

Akelius Residential Property AB (publ)

Delårsrapport januari till september 2015

- Hyresintäkter 3 194 mkr (2 618)
- Hyresintäkterna ökade med 3,9 procent (3,8) för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskott 1 681 mkr (1 457)
- Driftsöverskott ökade med 2,5 procent (6,1) för jämförbara fastigheter
- Värdeförändring fastigheter 3 933 mkr (1 187), eller 6,8 procent (2,7)
- Värdeförändring derivatinstrument 258 mkr (-811)
- Resultat före skatt 4 777 mkr (890)
- Vinst per aktie 1,23 kronor (0,28)
- Investeringar i fastigheter 1 464 mkr (1 251)
- Köp av fastigheter 8 854 mkr (5 669)
- Försäljning av fastigheter 3 232 mkr (1 050), 22 procent (12) högre än verkligt värde vid början av året

Sammandrag

	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 099	911	3 194	2 618	3 602
Driftsöverskott, mkr	626	531	1 681	1 457	1 882
Rörelseresultat, mkr	2 556	844	5 477	2 599	3 226
Resultat före skatt, mkr	2 137	243	4 777	890	853
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,54	0,08	1,23	0,28	0,15
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	0,9	1,0	2,8	3,4	4,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,9	1,1	0,9	1,0
Belåningsgrad, totala lån, procent	51	47	51	47	52
Verkligt värde fastigheter, mkr	68 366	51 691	68 366	51 691	57 736
Antal lägenheter	51 614	44 449	51 614	44 449	47 896

Prisuppgången på fastigheter fortsätter

Låga räntor, men framförallt nytryckta pengar fortsätter att öka priser på fastigheter. Under kvartalet har vi justerat fastigheternas värde med 2 008 mkr, och under året med 3 933 mkr varav 380 mkr är realiserat.

Vi har beslutat att minska andelen säkerställda lån från nuvarande nivå 38 procent av balansräkningen till 25 procent. Omställningen ska vara klar 2018. I september gav vi därför ut en icke säkerställd obligation; EUR 300 miljoner, löptid fem år, ränta 3,38 procent. Obligationen fick rating BB+ av Standard & Poor's, en grad lägre än bolagets rating BBB-. Med lägre andel säkerställda lån är vår ambition att få samma rating på obligationer som på bolaget.

Inköp av fastigheter under kvartalet var 2 959 mkr, bland annat i New York, London, Toronto och Paris.

Försäljningar under kvartalet uppgick till 2 250 mkr. I Sverige sålde vi femton kommersiella fastigheter och två fastigheter ombildades till bostadsrätt. I London såldes två fastigheter, i Toronto en fastighet. Försäljningar under året summerar till 3 232 mkr, 22 procent över värde vid årets början.

Vårt bestånd genomgår kontinuerligt åtgärder för att skapa ett bättre boende – service, standard, säkerhet. Under året har vi investerat 1 464 mkr. Den reella vakansgraden är stabil kring en procent, hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med fyra procent.

Efter periodens utgång har vi tecknat avtal om försäljning av 879 lägenheter i Tyskland, frånträde i december. Vi har dessutom köpt 296 lägenheter i Boston och 279 lägenheter i Washington.

