lägre vakanser och högre hyresnivåer. Nyuthyrningsnivån var 34 procent högre än medelhyran.

Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 9,3 procent. Intäkterna ökade snabbare än kostnaderna i områden med ökad efterfrågan.

Fri hyresmarknad

Ett vanligt hyreskontrakt i England har en löptid på tolv månader. Det är brukligt att kontraktet sedan förnyas till marknadshyresnivå. På grund av den höga omsättnings-hastigheten och den korta kontraktslöptiden ligger hyresnivåerna ofta nära marknadshyran.

Uppgraderingar av lägenheter och gemensamma utrymmen leder till möjligheter att höja hyran ytterligare.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	3,9
Värdeförändring	13,0
Totalt	16,9

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	1 791
Valutakursdifferenser	330
Värdeförändring	233
Investeringar	218
Köp	834
Försäljning	-11
Utgående	3 395

Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

Ingående	4,64
Köp	-0,03
Försäljning	0,00
Jämförbart	-0,25
Utgående	4,36

Fastighetsbestånd per 31 december 2014

	Kvadratmeter i tusental			Procent	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	Reell vakans	Andel av total portfölj
Storlondon	48	0	48	2,5	5
Övriga	16	-	16	0,7	1
Totalt	63	0	63	2,1	6



Storlondon
 877 lägenheter
 1,99 GBP/kvft/månad i hyra
 8,2 m invånare
 14% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.

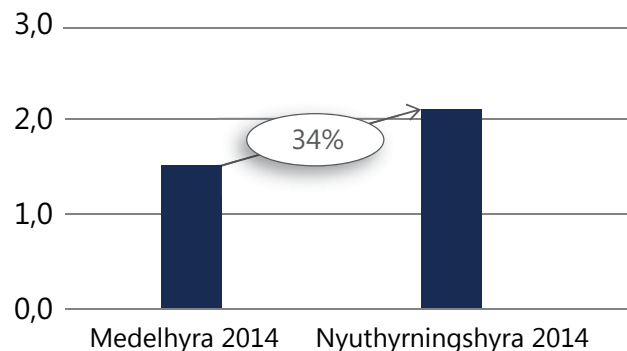


Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad

Total portfölj 2014-01-01	1,55
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1,55
Ökning i jämförbar portfölj	0,18 ← 11,3%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	1,72
Inköp fastigheter	0,02
Total portfölj 2015-01-01	1,74

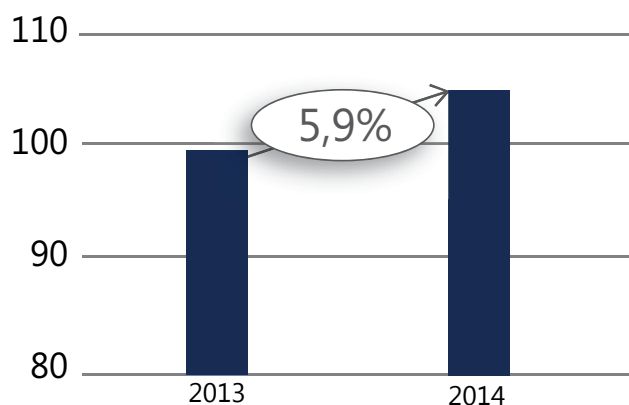
Medelhyran ökade från 1,55 till 1,74 GBP/kvadratfot/månad. Hyran för köpta fastigheter var 1,80 GBP/kvadratfot/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2014 steg hyran från 1,55 till 1,72 GBP/kvadratfot/månad, en tillväxt om 11,3 procent.

Nyuthyrningshyra, GBP/kvft/månad Jämförbara fastigheter



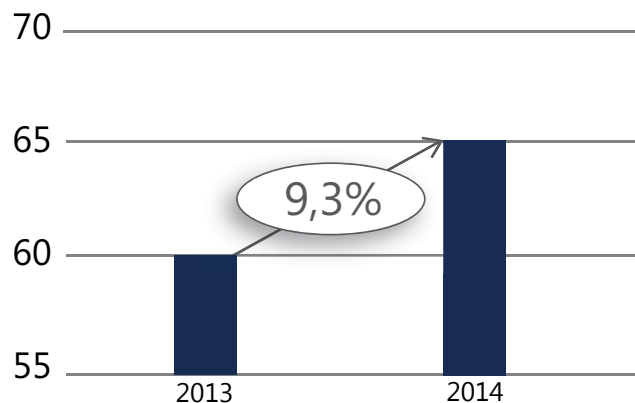
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2014 var 2,07 GBP/kvadratfot/månad, vilket var 34 procent högre än medelhyran vid ingången av året. Huvudförklaringen är uppgradering till First Class och eftertraktade lägen.

Hyresintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hyresintäkter ökade med 5,9 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

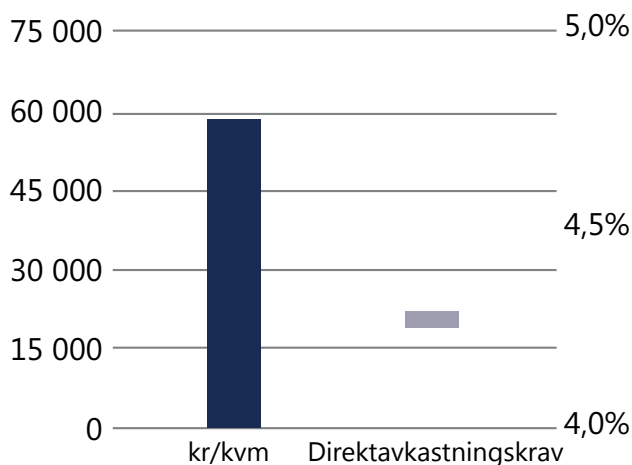
Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Driftsöverskottet ökade med 9,3 procent under 2014 i jämförelse med 2013 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2013 och 2014.

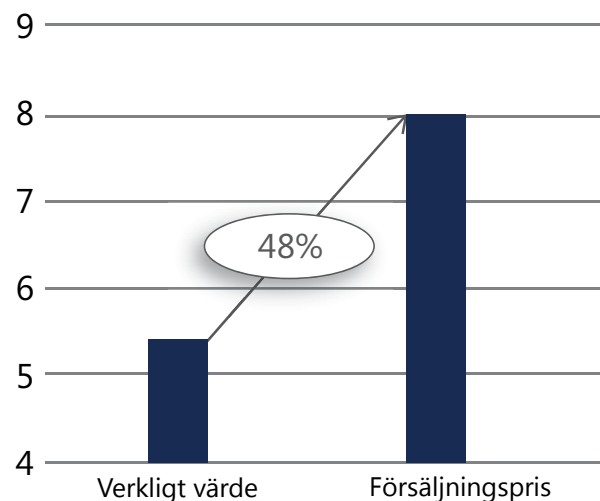


Inköp fastigheter



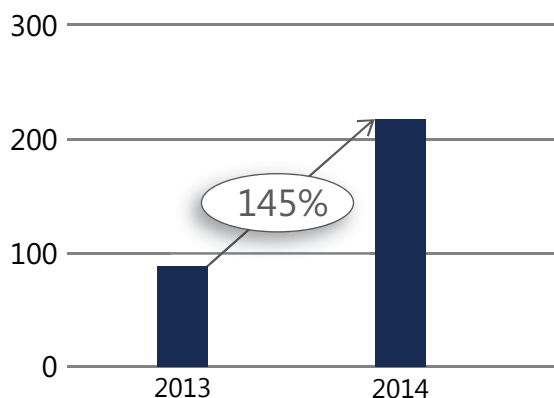
Under 2014 köpte vi fastigheter i England för 0,8 mdkr, varav alla i Storlondon. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 59 329 kr.

Försäljning fastigheter, mkr



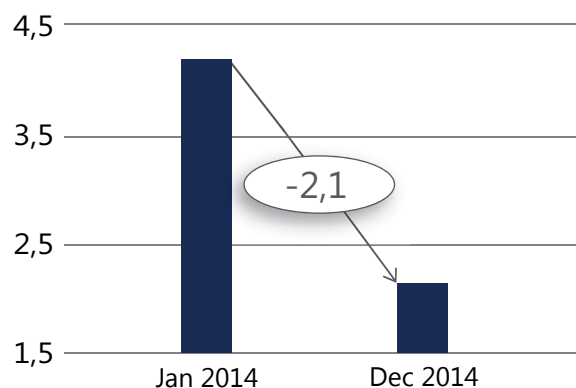
Vi har endast sålt ett fåtal lägenheter under året, inga fastigheter. Försäljningspriset var 8,0 mkr, 48 procent högre än verkligt värde vid början av året.

Investeringar, mkr



Investeringarna ökade med 129 mkr eller 145 procent. Ökningen förklaras främst med en större portfölj. Under 2014 uppgraderades 274 lägenheter till First Class.

Reell vakansgrad, procent



Under 2014 minskade den reella vakansgraden med 2,1 procentenheter. Den pendlade under året mellan 1,0 och 4,2 procent. I genomsnitt var den 2,8 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 6,4 och 12,3 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering eller försäljning.

I hjärtat av Paris

Vi tillträdde vår första fastighet i Paris i september. Den är belägen i det attraktiva artonde distriktet och består av 40 lägenheter. I december köpte vi vår andra fastighet med 50 lägenheter. I slutet av året skrev vi under avtal om ytterligare 150 lägenheter i Paris med tillträdesdag i februari 2015.

Vi har hyrt ett kontor i Paris och anställt våra första medarbetare. Vi planerar att bygga upp en organisation som ska hantera all fastighetsförvaltning och projektledning i egen regi, liknande våra organisationer i Sverige och Tyskland. Vi tror på att det systemet genererar högre kvalitet och bättre avkastning.

Uppgradering av lägenheter

Vi håller just nu på att uppgradera våra första lägenheter i Paris. Vi planerar också att investera i fastigheternas alla gemensamma utrymmen. Eftersom Paris har en brist på lägenheter av högre standard kommer den höga efterfrågan hjälpa oss att nå den eftersträlvade hyresnivån. Den potentiella hyresökningen under de kommande fem åren är 70 procent.

Delreglerad hyresmarknad

I Frankrike kan hyresvärden sätta en ny hyresnivå om summan av de renoveringar som utförts under de senaste sex månaderna i lägenheten och/eller de gemensamma utrymmena är större än det senaste årets hyra, eller om lägenheten har varit vakant i minst 18 månader.

För nuvarande hyresgäster kan inte den årliga hyran höjas mer än utvecklingen av referensindex IRL. Hyran kan omförhandlas efter sex år för att uppnå marknadshyra.



Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	-
Valutakursdifferenser	7
Värdeförändring	-14
Investeringar	1
Köp	172
Försäljning	-
Utgående	166

Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

Ingående	-
Köp	4,11
Försäljning	-
Jämförbart	-
Utgående	4,11

Fastighetsbestånd per 31 december 2014

	Kvadratmeter i tusental			Procent	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	Reell vakans	Andel av total portfölj
Paris	3	0	3	0,0	0
Totalt	3	0	3	0,0	0



Fastigheter markerade med rött köptes under 2014.

Paris
 90 lägenheter
 21,31 EUR/kvm/månad i hyra
 12,2 m invånare
 9% befolkningstillväxt på 10 år

Fastighetsportföljens utveckling under 2014

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av året 57 736 mkr (44 091), vilket i genomsnitt motsvarar 16 629 kronor per kvadratmeter (14 736).

Verkligt värde har ökat med 1 412 mkr, eller 3,2 procent, till följd av ökning av hyresintäkter.

Investeringar under året uppgick till 1 881 mkr, motsvarande en årlig investering om 582 kr per kvadratmeter. First Class investeringar stod för 1 022 mkr och 859 mkr avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätningsprojekt samt vatten- och energibesparande projekt. Årets försäljningar av fastigheter var 1 084 mkr, först och främst i Sverige. Försäljningspriset var 14 procent högre än verkligt värde vid början av året.

Under året har fastigheter köpts till ett värde av 9 678 mkr med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,45 procent. 2 119 mkr är direkt relaterat till fastighetsköp från systerbolag. Utöver detta har ytterligare fastigheter köpts i England för 834 mkr.

I Tyskland har fastigheter köpts för 3 384 mkr till ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 13 477 kronor.

I Kanada har vi köpt fastigheter för 1 092 mkr för ett pris per kvadratmeter om 14 962 kronor.

I Frankrike har två fastigheter köpts för 172 mkr till ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 62 670 kronor.

I Sverige har vi under sista kvartalet köpt fastigheter för 2 078 mkr för ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 12 640 kronor.