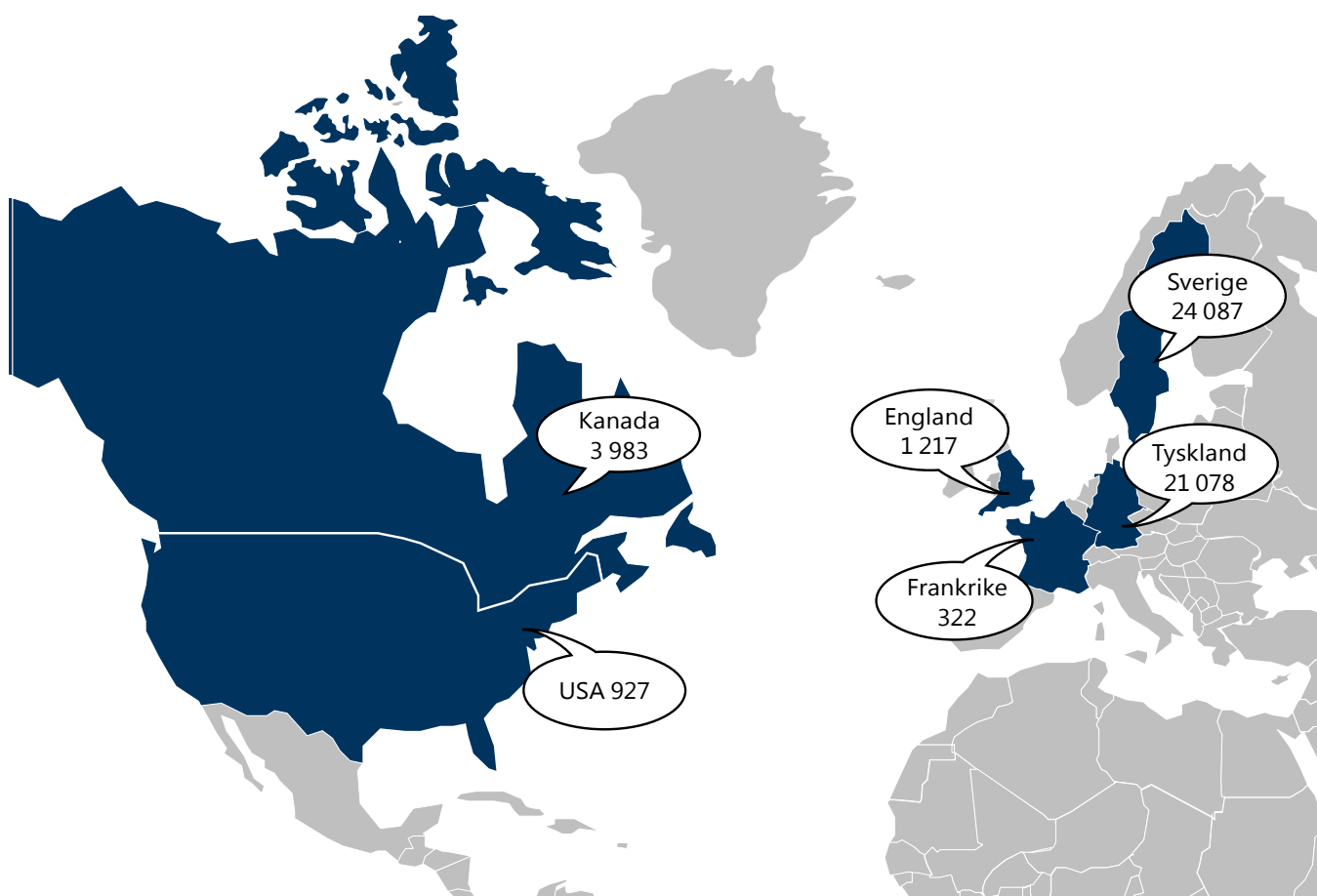
Pål Ahlsén,
VD och Koncernchef



5 Place Félix Eboué, Paris

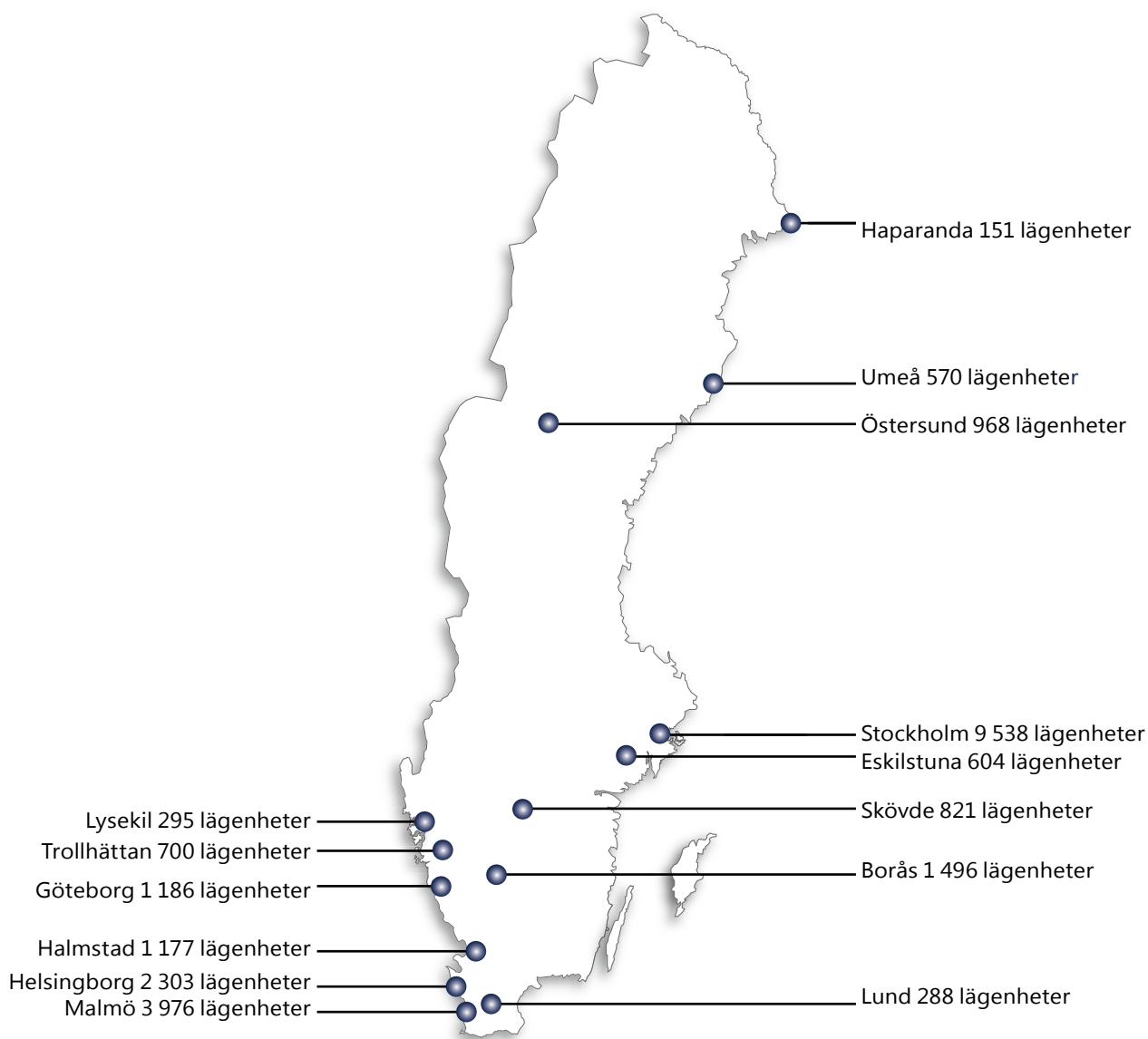
Fastighetsbestånd per 2015-09-30

Land	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Sverige	24 087	1 657	246	1 903	30 987	16 280
Tyskland	21 078	1 288	80	1 368	24 955	18 246
Kanada	3 983	225	1	226	4 530	20 046
England	1 217	63	5	68	3 903	57 458
USA	927	62	1	63	3 348	53 166
Frankrike	322	9	1	10	643	65 132
Summa	51 614	3 304	334	3 638	68 366	18 793



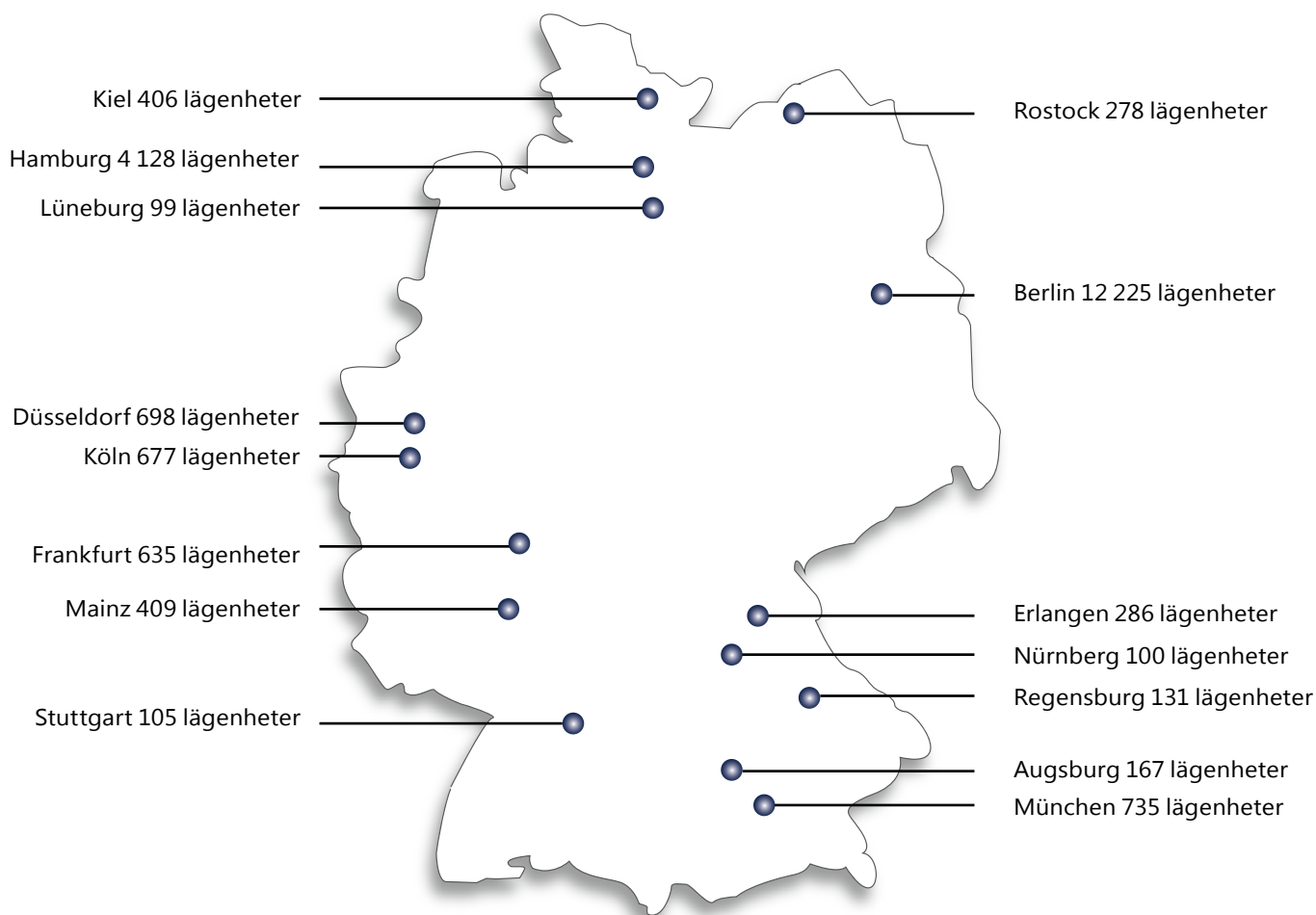
Sverige

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	
Antal lägenheter	24 087	Total portfölj 2014-10-01	1 149
Verkligt värde, mkr	30 987	Försäljning	-
- kr/kvm	16 280	Jämförbar portfölj 2014-10-01	1 149
- direktavkastningskrav, %	4,51	Ökning i jämförbar portfölj	2,9% → 34
Vakansgrad bostäder, %	1,6	Jämförbar portfölj 2015-10-01	1 183
- till följd av uppgradering, %	86	Köp	-5
- reell vakans, %	0,2	Total portfölj 2015-10-01	1 177



Tyskland

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Antal lägenheter	21 078	Total portfölj 2014-10-01	7,77
Verkligt värde, mkr	24 955	Försäljning	0,00
- kr/kvm	18 246	Jämförbar portfölj 2014-10-01	7,78
- direktavkastningskrav, %	4,45	Ökning i jämförbar portfölj 4,5 % →	0,35
Vakansgrad bostäder, %	4,6	Jämförbar portfölj 2015-10-01	8,12
- till följd av uppgradering, %	61	Köp	-0,12
- reell vakans, %	1,8	Total portfölj 2015-10-01	8,00