Förvaltningsfastigheter per land 2014

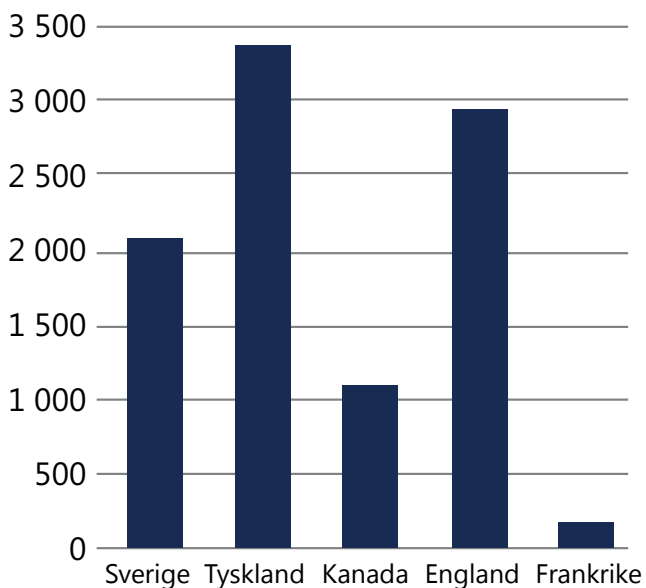
mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Totalt
Ingående värde	26 797	15 549	1 758	-	-	44 104
Värdeförändring	837	393	145	52	-14	1 412
Investeringar	932	647	139	162	1	1 881
Köp	2 078	3 384	1 092	2 953	172	9 678
Försäljning	-1 072	-	-4	-8	-	-1 084
Valutakursdifferenser	-	1 199	302	237	7	1 745
Utgående värde	29 571	21 171	3 432	3 395	166	57 736

Förvaltningsfastigheter per land 2013

mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Totalt
Ingående värde	23 456	11 981	-	-	-	35 437
Värdeförändring	815	728	25	-	-	1 569
Investeringar	964	568	-	-	-	1 531
Köp	3 350	1 818	1 733	-	-	6 901
Försäljning	-1 801	-	-	-	-	-1 801
Omklassificering	13*	-	-	-	-	13
Valutakursdifferenser	-	454	-	-	-	454
Utgående värde	26 797	15 549	1 758	-	-	44 104

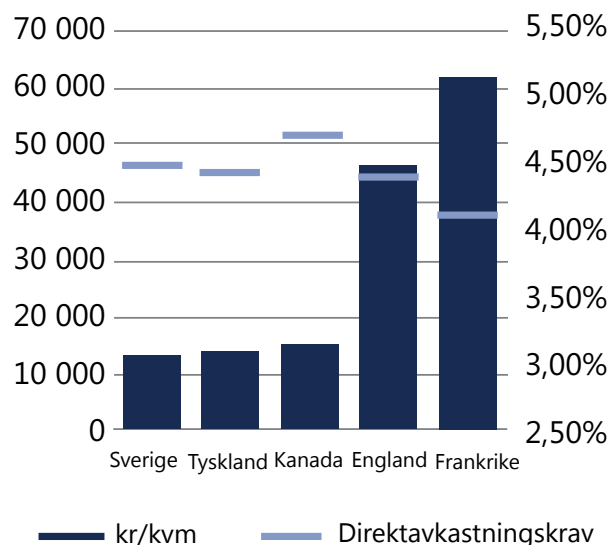
*) Rörelsefastigheter har omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

Köpta fastigheter under 2014, mkr



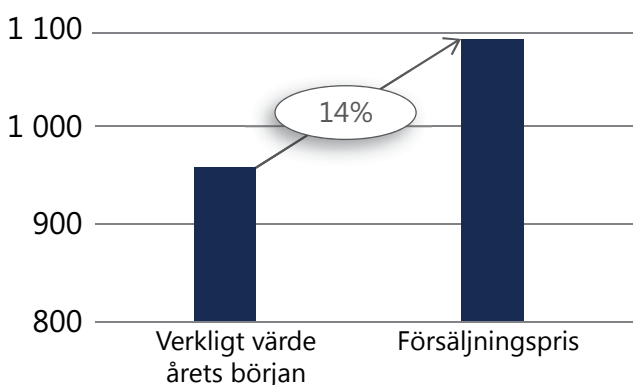
Under 2014, har fastigheter köpts för 9,7 mdkr. 2,1 mdkr avsåg köp av fastigheter i England av systerbolag. Största inköpen var i Sverige, Malmö, för 2,1 mdkr och Tyskland, Berlin, för 2.9 mdkr.

Köpta fastigheter under 2014



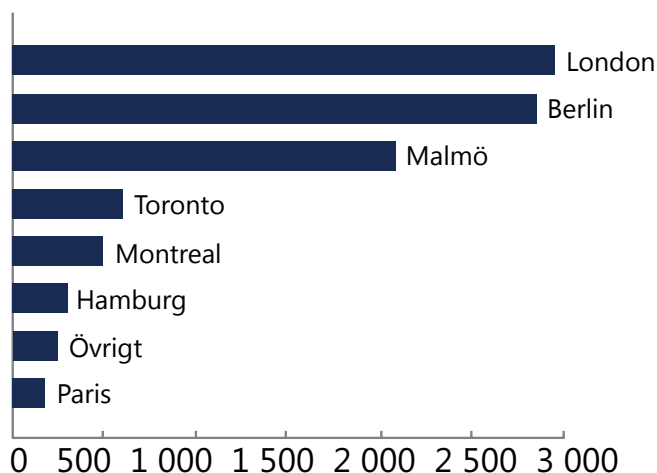
Kvadratmeterpriserna varierade mellan 12 640 kr/kvm i Sverige och upp till 62 670 kr/kvm i Frankrike.

Sålda fastigheter under 2014, mkr



Under året sålde vi fastigheter för 1,1 mdkr. Försäljningspriserna var i genomsnitt 14 procent högre än det verkliga värdet vid årets början.

Köpta fastigheter per stad under 2014, mkr



Under 2014 köptes fastigheter till ett totalt värde av 9 678 mkr.



Rennbahnstraße 115, Köln, Tyskland
Se karta på sid 21.



Beethovenstraße 34, Hamburg, Tyskland
Se karta på sid 20.



Kronprinsen, Malmö, Sverige, se karta på sid 14.

Skyskrapan Kronprinsen, som med sina 27 våningar och mosaikklädda fasad är ett av Malmös mest kända landmärken.

Fastighetsvärdering

Akelius portfölj består av 900 fastigheter i fem länder med ett totalt värde av 57 736 mkr (44 104). Varje region är unik och kräver dess speciella beaktande. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet.

Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av restvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, se sid 74, beräkning av verkligt värde.

Hyresinbetalningar

Framtida hyresnivåer är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid First Class investeringar och inflation. Kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som konsumentprisindex. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Drifts- och underhållsutgifter är baserade på uppskattade marknadsmässiga kostnader under kalkylperioden justerade med inflationsförväntningar. Specifika planerade underhållsåtgärder ingår i varje fastighets beräkningsförutsättningar. Fastighetsadministration är uppskattad till en schablonmässig kostnad baserad på tidigare genomsnittlig kostnad.

Avkastningskrav

Marknadens avkastningskrav styrs av räntenivå och riskpremium. Riskpremium avser marknadsrisk och fastighetsrelaterad risk

baserat på bostadens läge samt utbud och efterfrågan på bostäder. Avkastningskravet bestäms så långt det är möjligt utifrån genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter. Akelius uppfattar att marknadens direktavkastningskrav under året varit tämligen konstant. Endast en liten förändring om 0,01 procentenheter har skett i direktavkastningskravet för koncernens jämförbara fastigheter. Den 31 december 2014, uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,72 procent.

Akelius marknadskunskap

Akelius är mycket aktiva på fastighetsmarknaden och erhåller därigenom mycket information från den omfattande mängden transaktioner.

Under 2014 erhöll Akelius erbjudanden om att köpa fastigheter för 128 mdkr. Efter utvärdering lämnades bud på 30 299 lägenheter för 30 mdkr och genom 71 transaktioner köptes 7 783 lägenheter. Nyckeltalen pris per kvadratmeter, hyresmultipel och direktavkastning från utvärderingen av dessa lägenheter, och i synnerhet de där vi lämnade indikativa anbud, utgör basen i skattningen av verkligt värde.

Utöver erbjudanden om köp, sålde vi 1 300 lägenheter i 13 transaktioner under året, nästan uteslutande i Sverige. Realiserat pris vid dessa försäljningar gav värdefull information om direktavkastningskrav och pris per kvadratmeter. Fastigheterna såldes till priser som översteg verkligt värde vid början av året med 14 procent.

Extern värdering

För att verifiera den interna värderingen låter vi CBRE kvalitetssäkra de interna värderingarna av minst en tredjedel av beståndet varje år. Under 2014 granskade CBRE 280 av 880 fastigheter motsvarande 32 procent av antalet fastigheter och 60 procent av verkligt värde. Deras skattning var 103 mkr, eller 0,30 procent, högre än den interna värderingen.

Direktavkastningskrav, procent

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Totalt
Ingående	4,84	4,64	4,47	-	-	4,75
Köp	-0,02	0,01	0,08	4,36	4,11	-0,03
Försäljning	-0,01	-	0,00	0,00	-	-0,01
Jämförbart	-0,02	0,07	0,00	-	-	0,01
Valutadifferenser	-	-	-	-	-	0,00
Utgående	4,78	4,72	4,55	4,36	4,11	4,72

Känslighetsanalys

Skulle marknadens direktavkastningskrav förändras, allt annat lika, påverkas verkligt värde i mkr enligt tabellen nedan:

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Totalt*)
Direktavkastningskrav					
+ 0,1 procentenheter	-659	-475	-86	-82	-1 302
- 0,1 procentenheter	688	496	90	86	1 359
Hysesintäkter					
+ 10 procentenheter	4 761	2 257	580	414	8 012
- 10 procentenheter	-4 761	-2 257	-580	-414	-8 012

*) Frankrike ingår inte i beräkningen på grund av det låga antalet transaktioner som inte är av väsentlig betydelse för koncernen

Transaktioner under 2014

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Totalt
Erbjudanden om köp, mkr	7 560	56 737	23 210	35 970	4 503	127 979
Indikativa anbud, mkr	4 269	14 409	4 642	4 592	1 792	29 703
-Antal lägenheter	4 016	18 859	5 297	1 785	342	30 299
-Antal indikativa bud	12	241	55	41	7	356
Genomförda köp, mkr*	2 078	3 384	1 092	2 953**	172	9 678
-Antal lägenheter	1 813	3 586	1 141	1 153	90	7 783
-Antal transaktioner	1	46	12	10	2	71

*) Inkluderar såväl försäljningspris som transaktionskostnader

***) Inkluderar köpet av 868 lägenheter för 2 119 mkr från systerbolag

Extern värdering

	Antal fastigheter	CBRE verkligt värde i mkr	Akelius verkligt värde i mkr	Avvikelse, belopp	Avvikelse, procent
Sverige	108	9 135	9 148	-12	-0,13
Tyskland	104	19 031	18 986	45	0,24
Kanada	28	3 369	3 432	-63	-1,87
England	40	2 922	2 788	133	4,57
Summa	280	34 457	34 354	103	0,30

Årets resultat för 2014

Driftsöverskott 1 882 mkr

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 577 mkr till 3 602 mkr (3 025). Av intäktsökningen beror 495 mkr på ett utökat fastighetsinnehav och 82 mkr beror på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter.

För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 3,4 procent jämfört med motsvarande period 2013.

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 720 mkr (1 446), varav 314 mkr (303) avsåg underhåll, vilket på årsbasis motsvarar 97 kronor per kvadratmeter.

Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 7,1 procent.

För den totala fastighetsportföljen var över-skottsgraden 52,2 procent (52,2).

Driftsöverskott i kr/kvm

kr/kvm	2013	2014
Hyresintäkter	1 114	1 086
Underhåll	-97	-109
Taxebundna kostnader	-182	-191
Driftkostnader	-112	-112
Fastighetsskatt	-31	-24
Tomträttsavgäld	-1	-1
Fastighetsförvaltning*	-109	-82
Driftsöverskott	582	567

*) I fastighetsförvaltning ingår kostnader för fyrtio nyanställda Construction Managers.

Värdeökning fastigheter 3,2 procent

Fastighetsbeståndet ökade i värde under perioden med 1 412 mkr (1 569), vilket motsvarar 3,2 procent (4,4).

Värdeökningen beror till största del på ökade hyresintäkter.

Finansiella poster -1 225 mkr

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 8 mkr (8) och finansiella kostnader var 1 231 mkr (1 257).

Koncernens räntekostnader har minskat med 11 mkr jämfört med föregående år.

Lägre finansiella kostnader i kombination med ett allt högre driftnetto medförde att räntetäckningsgraden steg från 1.2 till 1.5.

Vid årsslutet var medelräntan 3,94 procent för total upplåning. Det var 0,81 procentenheter lägre än vid årets början. Den lägre räntenivån i kombination med en lägre belåningsgrad beräknas få full effekt på bolagets resultat under kommande år.

Värdet förändring derivatinstrument -1 149 mkr

Finansiella derivatinstrument har under året påverkat resultatet med -1 149 mkr (1 138), främst till följd av sjunkande marknadsräntor.

Resultat före skatt 852 mkr

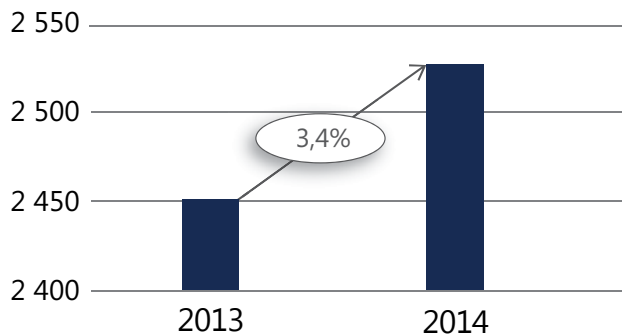
Resultat före skatt uppgick till 852 mkr (2 897), vilket har påverkats negativt av en minskning av värdet för derivatinstrument med -1 149 mkr (1 138).

Skatt

Skattekostnader för perioden uppgick till 350 mkr (677) och avser huvudsakligen uppskjuten skatt till följd av orealiserad värdeuppgång på fastigheterna.