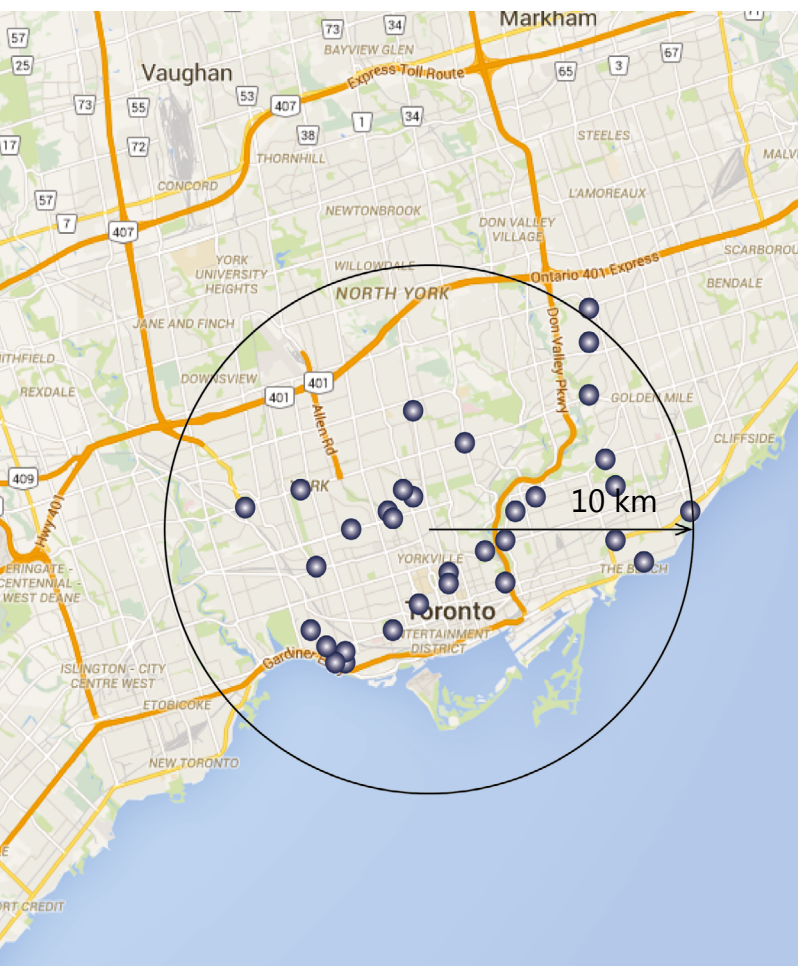


*) Medelhyran för den totala portföljen per den 1 oktober 2015 inkluderar även sex fastigheter som Akelius Residential Property köpte den 1 oktober 2015. Sammanlagd bostadsyta uppgick till 6 354 kvadratmeter.

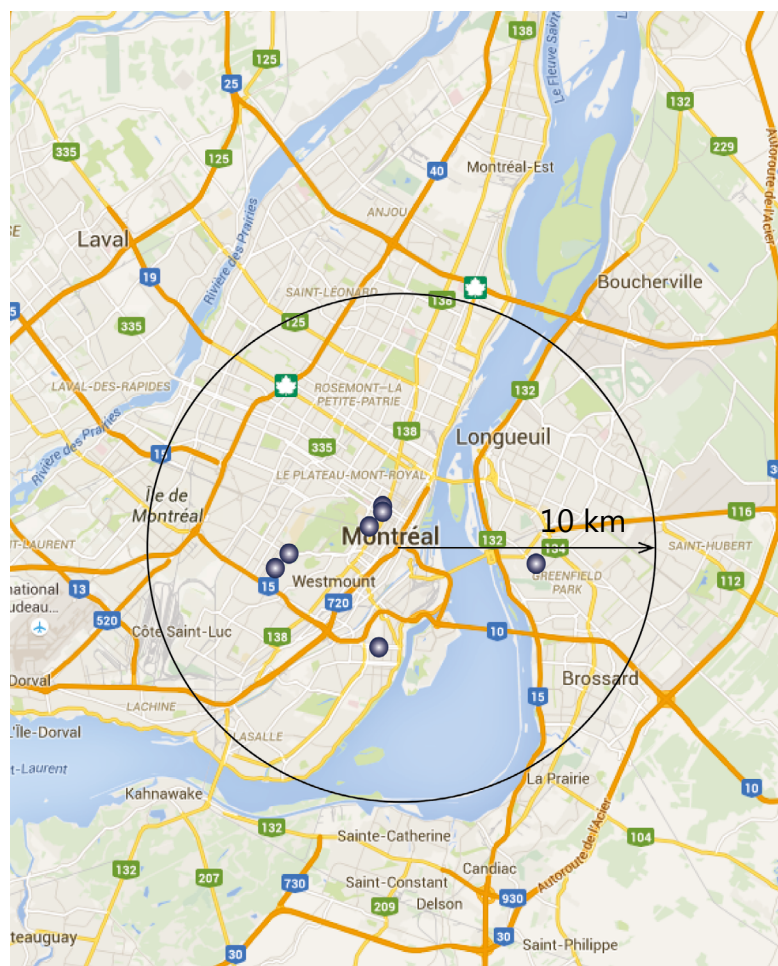
Kanada

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	
Antal lägenheter	3 983	Total portfölj 2014-10-01	1,87
Verkligt värde, mkr	4 530	Försäljning	-
- kr/kvm	20 046	Jämförbar portfölj 2014-10-01	1,88
- direktavkastningskrav, %	4,52	Ökning i jämförbar portfölj 7,9% →	0,15
Vakansgrad bostäder, %	9,6	Jämförbar portfölj 2015-10-01	2,02
- till följd av uppgradering, %	77	Köp	-0,26
- reell vakans, %	2,2	Total portfölj 2015-10-01	1,77

82 procent av totala marknadsvärdet för fastigheter i Kanada tillhör fastigheter i Toronto och 18 procent tillhör fastigheter i Montreal.



Fastigheter i Toronto är markerade med blå prickar.

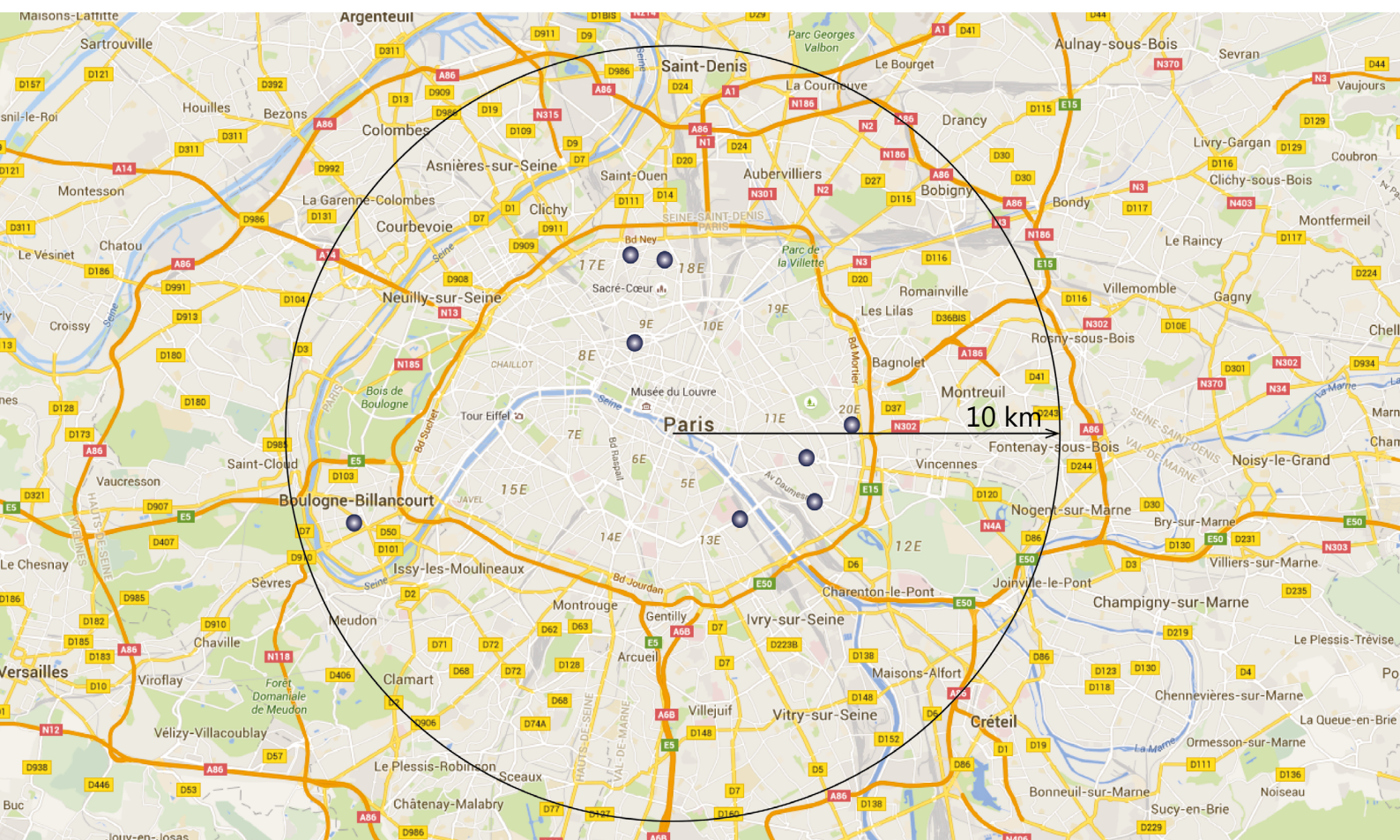


Fastigheter i Montreal är markerade med blå prickar.