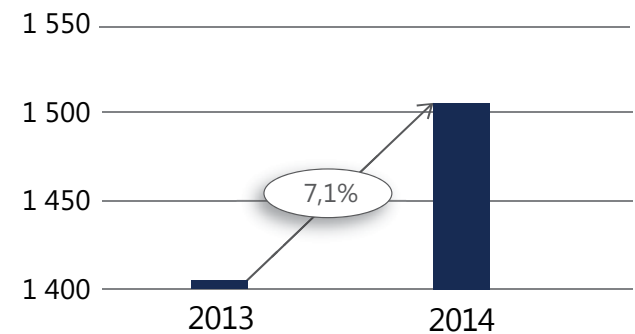
Total skuld i form av uppskjuten skatt var 2 375 mkr (2 032) vid årets slut, främst relaterat till förvaltningsfastigheter.

Hyresintäkter, jämförbara fastigheter mkr



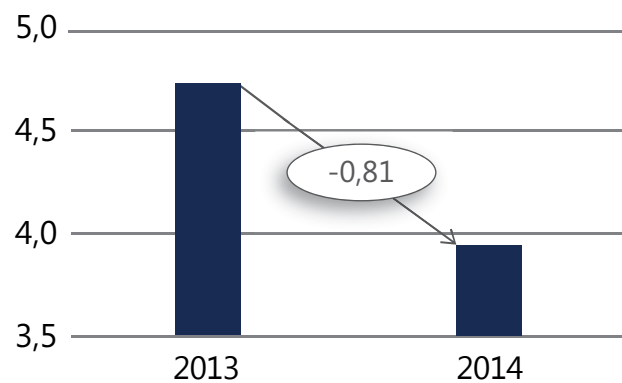
First class-uppgraderingar genererar hyreshöjningar.

Driftsöverskott, jämförbara fastigheter mkr



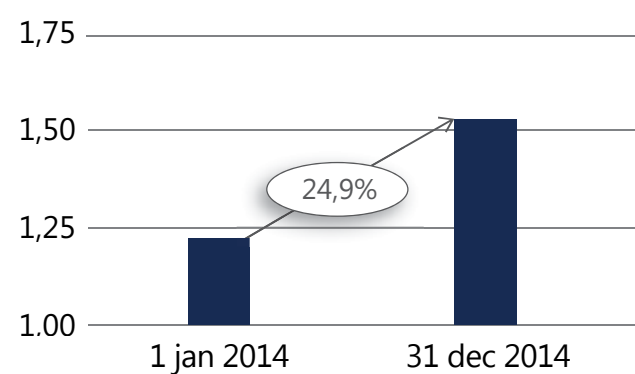
Streamline production skapar driftsöverskott.

Medelränta procent



Under 2014 minskade medelräntan med 0,81 procentenheter, från 4,75 till 3,94 procent.

Räntetäckningsgrad, totala lån gång



Minskning i ränta, kombinerat med ökning i driftsöverskott ökade räntetäckningsgraden.

Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Vinster återinvesteras i företaget, detta leder till ett växande eget kapital.

Den höga andelen eget kapital ger Akelius möjligheten att kombinera finansiell försiktighet med förmåga att växa.

Soliditet 38 procent

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 22 583 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 38 procent.

Under perioden, lämnade Akelius Residential Property en utdelning om 4 200 mkr, genomförde en nyemission av stamaktier om 5 003 mkr, emitterade preferensaktier för 4 020 mkr och redovisade ett hybridlån om 150 miljoner euro under eget kapital.

Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North. Vid slutet av året hade bolaget 16 000 aktieägare.

Akelius Residential Property har under året genomfört en aktiesplit där 4 449 stamaktier erhållits för varje innehavd stamaktie.

Belåningsgrad 52 procent

Koncernens upplåning har under året ökat med 4 816 mkr till 30 336 mkr.

Belåningsgraden har minskat från tidigare 56 procent till 52 procent under 2014 vilket är i linje med ambitionerna om att ha en stark finansiell position.

Säkerställda lån från 28 banker

Vi har utvecklat långvariga relationer med banker på deras respektive hemmamarknad.

Vid slutet av 2014 hade vi lån hos 28 banker i Sverige, Tyskland, England och Kanada. Lån från banker i flera länder medför ett minskat beroende av den finansiella stabiliteten hos respektive land och bank.

Säkerställda lån har ökat med 5 194 mkr under året till 27 666 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på säkerställda lån av 47 procent.

Ställda säkerheter, i form av fastighetsinteckningar, har ökat från 25 545 mkr i slutet av år 2013 till 28 995 mkr i slutet av 2014, ökningen är främst relaterat till köp av fastigheter.

Inlåning från 37 000 privatkunder

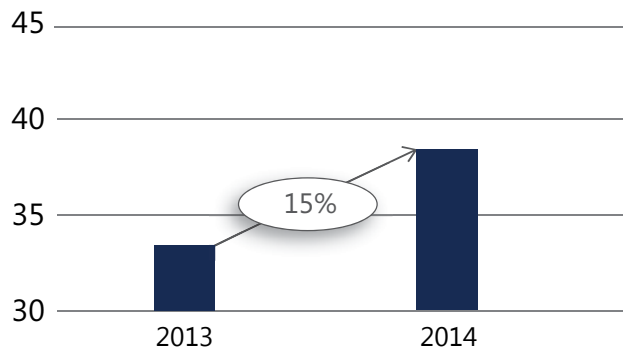
37 000 privatkunder sparar utan säkerhet i dotterbolaget Akelius Spar AB. Totalt utgör detta 547 mkr.

Två noterade obligationslån

Vid slutet av 2014 hade Akelius två noterade ej säkerställda obligationslån, ett om 848 mkr med förfall i juni 2015 och ett om 350 mkr med förfall i mars 2018. Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

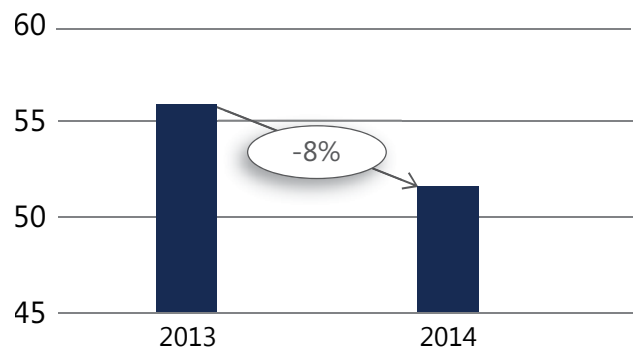
Vid slutet av 2014 hade Akelius ej pantsatta fastigheter till ett värde av 4 938 mkr, motsvarande 4,1 gånger värdet av de ej säkerställda obligationslånen.

Soliditet procent



Soliditeten har ökat med 15 procent under 2014.

Belåningsgrad på totala lån procent



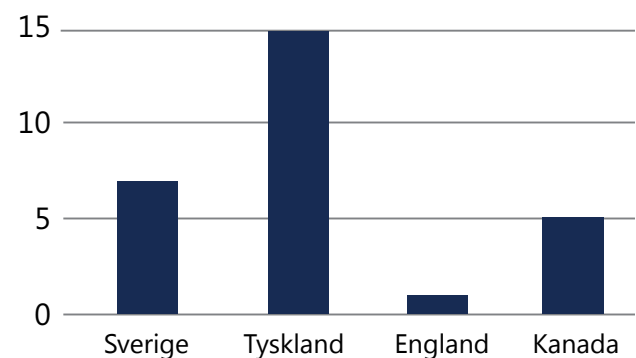
Ambitionen är att reducera belåningsgraden till 50 procent under 2015.

Räntebärande skuld

	mkr	Andel
- Inlåning från privatkunder	547	2%
- Interna lån	924	3%
- Obligationslån 1, juni 2015	848	3%
- Obligationslån 2, mars 2018	350	1%
Ej säkerställda lån	2 670	9%
Säkerställda lån	27 666	91%
Totala lån	30 336	100%
Belåningsgrad, säkerställda lån	47%	
Belåningsgrad, totala lån	52%	

91 procent av finansieringen har pant i fastigheter som säkerhet.

Antalet banker, per 31 december 2014



Totalt antal banker är 28. Diversifierad finansiering reducerar risk.

Riskminimering

Minimering av valutarisk

Målet är att minimera hur fluktuationer i valutakurser påverkar soliditeten. Detta uppnås genom att ha en valutaposition i respektive valuta som är lika med koncernens soliditet. Variationer i valutakurserna har idag väldigt liten påverkan på soliditeten.

En konstant hög soliditet ger lägre risk för bolagets ägare, långgivare och övriga intressenter.

Kapitalbindning 4,5 år

Den räntebärande skulden hade en genomsnittlig kapitalbindningstid på 4,5 år, detta jämfört med 4,6 år i slutet av 2013.

Lån som förfaller inom ett år uppgår till 3 816 mkr.

Minimering av refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken minskas med hjälp av diversifierad finansiering, en låg belåningsgrad och tillgångar som dels genererar ett stabilt kassaflöde, dels har ett stabilt värde.

Refinansieringsprocessen för större lån startar 18 månader innan lånet förfaller med ambitionen att förlängning skall ske ett år i förväg.

För mindre lån startar denna process generellt sett nio månader innan förfall.

Uppgradering av fastigheter till First Class ger en snabb värdeökning vilket också minskar belåningsgraden. Det leder till att vid refinansiering har säkerställda lån oftast en lägre belåningsgrad än snittet på 47 procent, vilket minskar refinansieringsrisken ytterligare.

Den låga belåningsgraden på säkerställda lån minskar refinansieringsrisken på de ej säkerställda lånen, detta eftersom de säkerställda lånen kan ökas och helt ersätta de lån som är ej säkerställda.

Förmågan att anskaffa kapital genom emissioner av aktier eller obligationer minskar refinansieringsrisken. Under 2014, har Akelius anskaffat mer än 4 mdkr via kapitalmarknaden och 6 mdkr via bankmarknaden.

Räntebindning 4,2 år

Med långfristig räntebindning skulle en plötslig ränteändring ha liten påverkan på räntekostnaderna.

Av den totala lånebalansen på 30 336 mkr så hade 8 581 mkr en fast räntebindning under ett år och 8 980 mkr hade en fast räntebindning över fem år. Den genomsnittliga räntebindningen var 4,2 år, jämfört med 5,0 år vid slutet av 2013.

Likviditet 1 765 mkr

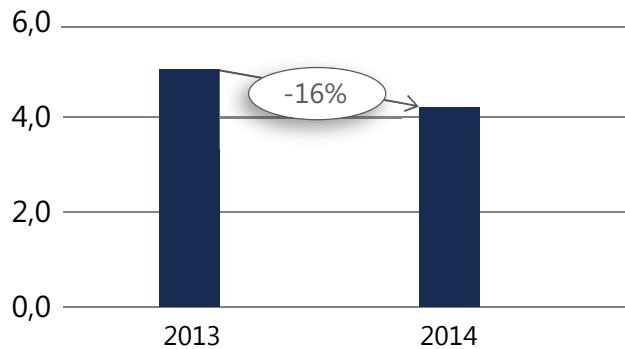
Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 1 765 mkr jämfört med 1 597 i slutet av år 2013. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 30 061 mkr.

First Class-fastigheter som är centralt belägna i storstäder med en likvid transaktionsmarknad skapar en gömd likvidreserv. Med en ledtid på tre till sex månader kan större försäljningar genomföras.

Bolagets har efter årsskiftet 2014 beslutat om att förstärka likviditeten till 3 000 mkr och att öka andelen lån med lång kapitalbindning.

Räntebindning, totala lån

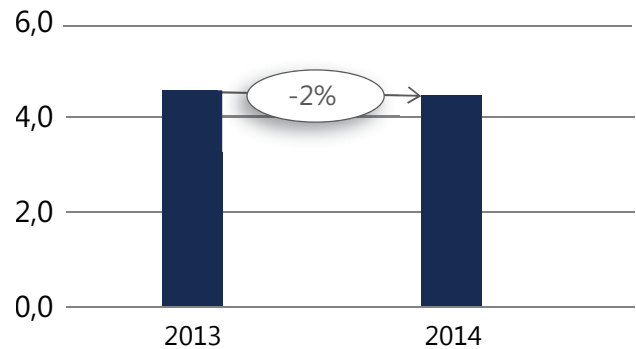
år



Den genomsnittliga räntebindningen var 4,2 år vid slutet av 2014.

Kapitalbindning, totala lån

år

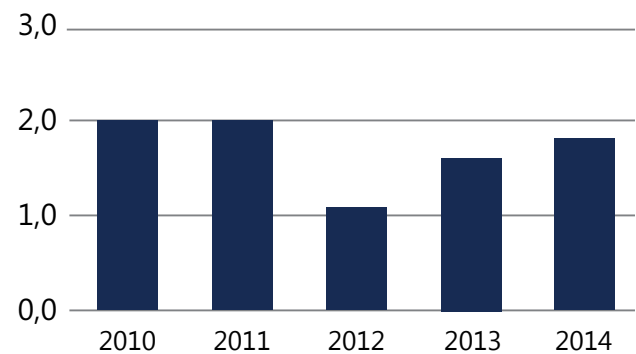


Den räntebärande skulden hade en genomsnittlig bindningstid på 4,5 år vid årets slut.

Låneförfall 2015

Källa för kapital	mkr	Belåningsgrad
- CMLS	45	34%
- ScotiaBank	303	50%
- TD Bank	115	35%
- Aareal	21	31%
- Berlin Hyp	436	54%
- Berlin Spk	454	50%
- Hypovereinsbank	97	52%
- Warburg Hyp	150	56%
- Handelsbanken	550	59%
- Övriga	73	
- Kortfristig del av långfristig skuld	165	
Säkerställda lån	2 408	
Akelius Spar, inlåning	547	
Obligationslån 1, juni 2015	849	
Övrigt	12	
Ej säkerställda lån	1 408	
Totalt	3 816	

Likviditet i miljarder kronor



Likviditeten har i medeltal under de senaste fem åren varit 1,7 mdkr. I slutet av 2014 var likviditeten 1,8 mdkr.

Övrig finansiell information

Kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 702 mkr (318).

Periodens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var -10 657 mkr (-6 570).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar till First Class kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 10 174 mkr (6 283).

Moderbolaget

Finansnettot i moderbolaget uppgick under perioden till -8 mkr (-308) och resultatet före skatt uppgick till -624 mkr (383) påverkat till följd av negativ värdeförändring av derivatinstrument under perioden med -440 mkr (253).

Under perioden har Akelius Residential Property AB lämnat utdelning om 4 148 mkr, genomfört en nyemission av stamaktier för 5 003 mkr och preferensaktier för 4 020 mkr och givit ut ett ej säkerställt obligationslån för 350 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets balanserad vinst om 5 660 507 744 kronor och årets förlust om 486 969 226 kronor, totalt 5 173 538 518 kronor.

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt (mkr);

20 kronor utdelas per preferensaktie	255
Till ny räkning överförs	4 918
Summa disponerat	5 174

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ingen utdelning sker till stamaktieägarna. Maximal utdelning på

nuvarande antal utestående preferensaktier ska uppgå till 20 kronor per aktie, totalt 255 000 000 kronor. Utdelningen skall betalas med 5 kronor per avstämningsdag och preferensaktie. Avstämningsdagar är den 5 maj 2015, 5 augusti 2015, 5 november 2015 och 5 februari 2016. Resterande vinstmedel, 4 918 038 518 kronor överförs i ny räkning.

Förslaget baserat på samtliga utestående stam- och preferensaktier den 31 december 2014. Förslaget kan komma att ändras på grund av ytterligare förvärv av egna aktier eller genom att aktier i eget förvar kan komma att säljas fram till avstämningsdagen.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 38,0 procent och moderbolagets soliditet till 21,5 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga kreditet, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2015 köptes 36 fastigheter med 1 097 lägenheter i Tyskland. I slutet av februari köptes fem fastigheter med 169 lägenheter i centrala Paris.

I januari emitterade bolaget obligationer för 500 mkr. Obligationerna förfaller i mars 2018.

I mars, har bolaget återköpt obligationer med förfall den 27 mars 2015. Återköpta obligationer kommer att makuleras. Det nominella beloppet på obligationer uppgår därefter till 695 miljoner kronor.



Hirschgraben 23, Hamburg, Tyskland.
Se karta på sid 20.



Hellkamp 69, Hamburg, Tyskland.
Se karta på sid 20.

Bolagsstyrningsrapport

Akelius Residential Property AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Danderyd, Stockholms län.

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagsstyrningen regleras av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen och övriga tillämpliga lagar och regler.

Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Ägarförhållanden

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 89,5 procent av aktierna. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 10,1 procent av aktierna. De utestående preferensaktierna i Bolaget motsvarar cirka 0,4 procent av totala antalet aktier i Bolaget. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas.

Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital.

Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget.

Extra bolagsstämma hålls när ägaren begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter, eller om ändring av bolagsordning.

Vid årsstämman den 14 april 2014 fastställdes räkenskaperna för 2013 och styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013. Vidare beslöt årsstämman att lämna utdelning om 1 000 000 000 kronor till aktieägaren och att styrelsen för tiden intill nästa ordinarie stämma ska bestå av fem ordinarie ledamöter. Det beslutades att öka antalet aktier till 2 104 650 000 genom en aktiesplit. Det beslutades även att öka bolagets aktiekapital med 178 572 000 kronor genom en nyemission av 297 620 000 aktier med ett kvotvärde om 0,60 kronor med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen. Teckningskursen per aktie är 6,72 kronor. Överkursen skall överföras till bolagets överkursfond. Stämman beslutade att välja ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag för tiden fram till nästa ordinarie årsstämma.

Vid extra bolagsstämma den 25 april, beslutades att ansluta bolagets aktier till Euroclear Sweden AB.

Vid extra bolagsstämma den 12 maj, lämnade stämman bemyndigande till styrelsen att besluta om nyemission av sammanlagt högst 15 000 000 preferensaktier.

Vid extra bolagsstämma den 23 maj, lämnade stämman bemyndigande till styrelsen att besluta om en utdelning maximalt uppgående till 15 kronor per preferensaktie. Utdelningen skall betalas med 5 kronor per avstämningsdag och preferensaktie. Avstämningsdagar är den 5 augusti 2014, den 5 november 2014 samt den 5 februari 2015.

Vid extra bolagsstämma den 21 augusti lämnade stämman bemyndigande till styrelsen att välja in två ytterligare styrelsemedlemmar och meddelades att Roger Akelius har begärt utträde och istället bli invald som styrelsesuppleant. Mötet beslutade även att ändra firmanamnet till, Akelius Residential Property AB samt ändra bolagsordningen enligt beslutet.

Vid extra bolagsstämma den 18 december lämnade stämman bemyndigande till styrelsen att besluta om vinstutdelning på bolagets stamaktier med ett belopp om 1,25 kronor per stamaktie. Bolagsstämman beslöt även att bolagets aktiekapital skall ökas med 288 272 400 kronor genom emission av 480 454 000 stamaktier. De befintliga aktierna kvotvärde uppgår till 0,60 kronor. De nya stamaktierna emitteras till en teckningskurs om 6,25 kronor per aktie. Överkursen om 5,65 per aktie eller totalt 2 714 565 100 kronor skall överföras till bolagets överkursfond.

Miljö

Akelius Residential Property driver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

Extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Utifrån styrdokumenterna ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Under 2014 har bland annat en ny finanspolicy, rutin för fastighetsvärdering och kommunikationspolicy tagits fram.

Flera processer och verktyg finns på plats inom koncernen för att säkerställa effektiv intern kontroll. Nedan är några exempel:

-Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenhe-

ter. Affärsplaner är framställda för koncernen som helhet samt för varje operativ avdelning som rapporterar direkt till verkställande direktören.

-Operativa nyckeltal redovisas varje månad och ger viktig information om verksamheten.

-Stora systemutvecklingsprojekt för att skapa ett gemensamt operativt datalager genomfördes under 2014. Dessutom rapporterar varje juridisk person i koncernen finansiella rapporter kvartalsvis.

-Styrelsebeslut krävs för varje viktigt beslut samt vid materiella förvärv av nya fastigheter.

-Tydlig delegering av behörighet finns i samtliga dotterbolag.

-”Öppna dörrars politik” är en process där anställda kan rapportera om beteenden eller missförhållanden som kan vara skadliga för koncernens anseende.

Akelius har informations- och kommunikationskanaler för att säkerställa att information enkelt når alla medarbetare och chefer. Regelbundna kontroller utförs internt såväl som externt för de största dotterbolagen. Dessutom är de årliga revisionerna förberedda tillsammans och bedrivs i nära samarbete med de externa revisorerna. Styrelsen har bedömt att de kontroller och uppföljningar som sker är tillräckliga. Det anses därför inte för tillfället motiverat med en särskild internrevisionsenhet.

Styrelse

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2014 bestått av sex ledamöter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen.

Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Styrelsen har haft 25 möten under 2014. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och policys för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbetsordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.



Leif Norburg

Ordförande sedan 2010

Född 1947

Civilekonom. Tidigare VD för Danske Bank i Sverige.



Anders Janson

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1954

Advokat och tidigare VD på Foyen AB. Fastigheter som specialitet.



Pål Ahlsén

Styrelseledamot och VD sedan 2010

Född 1972

Nationalekonom. Anställd sedan 2004. Tidigare chef för den tyska verksamheten.



Igor Rogulj

Styrelseledamot sedan 2010

Född 1965

Arkitekt. Sedan tjugo år verksam i Berlin.



Michael Brusberg

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1964

Civilekonom och tidigare VD på Jeppesen Systems AB.

Roger Akelius

Styrelsesuppleant sedan 2014 och grundare

Född 1945

Grundade fastighetsbolaget 1994. Erfarenhet från IBM, lektor på Chalmers. Startade Akelius Skatt och Akelius Insurance på 1980-talet.



Staffan Jufors

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1951

Civilekonom och tidigare VD på Volvo Lastvagnar AB.

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Koncernledning

Verksamheten är organiserad i fem enheter, en för varje land. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för ekonomi, controlling, finans, IT, inköp och utbildning. Koncernledningen omfattade inklusive den verkställande direktören tio personer vid årets slut.

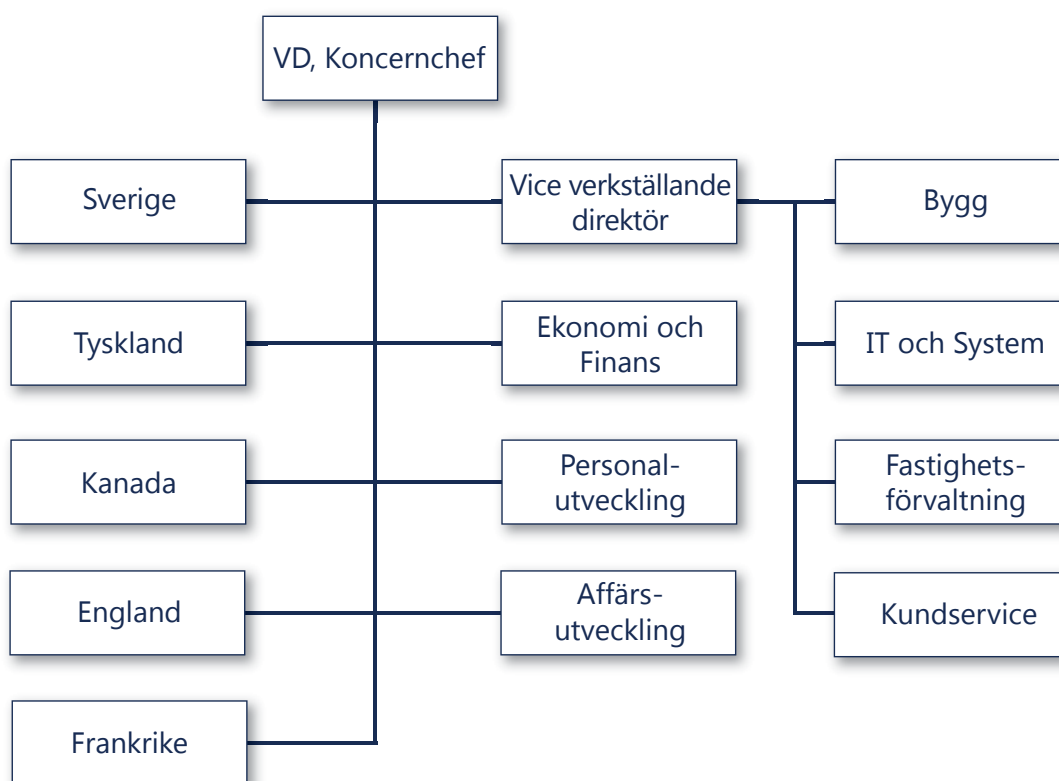
Landschefer

Landscheferna ansvarar för lönsamheten i respektive land. Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.

I landsorganisationerna arbetade totalt 423 personer vid årets slut.

Koncernstaber

Koncernstaber ansvarar för övergripande redovisnings- och skattefrågor, konsolidering av gruppen samt controlling. Finansiering och likviditetshantering, inköp av material och StreamLine Production, IT och system samt utbildning via Akelius University ingår i koncernstaberna. På koncernstaber arbetade totalt 21 personer vid årets slut.