Frankrike

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Antal lägenheter	322	Total portfölj 2014-10-01	14,43
Verkligt värde, mkr	643	Försäljning	-
- kr/kvm	65 132	Jämförbar portfölj 2014-10-01	14,43
- direktavkastningskrav, %	4,55	Ökning i jämförbar portfölj	31,9% → 4,60
Vakansgrad bostäder, %	33,9	Jämförbar portfölj 2015-10-01	19,03
- till följd av uppgradering, %	95	Köp fastigheter	5,31
- reell vakans, %	1,6	Total portfölj 2015-10-01	24,34

Vi köpte vår första fastighet i Paris under september 2014.

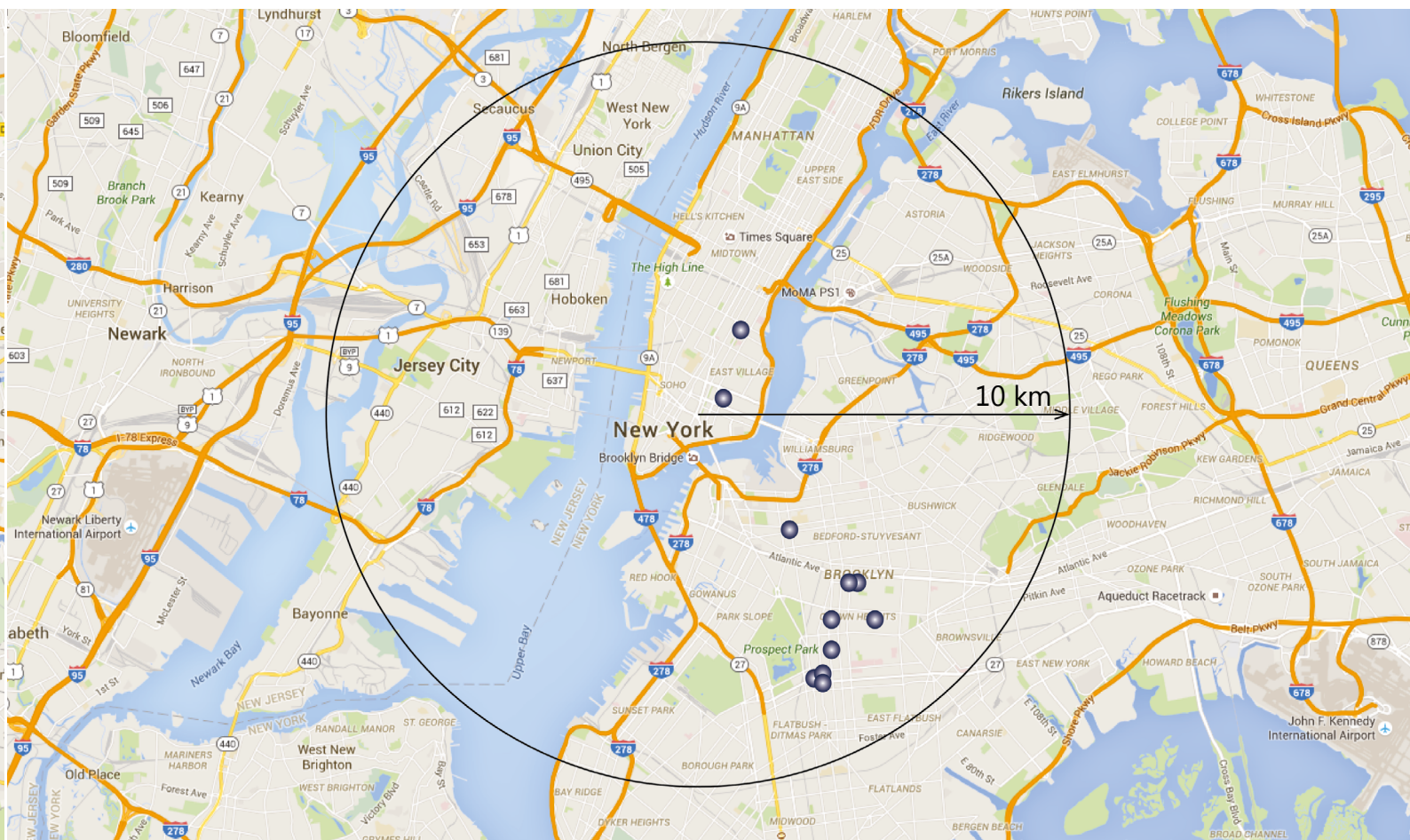


Fastigheter i Paris är markerade med blå prickar.

USA

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	
Antal lägenheter	927	Total portfölj 2014-10-01	-
Verkligt värde, mkr	3 348	Försäljning	-
- kr/kvm	53 166	Jämförbar portfölj 2014-10-01	-
- direktavkastningskrav, %	4,33	Ökning i jämförbar portfölj	-
Vakansgrad bostäder, %	7,8	Jämförbar portfölj 2015-10-01	-
- till följd av uppgradering, %	93	Köp	2,16
- reell vakans, %	0,5	Total portfölj 2015-10-01	2,16

Vi köpte vår första fastighet i USA under mars 2015.



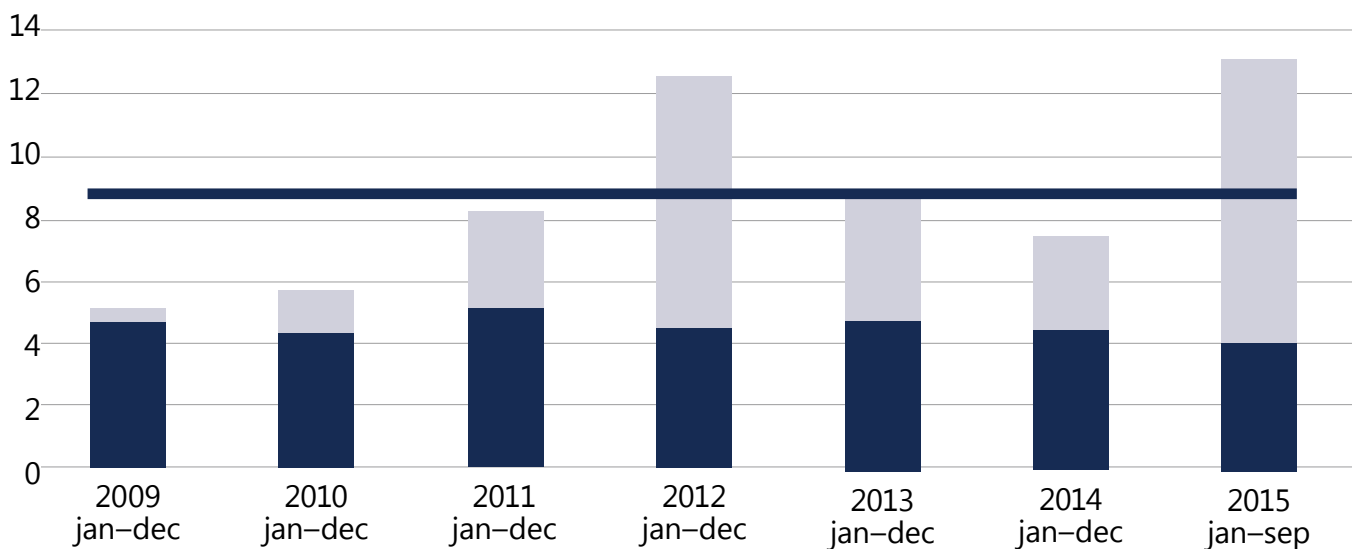
Fastigheter i New York är markerade med blå prickar.

Totalavkastning januari – september 2015

	mkr	Tillväxt jan-sep, procent
Verkligt värde, 2015-01-01	57 736	
Värdetillväxt	3 933	6,8
Investeringar	1 464	2,5
Köp	8 854	15,3
Försäljningar	-3 232	-
Valutakursdifferenser	-389	-
Verkligt värde, 2015-09-30	68 366	18,4
Driftsöverskott	1 681	
	mkr	Per år, procent
Fastigheternas totalavkastning	5 614	13,2

Årsavkastning

Procent



Direktavkastning
 Värdetillväxt
 Medelvärde

Resultat januari – september 2015

Driftsöverskott 1 681 mkr

Hysesintäkter för perioden ökade med 576 mkr till 3 194 mkr (2 618). Av intäktsökningen beror 487 mkr på större fastighetsinnehav och 89 mkr på ökade hyresintäkter för jämförbara fastigheter. Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter, justerat för förändrade valutakurser, ökade med 3,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Den reella vakansgraden var 1,1 procent, vilket är 0,01 procentenheter högre än vid utgången av 2014. Vakansgraden för bostäder var 3,9 procent, varav 73 procent till följd av uppgradering eller försäljning av lägenheter.