Nyckeltal för koncernen

	2014	2013	2012	2011	2010
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	22 583	15 169	9 970	8 567	8 211
Soliditet, procent	38	33	27	26	28
Andel riskkapital, procent	47	46	39	41	46
Avkastning på eget kapital, procent	9	24	27	4	8
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	47	49	53	50	48
Belåningsgrad totala lån, procent	52	56	59	60	61
Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,8	1,4	1,5	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad totala lån	1,5	1,2	1,2	1,3	1,2
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, procent	3,80	4,42	4,63	4,94	5,28
Medelränta totala lån, procent	3,94	4,75	4,85	5,26	5,63
Räntebindning säkerställda lån, år	4,4	5,3	5,7	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,9	4,8	5,3	6,0	5,0
Räntebindning totala lån, år	4,2	5,0	5,4	5,6	5,7
Kapitalbindning totala lån, år	4,5	4,6	5,0	5,7	5,2
Fastigheter					
Antal lägenheter	47 896	41 319	35 443	35 151	31 502
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 472	2 992	2 576	2 632	2 424
Tillväxt hyresintäkter, procent*	3,4	5,8	4,4	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	7,1	6,7	4,1	8,3	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	0,7	0,7	0,7	0,6
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	44 104	35 437	32 352	28 269	29 255
Valutakursdifferenser	1 745	454	-359	-44	-838
Värdeförändring	1 412	1 569	2 671	1 025	356
Investeringar	1 881	1 531	1 493	1 138	917
Köp	9 678	6 901	1 663	3 792	972
Försäljning	-1 084	-1 801	-2 383	-1 828	-2 392
Reklassificering	-	13	-	-	-
Utgående	57 736	44 104	35 437	32 352	28 269
Verkligt värde, kr/kvm	16 629	14 736	13 755	12 292	11 662
Direktavkastningskrav, procent	4,72	4,75	4,73	5,07	5,09
Förändring direktavkastningskrav*, procent	0,01	-0,01	-0,28	0,01	-

* För jämförbara fastigheter

	2014	2013	2012	2011	2010
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 156	1 114	1 074	1 026	967
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	3,7	5,8	5,0	5,1	1,9
Tillväxt hyresintäkter*, procent	3,5	5,5	3,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	8,0	3,3	5,2	-	-
Verkligt värde, mkr	29 571	26 784	23 456	22 574	21 377
Verkligt värde, kr/kvm	14 899	14 115	13 809	12 055	11 435
Direktavkastningskrav, procent	4,78	4,84	4,79	5,15	5,15
Antal lägenheter	24 407	23 867	21 707	23 354	22 926

Fastigheter Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	7,77	7,71	7,52	7,19	6,85
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	5,4	5,6	5,6	7,0	4,0
Tillväxt hyresintäkter*, procent	3,1	6,8	6,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	5,8	13,7	1,0	-	-
Verkligt värde, mkr	21 171	15 549	11 981	9 778	6 892
Verkligt värde, kr/kvm	16 752	15 398	13 649	12 903	12 623
Direktavkastningskrav, procent	4,72	4,64	4,64	4,87	4,91
Antal lägenheter	19 423	15 769	13 736	11 797	8 576

Fastigheter Kanada**

Medelhyra bostäder, CAD/kvft/mån	1,83	1,94	2,01	1,34	-
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	6,6	7,7	11,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter*, procent	7,0	20,6	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	-17,8	56,4	-	-	-
Verkligt värde, mkr	3 432	1 758	1 074	26	-
Verkligt värde, kr/kvm	21 808	20 710	22 026	19 833	-
Direktavkastningskrav, procent	4,55	4,47	4,52	4,25	-
Antal lägenheter	2 823	1 683	1 046	17	-

* För jämförbara fastigheter

** Delar av fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades från ett systerbolag under slutet av 2013. Ovanstående tabeller redovisar utveckling som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

	2014	2013	2012	2011	2010
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Fastigheter England**					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/mån	1,74	1,55	1,54	1,04	-
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	11,3	0,1	13,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter*, procent	5,9	29,0	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	9,3	31,7	-	-	-
Verkligt värde, mkr	3 395	1 792	1 580	145	-
Verkligt värde, kr/kvm	53 606	36 430	32 730	22 872	-
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,64	4,53	4,77	-
Antal lägenheter	1 153	870	870	97	-

Fastigheter Frankrike

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	21,31	-	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter*, procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	166	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	60 732	-	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,11	-	-	-	-
Antal lägenheter	90	-	-	-	-

* För jämförbara fastigheter

** Delar av fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utveckling som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2014	2013	Not
Hysesintäkter	3 602	3 025	6
Driftkostnader	-1 406	-1 143	7
Underhåll	-314	-303	
Driftsöverskott	1 882	1 579	
Central administration	-54	-55	9, 10
Övriga intäkter och kostnader	-14	-85	8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 412	1 569	11
Rörelseresultat	3 226	3 008	
Ränteintäkter	7	8	13
Räntekostnader	-1 191	-1 203	13
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-39	-54	13
Värdeförändring derivatinstrument	-1 149	1 138	
Resultat före skatt	852	2 897	
Skatt	-350	-677	15
Årets resultat	503	2 220	
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser	745	206	
Årets totalresultat	1 248	2 426	
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	503	2 216	
- innehav utan bestämmande inflytande	0	4	
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	1 245	2 422	
- innehav utan bestämmande inflytande	3	4	
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,15	1,21	

Noterna på sidan 65 till 96 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31	Not
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	-	
Förvaltningsfastigheter	57 736	44 104	16
Materiella anläggningstillgångar	21	18	17
Derivatinstrument	-	100	22
Uppskjutna skattefordringar	9	663	15
Finansiella anläggningstillgångar	119	204	19
Summa anläggningstillgångar	57 899	45 089	
Kundfordringar och andra fordringar	612	544	19
Derivatinstrument	0	0	22
Likvida medel	278	59	20
Summa omsättningstillgångar	890	603	
Summa tillgångar	58 789	45 692	

Noterna på sidan 65 till 96 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31	Not
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	1 737	1 263	
Övrigt tillskjutet kapital	8 548	1 937	
Valutaomräkningsreserv	782	42	
Balanserad vinst inklusive årets resultat	10 119	11 896	
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	21 187	15 138	25
Innehav utan bestämmande inflytande	1 396	31	
Summa eget kapital	22 583	15 169	
Upplåning	26 519	22 398	21
Derivatinstrument	2 466	1 496	22
Uppskjutna skatteskulder	2 384	2 695	15
Övriga skulder	33	25	23
Summa långfristiga skulder	31 403	26 614	
Upplåning	3 816	3 123	21
Derivatinstrument	53	24	22
Leverantörsskulder och andra skulder	935	762	23
Summa kortfristiga skulder	4 804	3 909	
Summa eget kapital och skulder	58 789	45 692	

Noterna på sidan 65 till 96 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens förändring av eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Överkurs fond	Valuta- omräknings reserver	Balan- serad vinst	Summa	Innehav utan be- stämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	400	-	-164	9 707	9 943	27	9 970
Kapitaltillskott	-	-	-	680	680	-	680
Nyemission	183	1 937	-	-	2 120	-	2 120
Fondemission	680	-	-	-680	-	-	-
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-27	-27	-	-27
Årets resultat	-	-	-	2 216	2 216	4	2 220
Övrigt totalresultat	-	-	206	-	206	-	206
Eget kapital 2013-12-31	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	41	41
Omföring	-	-	-	-7	-7	7	-
Hybridlån	-	-	-	-	-	1 365	1 365
Utdelning	-	-1 937	-	-2 211	-4 148	-52	-4 200
Nyemission	475	8 548	-	-63	8 960	-	8 960
Årets resultat	-	-	-	503	503	-	503
Övrigt totalresultat	-	-	741	-	741	4	745
Eget kapital 2014-12-31	1 737	8 548	782	10 119	21 187	1 396	22 583

Noterna på sidan 65 till 96 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2014 12 mån	2013 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	1 879	1 570
Betalda räntekostnader	-1 173	-1 249
Betald skatt	-4	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702	318
Köp av immateriella anläggningstillgångar	-14	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 881	-1 531
Köp av förvaltningsfastigheter	-9 678	-6 901
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 064	1 765
Försäljning/köp av övriga anläggningstillgångar	-149	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 657	-6 570
Nyemission	8 960	2 120
Kapitaltillskott	1 377	680
Upptagna lån	10 087	9 361
Amortering av lån	-6 043	-6 122
Köp/försäljning av derivatinstrument	-71	271
Koncernbidrag	-	-27
Utdelning	-4 136	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 174	6 283
Förändring av likvida medel	219	31
Likvida medel vid årets början	59	28
Likvida medel vid årets slut	278	59

Noterna på sidan 65 till 96 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2014 12 mån	2013 12 mån	Not
Hysesintäkter	-	51	6
Fastighetskostnader	-	-18	7
Underhåll	-	-6	
Driftsöverskott	-	27	
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar	-	-2	8, 17
Bruttoresultat	-	25	
Central administration	-55	-116	9, 10
Övriga intäkter	16	61	8
Resultat vid försäljning av fastigheter	-	76	
Rörelseresultat	-38	46	
Resultat från andelar i koncernbolag	-	498	12
Finansiella intäkter	1 093	656	13
Finansiella kostnader	-1 101	-964	13
Värdeförändring derivatinstrument	-440	253	
Resultat före bokslutsdispositioner	-486	489	
Bokslutsdispositioner	-138	-106	14
Resultat före skatt	-624	383	
Skatt	137	94	15
Årets resultat	-487	477	
Totalresultat	-487	477	

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31	Not
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	5	-	
Summa materiella anläggningstillgångar	5	-	
Andelar i koncernbolag	13 270	10 806	18
Långfristiga fordringar på koncernbolag	1 055	3 262	19
Uppskjuten skattefordran	377	240	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 702	14 308	
Summa anläggningstillgångar	14 706	14 308	
Fordringar på koncernbolag	7 911	82	19
Övriga kortfristiga fordringar	7	2	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	6	
Likvida medel	155	1	20
Summa omsättningstillgångar	8 131	91	
Summa tillgångar	22 838	14 399	

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2014-12-31	2013-12-31	Not
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital (2 895 499 000 aktier)	1 737	1 263	25
Reservfond	28	28	
Uppskrivningsfond	70	70	
Summa bundet eget kapital	1 836	1 361	
Balanserad vinst	1 513	3 247	
Överkursfond	8 548	1 937	
Årets vinst	-487	477	
Summa fritt eget kapital	9 574	5 661	
Summa eget kapital	11 410	7 022	
Långfristiga räntebärande skulder	3 108	2 424	21
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	2 510	224	21
Derivatinstrument	671	231	22
Summa långfristiga skulder	6 289	2 879	
Kortfristiga räntebärande skulder	918	16	21
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	3 984	4 454	21
Leverantörsskulder	2	6	
Övriga kortfristiga skulder	139	-	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96	22	23
Summa kortfristiga skulder	5 139	4 498	
Summa eget kapital och skulder	22 838	14 399	
Ställda säkerheter	380	-	24
Ansvarsförbindelser	22 845	19 385	24

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Upp- skrivnings- fond	Balans- erad vinst	Total	Överkurs- fond	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	400	28	70	3 247	3 745	-	3 745
Nyemission	183	-	-	-	183	1 937	2 120
Fondemission	680	-	-	-680	-	-	-
Kapitaltillskott	-	-	-	680	680	-	680
Årets resultat/totalresultat	-	-	-	477	477	-	477
Eget kapital 2013-12-31	1 263	28	70	3 724	5 085	1 937	7 022
Nyemission av stam- och preferensaktier	475	-	-	-	475	8 548	9 023
Utdelning	-	-	-	-2 211	-2 211	-1 937	-4 148
Årets resultat/totalresultat	-	-	-	-487	-487	-	-487
Eget kapital 2014-12-31	1 737	28	70	1 026	2 862	8 548	11 410

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2014 12 mån	2013 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	90	-96
Betalt finansnetto	-18	-329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72	-425
Köp av materiella anläggningstillgångar	-5	-16
Likvid från försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	361
Resultat från andelar i koncernbolag	-138	413
Förvärv av dotterbolag	-2 464	-1 522
Likvid från försäljning av dotterbolag	-	261
Köp av finansiella anläggningstillgångar	-5 674	-3 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 281	-3 765
Upptagna lån	13 219	6 559
Amortering av lån	-9 730	-5 325
Försäljning av derivatinstrument	-	156
Likvid från emission av stamaktier	9 023	2 120
Aktieägartillskott	-	680
Utdelning	-4 148	-
Kassaflöde från finansverksamheten	8 364	4 190
Förändring av likvida medel	154	0
Likvida medel vid årets början	1	1
Likvida medel vid årets slut	155	1

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Akelius Residential Property AB och dotterbolag (tillsammans benämnda "koncernen" eller "Akelius"). Akelius Residential Property AB har sitt säte i Danderyd, Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 16 mars 2015 och föreläggs årsstämman den 14 april 2015 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Not 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Akelius Residential Propertykoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL, International Financial Reporting Standards, IFRS, och IFRS IC-tolkningar sådana de antagits av EU samt RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt uppskjuten skatt vilken är värderad till nominellt värde.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL, och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2, Redovisning för juridiska personer. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat, se avsnitt 2.18.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS och god redovisningssed kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Standarder, ändringar och tolkningar som har trätt i kraft under året har inte haft någon väsentlig effekt på koncernen.

Not 2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Not 2.3 Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande och har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernbolag elimineras.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, och inte i övrigt tillför koncernen unik kompetens.

Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Dotterbolagen redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Då förvärv av dotterbolag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Not 2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapportering som lämnas till den verkställande direktören som är den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat.

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige, Tyskland, England, Canada och Frankrike. Sverige och Tyskland är väsentliga för koncernen och redovisas därför separat. England, Kanada och Frankrike rapporteras tillsammans som ett eget rörelsesegment

Not 2.5 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt, funktionell valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor, som är koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader. Undantag är när lånen utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av nettoinvesteringar då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernbolag som har en annan funktionell valuta än rapporteringsvalutan, omräknas till koncernens rapporteringsvaluta enligt följande:

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs,
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs och
- Valutakursdifferenser vid omräkning redovisas i övrigt totalresultat.

Not 2.6 Intäkter och kostnader

Hyresintäkter

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på tillträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet

Administrationskostnader

Koncernens kostnader för administration fördelas på fastighetsadministration som ingår i driftsöverskott och central administration som omfattar kostnader på koncernövergripande nivå såsom kostnader för koncernledning och finansiering.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och räntebidrag och finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv då kostnaden aktiveras som värdehöjande investering. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser.

Not 2.7 Leasing

Akelius är leasetagare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I koncernen finns endast leasingavtal som klassificeras som operationell leasing. Koncernens leasing består av kontor, bilar och kopiatorer.

Akelius är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.6.

Not 2.8 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter består friköpt mark och byggnader. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter

den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Se avsnittet om värdering av fastigheter.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3.

Not 2.9 Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. De materiella och immateriella anläggningstillgångarna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden bedöms vara fem år för maskiner och inventarier och immateriella anläggningstillgångar.

Not 2.10 Nedskrivningar

En nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till verkligt värde via resultaträkningen och omfattas därför inte av ovanstående princip beträffande nedskrivningar.

Not 2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar, derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därför olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Likvida medel

I likvida medel ingår, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid och redovisas till nominellt värde.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Derivatinstrument

Säkringar av nettoinvesteringar

I enlighet med koncernens finanspolicy ska valutakursrisker begränsas genom att investeringar i utlandet ska till cirka 70 procent finansieras i respektive lands funktionella valuta. Detta uppnås dels genom att det utländska bolaget upptar lån och dels genom att annat bolag i koncernen upptar lån i den funktionella valutan som ska säkras. Den effektiva delen av valutakursförändringen redovisas i övrigt totalresultat och den inefektiva delen redovisas som finansiell intäkt eller kostnad i resultaträkningen.

Räntederivat

Akelius Residential Property använder derivat i enlighet med koncernens finanspolicy för att erhålla önskad genomsnittlig räntebindningstid och ränterisker.

Det marknadspris som används för derivat är köpkursen, medan för finansiella skulder säljkurs används. 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.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning på räntederivat. Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsgdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 2.12 Ersättning till anställda

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsårets 2014 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan.

Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Företagets åtaganden för pensioner för tjänstemän i Tyskland, Kanada, England och Frankrike redovisas som avgiftsbestämd plan.

Totala avgifter för 2014 var 11 mkr.

Not 2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Kvittning av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld sker när legal kvittningsrätt föreligger.

Not 2.14 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är mer

sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte krävs, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader.

Not 2.15 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Not 2.16 Upplysningar om närstående

Vad gäller koncernens transaktioner med närstående hänvisas till not 10 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 26 avseende övriga närstående-transaktioner.

Not 2.17 Nya och ändrade standarder, vilka godkänts av EU, som har tillämpats av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har inte haft väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 10 "Koncernredovisning" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma.

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang", fokuserar på de rättigheter och skyldigheter som parterna i ett samarbetsarrangemang har, snarare än på samarbetsarrangemangets juridiska form.

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra

företag" omfattar upplysningskrav för alla former av innehav i andra företag, såsom dotterbolag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag.

IFRIC 21 "Levies" innebär en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar". IAS 37 klargör kriterierna för att redovisa en skuld, varav ett kriterium är att bolaget har en befintlig förpliktelse till följd av en inträffad händelse (även benämnt förpliktande händelse). Tolkningen klargör att den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att redovisa en skuld för att betala en skatt eller avgift är den aktivitet som i den aktuella lagstiftningen beskrivs vara den som utlöser skyldigheten att betala avgiften. Från och med 2014 tillämpar Akelius IFRIC 21 Levies och redovisar hela årets skuld relaterat till fastighetsskatt i bokslutsrapporten för januari-december 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. IFRS 11 har inte inneburit någon förändring för Akelius.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen.

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument.

Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Not 2.18 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar ÅRL, årsredovisningslagen, och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat, avsätt-

ningar och rapport över förändringar i eget kapital. Även en del noters uppställning ser annorlunda ut jämfört med koncernens.

Andelar i koncernbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskillning. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernbolag".

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Derivatinstrument i bolaget består i huvudsak av ränteswapar vilka används för att säkra exponering för ränterisker. Ränteskillnader vilka ska erhållas eller erläggas till följd av ränteswapar redovisas i posten finansiella kostnader och periodiseras över avtalstiden.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Under 2014 har svenska regelverk förändras. RFR 2 innehåller anpassningar kopplade till genomförda förändringar i IFRS. Förändringar gjorda under 2014 har inte haft någon påverkan.

Not 3 Finansiell riskhantering

Akelius är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker inklusive hyresintäkter, verkligt värde på fastigheter och finansiella risker som refinansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk samt kreditrisk.

Hyresintäkter

Akelius Residential Property affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stadigt växande kassaflöde. Den operationella risken begränsas genom

att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostadsfastigheter i orter med befolkningstillväxt. En stark hyresmarknad för bostäder i Sverige, Tyskland, Kanada, England och Frankrike reducerar risken för långsiktiga vakanser. Dagens hyresnivåer ger möjlighet till framtida hyreshöjningar och därmed värdeökning. En procents förändring av hyresintäkterna motsvarar en förändring av intäkterna om 30 mkr.

Verkligt värde fastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde med värdet förändring i resultaträkningen. Värdet påverkas av utvecklingen av förväntat driftöverskott och avkastningskrav. Se ytterligare information på sid 38, Fastighetsvärdering.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på för bolaget oförmånliga villkor.

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel vid dålig likviditet på kreditmarknaden.

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns hos 28 olika banker och genom att fastighetsportföljen enbart är belånad till 52 procent (56) av verkligt värde. Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker. Se ytterligare information på sid 44.

Tabellen visar förfallostrukturen på Akelius finansiella tillgångs- och skuldinstrument. Siffrorna är odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp:

Likviditetsrisk, löptid finansiella instrument 2014

mkr	upp till 1 år	1-5 år	mer än 5 år
Övriga fordringar	-	115	3
Finansiella anläggningstillgångar	0	115	3
Hyresfordringar	63	-	-
Övriga finansiella tillgångar	549	-	-
Kassa och bank	278	-	-
Finansiella omsättningstillgångar	890	0	0
Totala finansiella tillgångar	890	115	3
Upplåning	-	20 044	6 475
Derivatinstrument	-	987	1 479
Långfristiga finansiella skulder	0	21 032	7 954
Upplåning	3 816	-	-
Derivatinstrument	53	-	-
Leverantörsskulder	280	-	-
Övriga skulder	655	-	-
Kortfristiga finansiella skulder	4 804	0	0
Totala finansiella skulder	4 804	21 032	7 954

Refinansieringsprocessen för större lån startar 18 månader innan lånet förfaller med ambitionen att förlängning skall ske ett år i förväg. För mindre lån startar denna process generellt sett nio månader innan förfall.

Not 3 Finansiell riskhantering, fortsättning

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Akelius upplåningskostnad negativt. För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Vid utgången av räkenskapsåret hade 30 procent (40) av fastighetskrediterna en räntebindning längre än fem år och 28 procent (16) hade en räntebindning kortare än ett år. Med hänsyn till den låga andelen lån med rörlig ränta får en förändring av marknadsräntorna en begränsad påverkan på resultatet. En procentenhets förändring av marknadsräntorna motsvarar 59 mkr (32) i förändrade räntekostnader.

För att erhålla önskvärd räntebindning används räntederivat. Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan, valuta och av återstående löptid. Vid utgången av året var netto-värdet i derivatportföljen 2 519 mkr (1 520).

En parallellförskjutning av diskonteringsräntan som använts vid värdering av räntederivatet med en procentenhet skulle påverka värdet med 727 mkr. Minskar återstående löptid med ett år ökar värdet med 464 mkr. Vid förfall har ett derivatkontrakts verkliga värde upplösts i sin helhet och värdeförändringen har således över tid inte påverkat eget kapital.

Valutarisk

Akelius verkar på flera olika geografiska marknader och genomför transaktioner i utländsk valuta och är därigenom utsatt för valutaexponering. Detta påverkar både transaktionsexponering (kassaflödet) och omräkningsexponering (balansräkning).

Investeringar utomlands ska finansieras i lokalvaluta så att relationen mellan nettotillgångarna i den lokala valutan och bruttotillgångarna är i nivå med koncernens soliditet. Detta innebär att valutafluktuationer inte påverkar koncernens soliditet. Ur risksynpunkt är låg varians i soliditet viktigare än låg varians i det egna kapitalet uttryckt i koncernens funktionella valuta, SEK. Policyn medför att eget kapital uttryckt i SEK förändras vid förändrade valutakurser. En förändring om +/- 10 procent av valutakursen för SEK mot EUR och SEK mot CAD motsvarar en förändring av eget kapital med +/- 966 mkr. Soliditeten förändras +/- 3,8 procent. Soliditeten förändras eftersom valutasäkring per årsskiftet inte är fullständigt effektiv.

Valutakurser använda i redovisningen

Valutarisk	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2014	2013	2014	2013
GBP - England	12,1388	10,7329	11,2917	10,1863
EUR - Tyskland, Frankrike	9,5155	8,9430	9,0968	8,6494
CAD -Kanada	6,7196	6,0720	6,2089	6,3259

Not 3 Finansiell riskhantering, fortsättning

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens kunder ej uppfyller sina åtaganden, det vill säga ej betalar skulderna. Landscheferna är ansvariga för avsättning till nedskrivning av förväntade kundförluster. Nedskrivningarna görs individuellt för varje kund och totalt enligt tidigare erfarenheter.

Kundfordringar 2014

	Brutto	Nedskrivning
mkr		
0-30 dagar	36	0
31-60 dagar	6	0
61-90 dagar	4	0
äldre än 90 dagar	42	-25
Total	88	-25

Avsättningar för osäkra kundfordringar

	2014	2013
mkr		
Avsättningar vid årets början	0	-
Avsättningar redovisade för potentiella värdeminskningar	24	-
Omräkningsdifferenser	1	-
Avsättningar vid årets slut	25	-

Kundfordringar om 63 (61) redovisas netto efter avsättningar för osäkra fordringar och andra nedskrivningar uppgående till 24 (0). Avsättningar för osäkra fordringar samt

nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 24 (0).

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, utfärda nya aktier, konvertera lån till eget kapital, eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditet. Soliditet beräknas som eget kapital i relation till balansomslutning. Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 22 583 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 38 procent. Se not 25 för ytterligare information.

Not 3 Finansiell riskhantering, fortsättning

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på värderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för derivatinstrument beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden. Verkligt värde för finansiella skulder beräknas genom att diskontera framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta.

För kundfordringar och leverantörsskulder antas nominellt värde med avdrag för eventuella värdeminskning bedöms motsvara deras verkliga värde.

Värdering av finansiella instrument kan klassificeras i olika värdenivåer beroende av hur underliggande data för bedömning av verkligt värde kan säkerställas.

Värdenivåer

Nivå 1

Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser ingående i nivå 1.

Nivå 3

Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Verkligt värde för upplåning genom noterad obligation redovisas enligt Nivå 1 och övrig upplåning redovisas enligt Nivå 2.

Verkligt värde på ränteswapar som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker.

Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde. Jämfört med 2013 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt. Kassaflödet i ingångna derivatkontrakt jämförs med det kassaflöde som skulle ha erhållits om kontrakten ingåtts till marknadspris på bokslutsdagen. Skillnaden i kassaflöde diskonteras med en ränta där hänsyn tagits för motparternas kreditrisk.

För finansiella instrument som kundfordringar och leverantörsskulder för vilka inte observerbar marknadsinformation finns tillgänglig bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Instrumenten redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Not 3 Finansiell riskhantering, fortsättning

Finansiella instrument per kategori per 31 december 2014

mkr	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Totalt redovisat värde	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt verkligt värde
Tillgångar								
Kundfordringar och andra fordringar	-	728	2	730	-	730	-	730
Likvida medel	-	278		278	-	278	-	278
Summa	0	1 006	2	1 008	-	1 008	-	1 008
Skulder								
Upplåning	-	-	30 336	30 336	1 199	29 137	-	30 336
Derivatinstrument	2 519	-	-	2 519	-	2 519	-	2 519
Leverantörsskulder och andra skulder	-	935	-	935	-	935	-	935
Summa	2 519	935	30 336	33 790	1 199	32 591	-	33 789

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument per 31 december 2013

mkr	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Totalt redovisat värde	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt verkligt värde
Tillgångar								
Derivatinstrument	100	-	-	100	-	100	-	100
Kundfordringar och andra fordringar	-	748	-	748	-	748	-	748
Likvida medel	-	59	-	59	-	59	-	59
Summa	100	807	0	907	0	907	0	907
Skulder								
Upplåning	-	-	25 521	25 521	1 021	24 500	-	25 521
Derivatinstrument	1 520	-	-	1 520	-	1 520	-	1 520
Leverantörsskulder och andra skulder	-	787	-	787	-	787	-	787
Summa	1 520	787	25 521	27 828	1 021	26 507	0	27 507

Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde beror på att vissa skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Det bokförda värdet av kundfordringarna bedöms vara detsamma som det verkliga värdet eftersom kredittiderna är korta.

Not 4 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och använder sig av vissa antaganden. Uppskattningar och antaganden påverkar såväl resultat som balansräkningen samt upplysningar som lämnas såsom ansvarsförbindelser. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Fastighetsvärdering

Uppskattning av verkligt värde fastigheter beskrivs på sid 38, Fastighetsvärdering.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Akelius redovisat uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Närståenderrelationer

Huvuddelen av fastighetsportföljen i England köptes från systerbolag under mars 2014 för 2 119 mkr. Företagsledningen anser att transaktionen skett till marknadsmässiga villkor.

Preferensaktier

Akelius emitterade preferensaktier för 4 020 miljoner kronor under 2014. Preferensaktier som inte har en fast löptid och där emitenten inte har en avtalsenlig skyldighet att betala någon ersättning, är eget kapital enligt IFRS regler. Även om preferensaktiernas villkor stipulerar att Akelius har möjlighet att lösa in aktier med stöd av ett styrelsebeslut,

bedömer ledningen att det är mycket osannolikt att det skulle kunna hända. Som en konsekvens därav klassificerades preferensaktierna som eget kapital från dagen för den första utgivningen.