Fastighetskostnaderna var 1 513 mkr (1 161), varav 291 mkr (176) avsåg underhåll, vilket på årsbasis motsvarar 109 kronor per kvadratmeter. Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 2,5 procent. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 52,6 procent (55,7).

Värdeökning fastigheter 6,8 procent

Fastighetsbeståndet ökade under perioden i värde med 3 933 mkr (1 187), vilket motsvarar 6,8 procent (2,7). Värdeökningen beror till största del på högre hyresintäkter och lägre direktavkastningskrav.

Finansnetto -700 mkr

Räntekostnaderna för perioden uppgick till 921 mkr (882). Medelräntan vid periodens slut var 3,56 procent för total upplåning, 0,71 procentenheter lägre jämfört med samma period förra året, vilket påverkat räntekostnaderna positivt. Övriga finansiella poster uppgick till -37 mkr (-16). Finansiella derivatinstrument har under perioden påverkat resultatet med 258 mkr (-811), främst till följd av att löptiden har minskat.

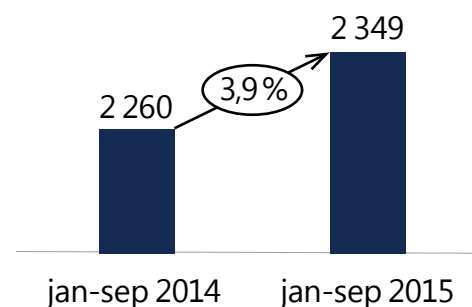
Resultat före skatt 4 777 mkr

Resultat före skatt uppgick till 4 777 mkr (890), vilket påverkades positivt av fastighetsbeståndets värdeökning om 3 933 mkr (1 187).

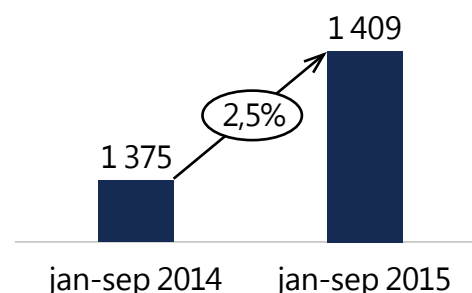
Skattekostnader -980 mkr

Skattekostnader för perioden var 980 mkr (118) varav 934 mkr avser uppskjuten skatt till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. 41 mkr avser aktuell skatt på fastighetförsäljningar.

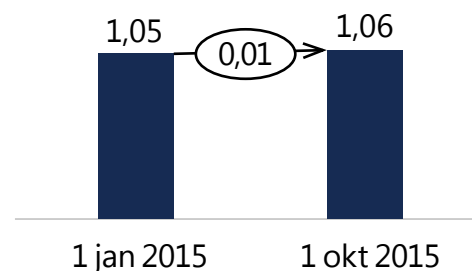
Hyresintäkter, jämförbara fastigheter mkr



Driftsöverskott, jämförbara fastigheter mkr



Reell vakans Procentenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Köp av fastigheter 8 854 mkr

38 procent av de totala inköpen gjordes i USA under året, 19 procent i Tyskland, 14 procent i Kanada, 12 procent i England, 11 procent i Sverige och 6 procent i Frankrike. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,35.

Fastighetsinvesteringar 1 464 mkr

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 464 mkr (1 251), vilket på årsbasis motsvarar 549 kronor per kvadratmeter. Femtio procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Fastighetsförsäljningar 3 232 mkr

Vi sålt fastigheter i Sverige för totalt 1 652 mkr, 1 360 mkr i England, 108 Mkr i Tyskland och 112 mkr i Kanada. Försäljningspriserna var 22 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året.

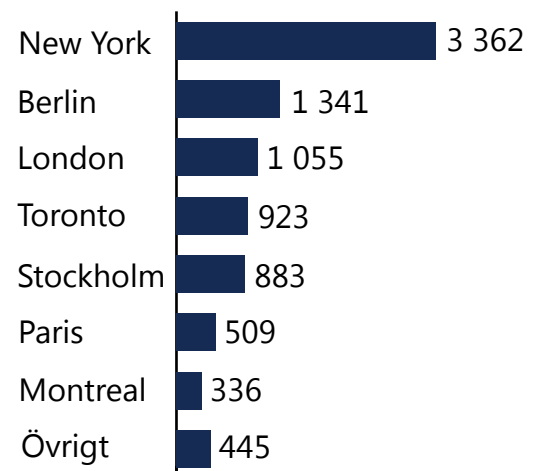
Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare, vilket bidrar till att bostadsfastigheter har god likviditet. Vi har under året sålt fastigheter till privatpersoner, till mindre lokala företag och till stora investerare.

Marknadsvärdering av fastigheter 68 366 mkr

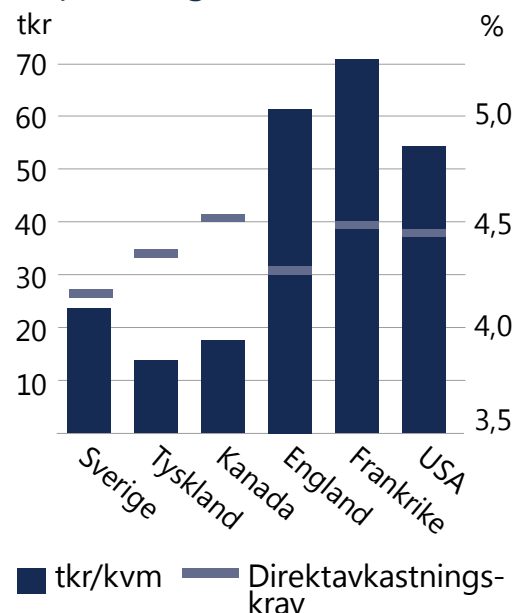
Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var i slutet av september 68 366 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 18 793 kronor per kvadratmeter jämfört med 16 629 kronor per kvadratmeter i slutet av år 2014. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,48 procent, 0,24 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

Direktavkastningskrav	Procent
Ingående, 2015-01-01	4,72
Köp	-0,03
Försäljning	-0,01
Jämförbart	-0,20
Valutakursförändringar	0,00
Utgående, 2015-09-30	4,48

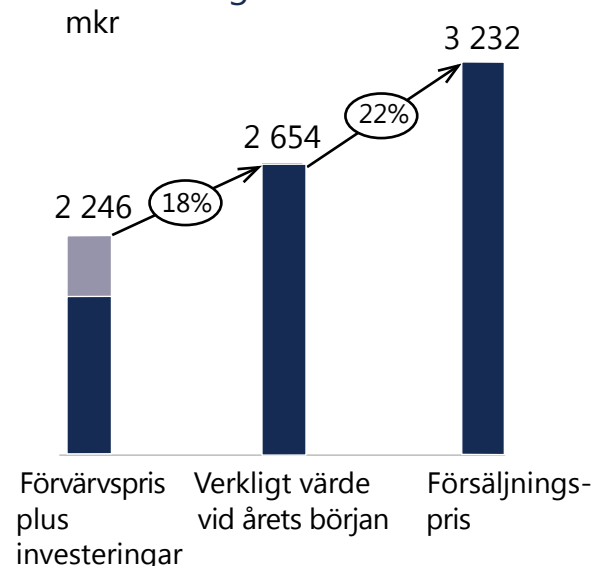
Köpta fastigheter mkr



Köpta fastigheter



Sålda fastigheter



Finansiering

Soliditet 40 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 5 190 mkr till 27 773 mkr. Soliditeten ökade under perioden till 40 procent.

Belåningsgrad 51 procent

Koncernens totala upplåning har under året ökat med 5 168 mkr till 35 504 mkr. Den totala belåningsgraden har under perioden minskat från 52 procent till 51 procent.

Säkerställda lån minskade under perioden med 1 170 mkr till 26 496 mkr. Den säkerställda belåningsgraden minskade från 47 procent till 38 procent då koncernen i allt högre grad finansieras av ej säkerställda obligationer och eget kapital. De säkerställda lånen är upptagna hos 34 banker.

Lån utan säkerhet består av tre noterade obligationer, företagscertifikat och lån från koncernbolag. De har under perioden ökat med 6 338 mkr till 9 008 mkr. Nominellt belopp på obligationslån och företagscertifikat ökade med 6 108 mkr till 7 304 mkr, fullt i linje med ambitionen att öka närvaron i kapitalmarknaden. Ställda säkerheter uppgår till 33 111 mkr och består av fastighetsinteckningar.