Hybridlån

Under 2014 togs ett hybridlån om 150 miljoner euro upp av Akelius Residential Property's tyska dotterbolag, Akelius GmbH. Enligt IFRS regler, kan en, evigt utställd obligation, som sannolikt inte kommer att lösas in före utgången, klassificeras i eget kapital, i motsats till skulder i balansräkningarna. Företagsledningen bedömer att det är mycket osannolikt att hybridlånet kommer att lösas in. Som en konsekvens därav klassificeras hybridlånet som eget kapital.

Not 5 Segmentrapportering

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige, Tyskland, England, Canada och Frankrike. Sverige och Tyskland är väsentliga delar av koncernen och redovisas därför separat. England, Kanada och Frankrike rapporteras tillsammans som ett eget rörelsesegment. Fördelningen av resultatansvar per segment sker till och med driftsöverskottet och förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter per segment.

Verksamheten i Kanada förvärvades från moderbolaget Akelius Apartments Ltd i slutet av december 2013 därför har den kanadensiska verksamheten inte påverkat koncernens driftsöverskott under 2013.

Verksamheten i England förvärvades från Akelius Apartments Ltd i mars 2014 och påverkar koncernens driftöverskott delvis under 2014.

Segmentinformation jan-dec 2014

	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
mkr				
Hysesintäkter	2 101	1 249	251	3 602
Driftskostnader	-842	-438	-126	-1 406
Underhåll	-196	-101	-16	-314
Driftsöverskott*	1 063	710	109	1 882
Central administration	-	-	-	-54
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	838	391	183	1 412
Rörelseresultat	-	-	-	3 226
Ränteintäkter	-	-	-	7
Räntekostnader	-	-	-	-1 191
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-39
Värdeförändring derivatinstrument	-	-	-	-1 149
Resultat före skatt	-	-	-	852
Driftsöverskott	1 063	710	109	1 882
Värdeförändring	838	391	183	1 412
Totalavkastning	1 901	1 101	292	3 294
Totalavkastning per år, procent	7,1	7,1	16,6	7,5
Verkligt värde fastigheter	29 571	21 171	6 994	57 736

*) Det finns inga ofördelade poster i driftsöverskott.

Not 5 Segmentrapportering, fortsättning

Segmentinformation jan-dec 2013

	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
mkr				
Hysesintäkter	2 038	987	-	3 025
Driftskostnader	-789	-354	-	-1 143
Underhåll	-231	-72	-	-303
Driftsöverskott	1 018	561	-	1 579
Central administration	-	-	-	-55
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-85
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	815	729	25	1 569
Rörelseresultat	-	-	-	3 008
Ränteintäkter	-	-	-	8
Räntekostnader	-	-	-	-1 203
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-54
Värdeförändring derivatinstrument	-	-	-	1 138
Resultat före skatt	-	-	-	2 897
Driftsöverskott	1 018	561	-	1 579
Värdeförändring	815	729	25	1 569
Totalavkastning	1 833	1 290	25	3 148
Totalavkastning per år, procent	7,8	10,8	-	8,9
Verkligt värde fastigheter	26 797	15 549	1 758	44 104

Not 6 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Bostadsintäkter	3 207	2 670	-	48
Lokalintäkter	308	270	-	1
Övriga hyresintäkter	58	55	-	2
Övriga intäkter	28	30	-	-
Summa	3 602	3 025	-	51

Samtliga hyreskontrakt för lokaler klassificeras som operationell leasing och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Förfallostruktur lokalkontrakt	Koncernen	
	2014	2013
mkr		
Förfaller inom 1 år	877	17
Senare än 1 år men inom 5 år	227	172
Senare än 5 år	105	50
Summa	1 209	239

Not 7 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Taxebundna kostnader	-587	-533	-	-10
Driftskostnader	-362	-311	-	-5
Fastighetsskatt	-99	-66	-	-1
Tomträttsavgäld	-4	-4	-	-
Fastighetsförvaltning	-353	-229	-	-3
Summa	-1 406	-1 143	-	-18

Beträffande personalkostnader vilka ingår i kostnader för fastighetsförvaltning hänvisas till not 10, Personalkostnader

Not 8 Övriga intäkter och kostnader

Moderbolaget

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Fakturering koncernbolag	3	3	17	55
Omkostnader försäljning fastigheter	-20	-37	-	-
Resultat försäljning anläggningstillgångar	2	1	-	-
Kostnader rörelsefastighet	-	-31	-	-
Avskrivningar förvaltningsfastighet	-	-	-	-2
Avskrivningar kontorsinventarier och immateriella tillgångar	-8	-5	0	-
Nedskrivningar goodwill	-	-21	-	-
Övriga intäkter	9	5	-1	8
Summa	-14	-85	16	61

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för linjära avskrivningar under tillgångens beräknade nyttjande period.

Koncern

Maskiner och inventarier 20 procent

Moderbolag

Förvaltningsfastigheter 0.75 procent

Not 9 Ersättning till revisorerna

PWC	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Revisionsuppdraget	8	4	1	-
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1	-	-
Skatterådgivning	6	4	1	2
Övriga tjänster	2	1	1	1
Summa	17	10	3	3

Not 10 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltal anställda

	2014			2013		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Moderbolaget						
Sverige	7	12	19	26	22	48
Koncernen						
Sverige	79	90	169	44	47	91
Tyskland	46	53	99	39	43	82
Kanada	24	27	51	-	-	-
England	4	7	11	-	-	-
Frankrike	0	1	1	-	-	-
Summa	160	190	350	109	112	221

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Ledande befattningshavare	18	14	6	9
Övriga anställda	138	91	11	20
Summa löner och andra ersättningar	157	105	18	29
Pensionskostnader	11	26	4	21
Sociala avgifter	38	31	6	12
Summa kostnader	206	162	27	62

Not 10 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

Koncernen 2014	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av preferens- aktier per 31 dec 2014
mkr					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,3	-	-	0,3	2 730
Anders Janson	0,1	-	-	0,1	800
Igor Rogulj	0,1	-	0	0,1	-
Staffan Jufors*)	0,1	-	0,1	0,2	279
Michael Brusberg*)	-	-	-	-	1 000
Koncernen					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	2,1	0,3	0,7	3,1	450
Andra ledande befattningshavare	15,6	2,0	3,3	20,9	5 260
Summa	18,3	2,3	4,1	24,7	10 519

*) Staffan Jufors och Michael Brusberg är styrelsemedlemmar sedan augusti 2014.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

Koncernen 2013	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av preferens- aktier per 31 dec 2013
mkr					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,3	-	-	0,3	-
Anders Janson	0,1	-	-	0,1	-
Igor Rogulj	0,1	-	0	0,1	-
Koncernen					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	1,9	0,3	0,7	2,9	-
Andra ledande befattningshavare	12,2	19,0	5,8	37,0	-
Summa	14,6	19,3	6,5	40,4	-

Not 10 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts

Ledande befattningshavare

Gruppen övriga ledande befattningshavare omfattar 10 (9) personer varav 1 (1) kvinna. Med verkställande direktör finns lojalitetsbonusavtal som förfaller i 2018. Löner och andra ersättningar till övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön utbetald under 2014.

Avtal om avgångsvederlag med ledande befattningshavare

Med verkställande direktören och fyra övriga ledande befattningshavare har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till sex till tolv månadslöner vid uppsägning från företagets sida. Från befattningshavares sida är uppsägningstiden tre till sex månader.

Styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att ledamot som är anställd av Akelius-koncernen inte erhåller något arvode. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag. Ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman. Inga rörliga ersättningar eller tantiem har utbetalts.

Not 11 Värdeförändring, förvaltningsfastigheter

2014	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Totalt
Realiserad värdeförändring	117	-	1	2	-	120
Orealiserad värdeförändring	720	393	144	50	-14	1 293
Summa	837	393	145	52	-14	1 412

2013

Realiserad värdeförändring	153	-	-	-	-	153
Orealiserad värdeförändring	662	729	25	-	-	1 416
Summa	815	729	25	-	-	1 569

Not 12 Resultat från andelar i koncernbolag

mkr	Moderbolaget	
	2014	2013
Försäljningsintäkt sålda dotterbolag	-	761
Bokfört värde sålda dotterbolag	-	-261
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-	-22
Utdelning	-	20
Summa	-	498

Not 13 Finansiella intäkter och kostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	6	4	0	-
Ränteintäkter från koncernbolag	1	4	833	606
Valutakursdifferenser	-	-	259	50
Övriga finansiella intäkter	1	-	0	-
Summa finansiella intäkter	8	8	1 093	656
Räntekostnader	-1 026	-1 008	-218	-139
Räntekostnader från koncernbolag	-166	-195	-815	-816
Kostnader inlåningsverksamhet	-6	-6	-	-
Övriga finansiella kostnader	-33	-48	-68	-9
Summa finansiella kostnader	-1 231	-1 257	-1 101	-964
Finansnetto	-1 223	-1 249	-8	-308

Räntekostnaderna har minskat 2014 eftersom medelräntan på skulderna är lägre.

Not 14 Bokslutsdispositioner

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Koncernbidrag	1	-27	-138	-106
Summa	1	-27	-138	-106

Not 15 Skatt

Inkomstskatt, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-7	-4	0	-1
Uppskjuten skatt	-343	-673	137	95
Summa	-350	-677	137	94

Skillnad mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesatser:

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	852	2 897	-624	383
Skatt enligt gällande skattesatser	-238	-620	137	-84
- i procent	27,9	21,4	22,0	22,0
Övriga ej skattepliktiga intäkter /ej avdragsgilla kostnader	-6	-18		32
Ändrad skattesats temporära skillnader	-19	-144	-	-
Förändring temporära skillnader	-87	105	1	146
Summa	-350	-677	137	94
Effektiv skattesats i koncernen, procent	41,0	23,4	-	-

Den aktuella skatten har beräknats utifrån följande nominella skattesatser: 22,0 procent (22,0) i svenska bolag, 30,175 procent (30,175) i tyska bolag och 26,5 (25,0) procent i kanadensiska bolag, 20,0 (24,0) procent i England och 33,3 (-) procent i Frankrike.

Not 15 Skatt, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

mkr	2014			2013		
	Tillgångar	Skulder	Netto skulder	Tillgångar	Skulder	Netto skulder
Koncernen						
Ingående balans	663	2 695	2 032	721	2 028	1 307
Förvärv	-	-	-	12	86	74
Sålda fastigheter	-	-23	-23	-	-23	-23
Resultatpåverkande poster	-642	-299	343	-84	590	674
Omräkningsdifferenser	4	26	-23	-	-	-
Omklassificering	-16	-16	0	14	14	0
Utgående balans	9	2 384	2 375	663	2 695	2 032
Moderbolaget						
Ingående balans	240	0	-240	153	8	-145
Resultatpåverkande poster	137	-	-137	87	-8	-95
Omklassificering	-	-	-	-	-	-
Utgående balans	377	0	-377	240	0	-240

Uppskjuten skatteskuld/fordran

mkr	Nettobalans	Ändring	Sålda	Valutakurs-	Nettobalans
	Jan 1	i RR	tillgångar	differenser	Dec 31
Koncernen					
Förvaltningsfastigheter	2 681	603	23	-23	3 284
Derivatinstrument	-328	-251	-	-	-579
Underskottsavdrag	-321	-21	-	-	-345
Övrigt	-	16	-	-	16
Summa	2 032	343	23	-23	2 375
Moderbolaget					
Derivatinstrument	-51	-97	-	-	-148
Underskottsavdrag	-189	-39	-	-	-228
Summa	-240	-137	-	-	-377

Bruttobeloppet av underskottsavdrag uppgår till 1 503 mkr (1 364) för koncernen. Bruttobeloppet av underskottsavdrag som inte är redovisat uppgår till 1 035 mkr (858) och har ingen förfallotid.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter 2014						
mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Koncernen
Ingående balans	26 797	15 549	1 758	-	-	44 104
Investeringar	932	647	139	162	1	1 881
Värdeförändring	837	393	145	52	-14	1 412
Förvärv	2 078	3 384	1 092	2 953	172	9 678
Avyttringar	-1 072	-	-4	-8	-	-1 084
Valutakursdifferenser	-	1 199	302	237	7	1 745
Summa	29 571	21 171	3 432	3 395	166	57 736

Förvaltningsfastigheter 2013						
mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	Koncernen
Ingående balans	23 456	11 981	-	-	-	35 437
Investeringar	964	568	-	-	-	1 531
Värdeförändring	815	728	25	-	-	1 569
Förvärv	3 350	1 818	1 733	-	-	6 901
Avyttringar	-1 801	-	-	-	-	-1 801
Omklassificeringar*	13	-	-	-	-	13
Valutakursdifferenser	-	454	-	-	-	454
Summa	26 797	15 549	1 758	-	-	44 104

*) Rörelsefastigheterna har omklassificerat till förvaltningsfastigheterna under 2013 för 13 mkr. Se sida 38, Fastighetsvärdering, för ytterligare information.