Kapitalbindning 5,8 år

Upplåningen hade i medeltal en kapitalbindning om 5,8 år, jämfört med 4,5 år vid slutet av år 2014. Av de totala lånen förfaller 3 100 mkr till återbetalning inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom stark likviditet, diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

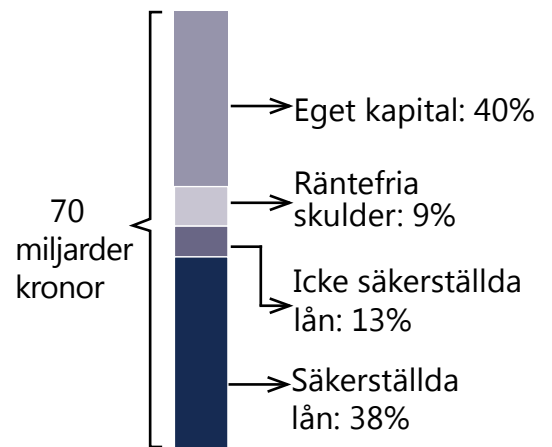
Räntebindning 4,5 år

Av den totala upplåningen om 35 504 mkr hade 8 219 mkr en räntebindning kortare än ett år och 11 492 mkr hade en räntebindning längre än fem år. Medelräntan för den totala upplåningen var 3,56 procent, vilket är 0,71 procentenheter lägre än samma tid föregående år. Räntebindningen var i medeltal 4,5 år jämfört med 4,2 år i slutet av år 2014.

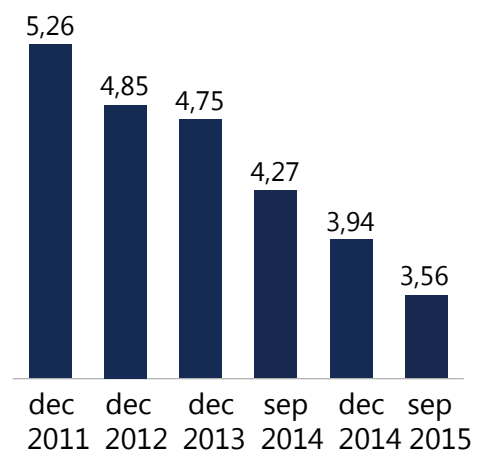
Likviditet 5 782 mkr

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 5 782 mkr jämfört med 1 765 mkr i slutet av år 2014. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 41 870 mkr.

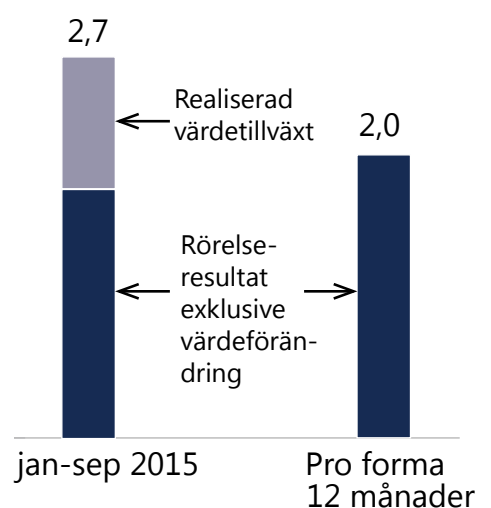
Kapitalstruktur procent



Medelränta procent



Räntetäckningsgrad gångar



Se sida 21 för mer information

Övrig finansiell information

Kassaflödet

Kassaflödet före förändringar av rörelsekapitalet ökade med 8 procent till 674 mkr (622). Kassaflödet från den löpande verksamheten var 292 mkr (506). Periodens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var -6 558 mkr (-6 015). Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod. Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 6 387 mkr (5 571).

Preferensaktier

Akelius genomförde i april 2015 en nyemission om 6 060 606 preferensaktier till en kurs om 330 kronor per preferensaktie, vilket tillförde bolaget 2 000 mkr före emissionskostnader.

Totala antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606, vilket motsvarar 6 020 mkr i eget kapital.

Preferensaktier utgör 0,65 procent av totala antalet aktier i Akelius Residential Property AB. Den 30 september 2015 uppgick stängningskursen till 297,5 kronor.

Den 5 februari 2015 betalade Akelius en utdelning om 64 mkr till preferensaktieägare, den 5 maj och 5 augusti betalades ytterligare totalt 188 mkr. En utdelning om 5 kronor per preferensaktie beslutades med de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 5 november 2015 och 5 februari 2016, totalt 188 mkr.

Akelius rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's gav, i juni 2015, Akelius kreditbetyget BBB- med stabila utsikter. Noterade obligationer har kreditbetyget BB+.

Moderbolaget

Finansnettot i moderbolaget uppgick under perioden till 525 mkr (-496) och resultatet före skatt uppgick till 483 mkr (-528) påverkat till följd av positiv värdeförändring av derivatinstrument under perioden med 105 mkr (-281) och mottagna utdelningar på 500 mkr.

Resultat för tredje kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick under perioden till 1 608 mkr (287) och har påverkats av värdeförändring avseende derivat om -95 mkr (-317) och förvaltningsfastigheter om 2 008 mkr (330). Under tredje kvartalet ökade hyresintäkterna till 1 099 mkr (911) och fastighetskostnaderna ökade till 473 mkr (380), vilket resulterade i ytterligare förbättring av driftöverskottet till 626 mkr (531).

Finansnetto var -419 mkr (-601) och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument om -95 mkr (-317). Högre räntekostnader beror på ökad belåning vid utökat fastighetsbestånd.

Kassaflödet uppgick under tredje kvartalet till 283 mkr (-413). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 151 mkr (397). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 802 mkr (-1 142), vilket huvudsakligen förklaras av förvärv av förvaltningsfastigheter om 2 959 mkr och försäljning av fastigheter om 2 250 mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 1 934 mkr (332).

Övrig finansiell information

Allmän information

Grunder för redovisningen

Denna delårsrapport för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 "Redovisning av juridiska personer". Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Samma uppskattningar och bedömningar följs i kvartalsrapporteringen så som i den senaste årsredovisningen.

Derivatinstrument

Derivatinstrumenten består huvudsakligen av ränteswappar. Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde. Jämfört med 2014 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. Det nuvärde som erhålls tas upp i balansräkningen som verkligt värde. Förändring i verkligt värde redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärden har uppskattats med hjälp av interna värderingar på balansdagen. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde.

Övrigt

Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder. Starka hyresmarknader för bostäder i Sverige, Tyskland, Kanada, England, Frankrike och USA reducerar risken för långsiktiga vakanser. För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt. Tillgång till kapital hos ett stort antal banker, från kapitalmarknaden och privatkunder ger en låg refinansieringsrisk. Investeringar utomlands valutasäkras så att koncernens soliditet inte påverkas av valutakursförändringar.

Övrig finansiell information

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårs koncernredovisning överensstämmer med de som tillämpats vid upprättandet av koncernens årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2014. Följande standarder, ändringar av standarder och tolkningar har utfärdats men ännu inte trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2015. De som kan vara relevanta för koncernen anges nedan. Koncernen planerar inte att i förtid anta dessa standarder.

IFRS 9 - Finansiella instrument

IFRS 9 inför nya krav för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9, klassificeras och mäts finansiella tillgångar baserat på dels företagets syfte med att inneha tillgången ("affärsmodellen"), dels tillgångens kontraktsevenliga kassaflöden ("contractual cash flows"). IFRS 9 inför ytterligare ändringar avseende finansiella skulder. IASB har för närvarande ett aktivt projekt för att göra begränsade ändringar av klassificering och värderingskraven i IFRS 9 och lägga till nya krav att ta itu med nedskrivning av finansiella tillgångar och säkringsredovisning. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 jan 2018 eller senare, men ett snabbt antagande är tillåtet.

IFRS 15 - Inkomster från avtal med kunder

IFRS 15 beskriver en övergripande ram för att fastställa om, hur mycket och när intäkterna redovisas. Den ersätter befintlig vägledning för intäktsredovisning, inklusive IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. IFRS 15 gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2018, men ett snabbt antagande är tillåtet.

Koncernen har beaktat de ovanstående nya principerna och kommer att fortsätta utvärdera påverkan på koncernens konsoliderade bokslut. För närvarande förväntas effekterna av ovanstående publikationer inte vara väsentliga för koncernens konsoliderade bokslut.

Personal

Vid periodens slut var 549 (324) anställda i Akelius-koncernen.

Närståendetransaktioner

Det finns inga väsentliga närståendetransaktioner under kvartalet.

Väsentliga händelser efter rapport periodens utgång

Efter periodens slut har vi tecknat avtal om försäljning av 879 lägenheter i Tyskland, frånträdde i december. Vi har dessutom köpt 296 lägenheter i Boston och 279 lägenheter i Washington.

Danderyd, den 26 oktober 2015,
Akelius Residential Property AB (publ)

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2015 jul-sep 3 mån	2014 jul-sep 3 mån	2015 jan-sep 9 mån	2014 jan-sep 9 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 099	911	3 194	2 618	3 602
Driftkostnader	-384	- 315	-1 222	- 985	-1 406
Underhåll	-89	- 65	-291	- 176	-314
Driftsöverskott	626	531	1 681	1 457	1 882
Central administration	-23	- 8	-66	- 26	-54
Kostnader fastighetsförsäljningar	-53	-5	-81	- 13	-20
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 008	330	3 933	1 187	1 412
Övriga intäkter och kostnader	-2	-4	10	-6	6
Rörelseresultat	2 556	844	5 477	2 599	3 226
Ränteintäkter	1	3	2	4	7
Räntekostnader	-313	- 267	-921	- 882	-1 191
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-12	- 20	-39	- 20	-39
Värdeförändring derivatinstrument	-95	- 317	258	- 811	-1 149
Resultat före skatt	2 137	243	4 777	890	853
Skatt	-529	44	-980	- 118	-350
Periodens / årets resultat	1 608	287	3 797	772	503
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
- omräkningsdifferenser	101	116	-153	207	745
Periodens / årets totalresultat	1 709	403	3 644	979	1 248
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	1 580	255	3 717	736	503
- innehav utan bestämmande inflytande	28	32	80	36	-
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	1 650	371	3 517	943	1 245
- innehav utan bestämmande inflytande	59	32	127	36	3
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,54	0,08	1,23	0,28	0,15

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	20	3	14
Förvaltningsfastigheter	68 366	51 691	57 736
Materiella anläggningstillgångar	28	24	21
Derivatinstrument	-	3	-
Uppskjuten skatt	40	854	9
Finansiella anläggningstillgångar	109	301	119
Summa anläggningstillgångar	68 563	52 876	57 899
Kundfordringar och andra fordringar	857	633	612
Derivatinstrument	11	9	-
Likvida medel	401	121	278
Summa omsättningstillgångar	1 269	763	890
Summa tillgångar	69 832	53 639	58 789
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	27 773	22 350	22 583
Långfristiga räntebärande skulder	32 222	19 555	26 519
Derivatinstrument	2 174	2 208	2 466
Uppskjuten skatt	3 325	2 975	2 384
Övriga skulder	35	20	33
Summa långfristiga skulder	37 756	24 758	31 403
Kortfristiga räntebärande skulder	3 282	5 826	3 816
Derivatinstrument	16	7	53
Leverantörsskulder och andra skulder	1 005	698	935
Summa kortfristiga skulder	4 303	6 531	4 804
Summa eget kapital och skulder	69 832	53 639	58 789
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	9 008	1 934	2 670
- säkerställda	26 496	23 447	27 666
Summa	35 504	25 381	30 336

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015 jul-sep 3 mån	2014 jul-sep 3 mån	2015 jan-sep 9 mån	2014 jan-sep 9 mån	2014 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	627	530	1 681	1 457	1 882
Övriga intäkter och kostnader	-1	-	1	3	10
Central administration	-21	-8	-59	-26	-54
Erlagd räntekostnader	-342	-261	-942	-809	-1 173
Betald skatt	-2	-1	-7	-3	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapitalet	261	260	674	622	661
Förändring av kortfristiga fordringar	-24	176	-105	-9	-143
Förändring av kortfristiga skulder	-86	-39	-277	-107	184
Summa förändring av rörelsekapitalet	-110	137	-382	-116	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151	397	292	506	702
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-3	-3	-9	-3	-14
Investering i förvaltningsfastigheter	-639	-493	-1 464	-1 251	-1 881
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 959	-1 089	-8 854	-5 669	-9 678
Förvärv av nettotillgångar	12	-	835	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2 250	326	3 232	1 037	1 064
Försäljning av nettotillgångar	-	-	-10	-	-
Försäljning/Köp av övriga anläggningstillgångar	-463	117	-288	-129	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 802	-1 142	-6 558	-6 015	-10 657
Nyemission	-	2 965	1 974	5 985	8 960
Kapitaltillskott	2	14	23	1 377	1 377
Upptagna lån	8 471	622	16 039	5 040	10 087
Amortering av lån	-6 520	-3 251	-11 418	-5 779	-6 043
Köp/Försäljning av derivatinstrument	75	-1	21	-35	-71
Utdelning	-94	-17	-252	-1 017	-4 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 934	332	6 387	5 571	10 174
Periodens kassaflöde	283	-413	121	62	219
Likvida medel vid årets början	116	534	278	59	59
Omräkningsdifferens i kassa och bank	1	-	2	-	-
Likvida medel vid årets slut	401	121	401	121	278

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Över- kurs- fond	Valuta om- räknings- reserv	Balanse- rad vinst	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	13	13
Hybridlån	-	-	-	-	-	1 377	1 377
Utdelning	-	-	-	-1 145	-1 145	-	-1 145
Nyemission	186	5 770	-	-	5 956	-	5 956
Periodens resultat, jan-sep	-	-	-	741	741	31	772
Övrigt totalresultat, jan-sep	-	-	207	-	207	-	207
Eget kapital 2014-09-30	1 449	7 707	249	11 493	20 898	1 453	22 350
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	28	28
Omföring	-	-	-	-7	-7	7	-
Hybridlån	-	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-1 937	-	-1 066	-3 003	-52	-3 055
Nyemission	289	2 778	-	-63	3 004	-	3 004
Periodens resultat, okt-dec	-	-	-	-238	-238	-31	-269
Övrigt totalresultat, okt-dec	-	-	534	-	534	4	538
Eget kapital 2014-12-31	1 737	8 548	782	10 119	21 187	1 396	22 583
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	22	22
Utdelning hybridlån	-	-	-	-	-	-74	-74
Utdelning, preferens- aktier	-	-	-	-377	-377	-	-377
Förskjutning	-	-	-	-52	-52	52	-
Nyemission	4	1 996	-	-26	1 974	-	1 974
Periodens resultat, jan-sep	-	-	-	3 717	3 717	80	3 797
Övrigt totalresultat, jan-sep	-	-	-199	-	-199	47	-152
Eget kapital 2015-09-30	1 741	10 544	584	13 381	26 250	1 523	27 773

Information om finansiella nyckeltal

Realiserad värdetillväxt

Akelius förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stabilt växande driftöverskott. Högre driftöverskott leder till en positiv värdeutveckling på våra fastigheter. En del av affärsmodellen är att realisera värdetillväxt, som här definieras som försäljningsintäkt reducerat med förvärvsvärde och gjorda investeringar. Vinster inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde.

Pro forma

Vinster från driften och från värdetillväxten återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftöverskott. Det

är därför mer rimligt att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen.

Pro forma baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på koncernens genomsnittliga räntenivå. Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt, som inte påverkar kassaflödet. Pro forma på tolv månadersbasis är inte en prognos för de kommande 12 månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetsköp och försäljningar eller ränteförändringar.

	Jan-Sept 2015	Sept 2014- Sept 2015	Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader
Hysesintäkter	3 194	4 178	4 628
Driftkostnader	-1 222	-1 643	-1 713
Underhåll	-291	-429	-354
Driftöverskott	1 681	2 106	2 561
Central administration exklusive avskrivningar	-59	-85	-97
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	1 622	2 021	2 464
Netto räntekostnader	-919	-1 226	-1 249
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-39	-58	-26
Resultat före skatt och värdeförändringar	664	737	1 190
Realiserad värdetillväxt	905	912	-
Räntetäckningsgrad	2,7	2,3	2,0
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,7	1,6	2,0
Netto räntebärande skulder per 2015-09-30	35 103	35 103	35 103
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	16,2	17,4	14,2
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	11,4	12,0	14,2

Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	8 219	2,15	23	3 282	9
1-2 år	2 747	3,61	8	4 448	13
2-3 år	2 969	3,14	8	7 219	20
3-4 år	3 638	4,72	10	3 354	9
4-5 år	6 438	3,83	18	7 521	21
5-6 år	2 494	5,25	7	169	0
6-7 år	2 938	4,07	8	1 578	4
7-8 år	705	4,46	2	349	1
8-9 år	1 321	4,00	4	82	0
9-10 år	1 996	2,76	6	1 357	4
> 10 år	2 039	4,27	6	6 146	17
Summa	35 504	3,56	100	35 504	100

Segmentsinformation

Januari-september 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 671	1 128	396	3 194
Driftkostnader	-594	-430	-199	-1 222
Underhåll	-193	-61	-37	-291
Driftöverskott	883	638	159	1 681
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 467	1 960	507	3 933
Totalavkastning	2 350	2 598	666	5 614
Totalavkastning per år, procent	10,7	16,7	12,9	13,2
Verkligt värde fastigheter	30 987	24 955	12 424	68 366