Not 17 Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Anskaffningsvärde				
Ingående redovisat värde	55	45	2	2
Investeringar	6	9	-	-
Reallokeringar	-9	-	-	-
Rörelseförvärv	4	-	-	-
Valutakursdifferenser	2	-	-	-
Utgående redovisat värde	58	55	2	2
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående redovisat värde	-37	-31	-2	-2
Reallokeringar	6	-	-	-
Nedskrivningar	-5	-5	-	-
Valutakursdifferenser	-1	-	-	-
Utgående redovisat värde	-37	-37	-2	-2
Redovisat värde				
Per 1 jan	18	14	0	0
Per 31 dec	21	18	0	0

Immateriella anläggningstillgångar, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Anskaffningsvärde				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Investeringar	14	-	5	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	14	-	5	-
Redovisat värde				
Per 1 jan	-	-	-	-
Per 31 dec	14	-	5	-

Immateriella anläggningstillgångar avser programvara till IT-system som stöder organisationen.

Not 18 Andelar i koncernbolag

mkr	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	11 077	9 825
Köp	0	145
Kapitaltillskott	2 464	1 377
Försäljningar	-	-271
Utgående anskaffningsvärden	13 541	11 077
Ingående nedskrivningar	-271	-258
Årets nedskrivningar	-	-22
Försäljningar	-	10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-271	-271
Utgående bokfört värde	13 270	10 806
Ingående värde	10 806	9 567
Kapitaltillskott	2 464	1 377
Köp	0	145
Försäljning	-	-261
Nedskrivning	-	-22
Utgående värde	13 270	10 806

Moderbolaget

Bolag	Org nr	Säte	Andel*	Aktier/ andelar	Bokfört värde
Akelius Fastigheter Ödlan i Hbg AB	556644-7727	Danderyd	100%	100	0
Akelius GmbH	-	Berlin	94,9%	-	5 977
Akelius Holding AB	556705-7673	Danderyd	100%	1 000	0
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Danderyd	100%	5 000	0
Akelius Kanada AB	556709-6564	Danderyd	100%	1 000	145
Akelius Lgh Kullen Västra 58 AB	556661-3823	Danderyd	100%	1 000	0
Akelius Lots GmbH & Co KG	-	Berlin	94,9%	-	250
Akelius Lägenheter AB	556549-6360	Stockholm	100%	20 541 962	5 692
Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	556709-3363	Danderyd	100%	1 000	1
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Danderyd	100%	1 000	1 100
Akelius Spar AB (publ)	556618-8123	Göteborg	100%	10 000	106
Lärjungen Lägenheter 40 AB	556876-5498	Danderyd	100%	1 000	0
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Danderyd	100%	1 000	0
Akelius France 1 AB	556878-6494	Danderyd	100%	1 000	0
Utgående redovisat värde					13 270

*) Detta avser enbart stamaktier

Not 19 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster. Se not 3 för ytterligare information. Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Fordran på koncernbolag	5	7	1 055	3 262
Reversfordringar	2	79	-	-
Spärrade bankmedel*	108	116	-	-
Övriga fordringar	4	2	-	-
Summa långfristiga	119	204	1 055	3 262
Kundfordringar	63	61	-	-
Fordringar på koncernbolag	36	2	7 911	82
Förskottsbetalningar för fastigheter	235	260	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155	172	58	6
Reversfordringar	1	-	-	-
Övriga fordringar	122	49	7	2
Summa kortfristiga	612	544	7 976	90
Summa kundfordringar och andra fordringar	730	748	9 031	3 352

*Spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner.

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Banktillgodohavanden och kassa	278	59	155	1
Summa	278	59	155	1

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalyserna.

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden.

Det finns outnyttjade kreditavtal, som inte är inkluderade i likvida medel om 1 488 mkr (1 538)

Not 21 Upplåning

Ej säkerställd upplåning omfattar två noterade obligationslån, inlåning från privatkunder och lån från koncernbolag. Vid slutet av juni 2014 gav Akelius ut ytterligare ett obligationslån med ett nominellt värde på 350 mkr inom kreditutrymmet 1 500 mkr. Båda lånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

Upplåning har skett i följande valutor 2014: SEK 17 728 miljoner (15 915), EUR 1 056 miljoner (8 989), CAD 163 miljoner (611), GBP 112 miljoner (4).

Ställda säkerheter, i form av fastighetsinteckningar, har ökat från 25 545 mkr i slutet av år

2013 till 28 995 mkr, främst relaterat till köp av fastigheter.

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 1 765 mkr jämfört med 1 597 mkr i slutet av år 2013.

Majoritet av upplåning innehåller finansiella covenant, specifika för varje motpart. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste covenanterna för Akelius.

Se not 3 och sida 42 till 44 för ytterligare information.

Förfallostruktur skulder 2014, koncernen

mkr	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	7 243	1 338	8 581	28	2 408	1 408	3 816	13
1-2 år	1 507	631	2 138	7	6 313	911	7 224	24
2-5 år	10 136	500	10 636	35	12 471	350	12 821	42
5- år	8 780	200	8 980	30	6 475	-	6 475	21
Summa	27 666	2 670	30 336	100	27 666	2 670	30 336	100
Genomsnittlig räntebindning, år	4,4	1,9	4,2					
Genomsnittlig ränta, procent	3,8	5,3	3,9					

Förfallostruktur skulder 2013, koncernen

mkr	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	3 216	888	4 104	16	2 547	576	3 123	12
1-2 år	513		513	2	6 461	1 012	7 473	29
2-5 år	9 554	1 025	10 579	42	8 603	1 025	9 628	38
5- år	9 189	1 136	10 325	40	4 861	436	5 297	21
Summa	22 472	3 049	25 521	100	22 472	3 049	25 521	
Genomsnittlig räntebindning, år	5,3	3,3	5,0					
Genomsnittlig ränta, procent	4,4	7,2	4,8					

Not 21 Upplåning, fortsättning

Förfallostruktur skulder 2014, moderbolaget

mkr	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	146	5 463	5 609	53	68	4 834	4 902	47
1-2 år	-	631	631	6	3 091	911	4 002	38
2-5 år	2 242	-	2 242	21	1 265	350	1 615	15
5- år	2 037	-	2 037	20	-	-	-	-
Summa	4 425	6 094	10 519	100	4 425	6 094	10 519	100
Genomsnittlig räntebindning, år	8,0	0,9	4,0					
Genomsnittlig ränta, procent	5,4	5,0	5,2					

Förfallostruktur skulder 2013, moderbolaget

mkr	Räntebindning				Kapitalbindning			
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	3 027	3 966	6 993	98	1 516	2 954	4 470	62
1-2 år	-	125	125	2	99	1 012	1 111	16
2-5 år	-	-	-	-	1 412	125	1 537	22
5- år	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	3 027	4 091	7 118	100	3 027	4 091	7 118	100
Genomsnittlig räntebindning, år	11,9	0,3	7,7					
Genomsnittlig ränta, procent	5,8	5,2	5,6					

Not 22 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Räntederivat				
Tillgång	-	100	-	-
Skuld	-2 482	-1 520	-616	-231
Valutaderivat				
Tillgång	-	-	-	-
Skuld	-37	-	-	-
Nettovärde	-2 519	-1 420	-671	-231
Nominellt värde	20 402	17 483	7 559	4 152

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter med vilka vi har ISDA-avtal (International Swap and Derivative Association) och framtagna kreditlimiter. Derivattransaktioner får enbart utföras av

koncernstabens finansavdelning. Inga finansiella tillgångar eller skulder är nettoredovisade i balansräkningen.

Derivatinstrument i huvudnettningsavtal 31 december, 2014

	Brutto	Kvittning i balansräkning	Netto i balansräkning	Huvudnettningsavtal	Säkerhet	Nettoposition
mkr						
Derivat tillgång	0	-	0	-	-	0
Derivat skulder	-2 519	-	-2 519	-	-	-2 519

Not 23 Leverantörsskulder och andra skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Depositioner	33	15	-	-
Övriga skulder	0	10	-	-
Summa långfristig del	33	25	-	-
Leverantörsskulder	280	199	2	6
Förutbetalda hyresintäkter	208	347	-	-
Upplupna räntekostnader	136	117	-	-
Övriga upplupna kostnader	183	13	96	22
Övriga skulder	128	86	139	-
Summa kortfristig del	935	762	238	28
Summa leverantörsskulder och andra skulder	968	787	238	28

Not 24 Ställda säkerheter, ansvarsförbindelser och operationell leasing

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				-
Pantsatta bankmedel	108	116	-	-
Fastighetsinteckningar	28 995	25 545	-	-
Aktier i dotterbolag	814	435	380	-
Summa	29 918	26 096	380	0

Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
mkr				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	22 845	19 049
Ställda garantier	29	336	-	336
Summa	29	336	22 845	19 385

Not 25 Eget kapital

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 22 583 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 38 procent.

Under perioden, lämnade Akelius Residential Property en utdelning om 4 200 mkr, genomförde en nyemission av stamaktier om 5 003 mkr, emitterade preferensaktier för 4 020 mkr och redovisade ett hybridlån om 150 miljoner euro under eget kapital.

Akelius Residential Property har också genomfört en aktiesplit där 4 449 stamaktier erhöles för varje innehavd stamaktie.

Notering av preferensaktier

Under det andra kvartalet emitterades 3,4 miljoner preferensaktier à 300 kronor, totalt 1 020 mkr och under tredje kvartalet ytterligare 9,4 miljoner preferensaktier à 320 kronor, totalt 3 000 mkr. Varje preferensaktie ger en utdelning om 20 kronor per år, där

5 kronor utbetalas varje kvartal. Avanza Bank är bolagets Certified Adviser. Akelius preferensaktier är noterade på Nasdaq First North.

Den 31 december 2014 uppgick stängningskursen till 327,50 kronor. Extra bolagsstämma i Akelius har beslutat om utdelning för preferensaktierna med de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen. Den 5 februari 2015 genomfördes den senaste utdelningen. Den 5 november betalade Akelius en utdelning om 64 mkr till preferensaktieägare. Totalt 81 mkr betalades under 2014.

Antal aktier och röster ägda av Akelius Residential Property ABs aktieägare är följande:

	Andel av aktier,			Andel av röster,	
	Antal aktier	procent	Röst rätt	Antal röster	procent
Akelius Apartments Ltd	2 592 324 000	89,53	1 röst	2 592 324 000	89,89
Xange Holding Ltd	290 400 000	10,03	1 röst	290 400 000	10,07
Preferensaktie ägare	12 775 000	0,44	1/10 röst	1 277 500	0,04
Total	2 895 499 000	100		2 884 001 500	100

Vinst per aktie	2014	2013
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt	0,15	1,21
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädningseffekt	2 313 892 614	1 833 783 288

Not 26 Närståenderelationer

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 89,5 procent av stamaktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger de 10,1 procent av stamaktierna och preferensaktierna motsvarar cirka 0,4 procent av totala antalet aktier i Bolaget.

Akelius Apartments Ltd är dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas. Styrelse och ledande befattningshavare är också närstående till Akelius Residential Property AB. Utöver dessa närståenderelationer har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 18.

mkr	Group	
	2014	2013
Transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen		
Köp av fastigheter*	2 119	290
Koncernintern upplåning**	4 334	2 220
Hybridlån, registrerat som eget kapital**	1 365	-
Köp av finansiella tjänster	165	253
Försäljning av finansiella tjänster	-	65
Försäljning av tjänster	-	9

Följande transaktioner har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa.

Köp av tjänster	2	8
Köp av fastigheter	-	1 034

*) Under 2014 köpte Akelius Residential Property AB fastigheter i England från systerbolag till ett värde av 2 119 mkr.

**) Upplåning och hybridlånet har skett med Akelius Apartment Ltd.

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor. För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 10.

För uppgifter om koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader se not 13. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Akelius utöver vad som anges i denna not och not 10.

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Danderyd den 16 mars 2015

Leif Norburg
Styrelseordförande

Anders Janson

Staffan Jufors

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Igor Rogulj

Michael Brusberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 mars 2015.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Stina Carlson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Andel riskkapital	Riskkapital i relation till balansomslutning.
Belåningsgrad, säkerställda lån	Räntebärande skulder med säkerhet i relation till totala tillgångar.
Belåningsgrad, totala lån	Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till totala tillgångar.
Medelhyra	Årshyran för samtliga uthyrda kontrakt i relation till motsvarande kontrakts kvadratmeter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad. Medelhyran anges även i lokal valuta och respektive lands benämning av yta. Till exempel GBP/kvft betyder Brittiskt pund per kvadratfot. En kvadratfot är lika med 0,0929 kvadratmeter.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.
Reell vakans	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.
Räntetäckningsgrad, säkerställda lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för säkerställda lån.
Räntetäckningsgrad, totala lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för samtliga lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Sverige

Svärdvägen 3A
Box 104, S-182 12 Danderyd
+ 46 (0)8 566 130 00
akelius.se

Tyskland

Leipziger Platz 14
D-10117 Berlin
+ 49 (0)30 7554 110
akelius.de

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3
+ 1 (416) 214-2626
akelius.ca

England

1 Earlham Street
London WC2H 9LL
+44 (0) 207 871 9695
akelius.co.uk

Frankrike

67 Boulevard Haussmann
75008 Paris
+33 6 88 07 45 44

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akelius Residential Property AB (publ.), org.nr 556156-0383

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Fastigheter AB (publ.) för år 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-97.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-49. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akelius Fastigheter AB (publ.) för år 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-49 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

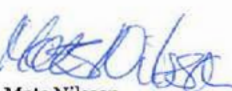
Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 18 mars 2014

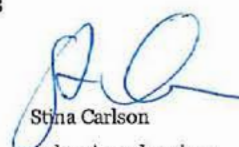
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor



Stina Carlson

Auktoriserad revisor