Januari-september 2014, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 555	897	166	2 618
Driftkostnader	-623	-291	-71	-985
Underhåll	-112	-51	-11	-176
Driftöverskott	819	555	84	1 457
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	668	347	172	1 187
Totalavkastning	1 487	901	256	2 644
Totalavkastning per år, procent	7,5	7,8	14,0	8,1
Verkligt värde fastigheter	27 055	19 070	5 565	51 691

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2015 jul-sep 3 mån	2014 jul-sep 3 mån	2015 jan-sep 9 mån	2014 jan-sep 9 mån	2014 jan-dec 12 mån
Central administration	-17	- 12	-52	- 42	-55
Övriga intäkter och kostnader	-1	1	10	10	16
Rörelseresultat	-18	-11	-42	-32	-38
Ränteintäkter	237	363	610	760	679
Räntekostnader	-239	- 426	-674	- 975	-878
Övriga finansiella intäkter och kostnader	78	22	-16	-	191
Utdelningar	500	-	500	-	-
Värdeförändring derivatinstrument	-80	- 93	105	- 281	-440
Resultat före bokslutsdispositioner	478	-145	483	-528	-486
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-138
Resultat före skatt	478	-145	483	-528	-624
Skatt	-15	21	-24	62	137
Periodens / årets resultat	463	-124	459	-466	-487
Periodens / årets totalresultat	463	-124	459	-466	-487

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	1	5
Summa immateriella anläggnings- tillgångar	8	1	5
Andelar i koncernbolag	13 165	10 806	13 270
Långfristiga fordringar koncernbolag	3 579	-	1 055
Övriga långfristiga fordringar	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	350	302	377
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 094	11 108	14 702
Summa anläggningstillgångar	17 102	11 109	14 706
Fordringar på koncernbolag	14 420	14 916	7 911
Övriga kortfristiga fordringar	13	3	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154	8	58
Likvida medel	218	33	155
Summa omsättningstillgångar	14 805	14 960	8 131
Summa tillgångar	31 907	26 070	22 838
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	13 491	11 431	11 410
Långfristiga räntebärande skulder	9 711	3 836	3 108
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	7 708	85	2 510
Derivatinstrument	567	512	671
Summa långfristiga skulder	17 986	4 433	6 289
Kortfristiga räntebärande skulder	56	73	918
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	-	9 975	3 984
Leverantörsskulder	1	-	2
Övriga kortfristiga skulder	335	127	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	31	96
Summa kortfristiga skulder	430	10 206	5 139
Summa eget kapital och skulder	31 907	26 070	22 838

Nyckeltal

	2015 30 sep	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	27 773	22 583	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent	40	38	33	27	26
Substansvärde, procent	48	42	39	32	31
Avkastning på eget kapital, procent	16	9	24	27	4
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	38	47	49	53	50
Belåningsgrad totala lån, procent	51	52	56	59	60
Räntetäckningsgrad totala lån exklusive realiserad värdetillväxt	1,7	1,5	1,2	1,2	1,3
Kapitalbindning totala lån, år	5,8	4,5	4,6	5,0	5,7
Räntebindning					
Medelränta totala lån, procent	3,56	3,94	4,75	4,85	5,26
Räntebindning totala lån, år	4,5	4,2	5,0	5,4	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	51 614	47 896	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 638	3 472	2 992	2 576	2 632
Tillväxt hyresintäkter, procent ¹	3,9	3,4	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftsöverskott, procent ¹	2,5	7,1	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,0	0,7	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	3,2	2,6	2,0	1,9
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	57 736	44 104	35 437	32 352	28 269
Värdeförändring	3 933	1 412	1 569	2 671	1 025
Investering	1 464	1 881	1 531	1 493	1 138
Köp	8 854	9 678	6 901	1 663	3 792
Försäljning	-3 232	-1 084	-1 801	-2 383	-1 828
Omklassificering	-	-	13	-	-
Valutakursdifferenser	-389	1 745	454	-359	-44
Utgående	68 366	57 736	44 104	35 437	32 352
Verkligt värde, kr/kvm	18 793	16 629	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent	4,48	4,72	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav, procent ¹	-0,20	0,01	-0,01	-0,28	0,01

Nyckeltal

	2015 30 sep	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 177	1 156	1 114	1 074	1 026
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	1,9	3,7	5,8	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	2,9	3,5	5,5	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	0,1	8,0	3,3	5,2	-
Verkligt värde, mkr	30 987	29 571	26 797	23 456	22 574
Verkligt värde, kr/kvm	16 280	14 899	14 115	13 809	12 055
Direktavkastningskrav, procent	4,51	4,78	4,84	4,79	5,15
Antal lägenheter	24 087	24 407	23 867	21 707	23 354
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,00	7,77	7,71	7,52	7,19
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	3,4	5,4	5,6	5,6	7,0
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	5,4	3,1	6,8	6,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	5,4	5,8	13,7	1,0	-
Verkligt värde, mkr	24 955	21 171	15 549	11 981	9 778
Verkligt värde, kr/kvm	18 246	16 752	15 398	13 649	12 903
Direktavkastningskrav, procent	4,45	4,72	4,64	4,64	4,87
Antal lägenheter	21 078	19 423	15 769	13 736	11 797
Fastigheter Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,77	1,83	1,94	2,01	1,34
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	2,6	6,6	7,7	11,2	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	4,2	7,0	20,6	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	3,7	-17,8	56,4	-	-
Verkligt värde, mkr	4 530	3 432	1 758	1 074	26
Verkligt värde, kr/kvm	20 046	21 808	20 710	22 026	19 833
Direktavkastningskrav, procent	4,52	4,55	4,47	4,52	4,25
Antal lägenheter	3 983	2 823	1 683	1 046	17
Fastigheter England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	1,88	1,74	1,55	1,54	1,04
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	9,0	11,3	0,1	13,7	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	11,2	5,9	29,0	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	9,0	9,3	31,7	-	-
Verkligt värde, mkr	3 903	3 395	1 792	1 580	145
Verkligt värde, kr/kvm	57 458	53 606	36 430	32 730	22 872
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,36	4,64	4,53	4,77
Antal lägenheter	1 217	1 153	870	870	97

Nyckeltal

	2015 30 sep	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	24,34	21,31	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	31,9	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	643	166	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	65 132	60 732	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,55	4,11	-	-	-
Antal lägenheter	322	90	-	-	-
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,16	-	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	3 348	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	53 166	-	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,33	-	-	-	-
Antal lägenheter	927	-	-	-	-

1) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 30 september 2015 redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 1 januari 2014.

2) Tillväxt från periodens början till periodens slut för jämförbara fastigheter.

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

4) Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades från ett systerbolag under slutet av 2013. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

5) Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Definitioner

Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Substansvärde	Eget kapital, uppskjuten skatt och derivat.
Andel substansvärde	Substansvärde i relation till balansomslutning.
Belåningsgrad	Netto räntebärande skulder delat med nettotillgångar
Nettotillgångar	Totala tillgångar minus kassa och likvida tillgångar
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder minus kassa och likvida tillgångar
Räntetäckningsgrad	Driftöverskott plus central administration, övriga finansiella intäkter och kostnader, med tillägg av avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till räntekostnader.
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.
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.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.

Akelius i korthet

Huvudkontor

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

Sverige

Rosenlundsgatan 50
Box 38149
100 64 Stockholm
Tel +46 (0)10-722 31 00
akelius.se

Tyskland

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

Kanada

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

England

Coin House
2 Gees Court
London W1U 1JA
Tel +44 (0) 2 078 719 695
akelius.co.uk

Frankrike

67 Boulevard Haussmann
75008 Paris

USA

101 Federal Street
Suite 1900
Boston, MA 02110

Bostäder i storstäder

Akelius äger, förvaltar, uppgraderar och utvecklar bostäder i storstäder. 80 procent av beståndet är beläget i Berlin, Hamburg, London, Paris, New York, Toronto, Montreal, Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Ett bättre boende

Vi arbetar kontinuerligt för att ge våra nuvarande och framtida hyresgäster ett bättre boende, genom uppgradering av service och fastigheter.

Köper med cherry picking

Akelius gör hellre många mindre inköp av exakt rätt fastigheter – cherry picking – än ett fåtal förvärv med delvis rätt fastigheter.

Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har lån från trettiofyra banker, noterade preferensaktier och ej säkerställda obligationer. Akelius är Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi har sextontusen aktieägare.

Förstklassig personal

Fler än 140 anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University. De med examen vidareutbildas inom programmet för Postgraduate.

Kalender

Bokslutskommuniké 2015	8 februari 2016
Delårsrapport jan-mars 2016	25 april 2016

