

Akelius Residential Property AB (publ)

Bokslutskommuniké, januari till december 2015

- Hyresintäkter 4 339 mkr (3 602)
- Hyresintäkterna ökade med 4,3 procent (3,4) för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskott 2 175 mkr (1 882)
- Driftsöverskott ökade med 4,0 procent (7,1) för jämförbara fastigheter
- Värdeförändring fastigheter 8 026 mkr (1 412), eller 13,9 procent (3,2)
- Värdeförändring derivatinstrument 533 mkr (-1 149)
- Resultat före skatt 9 206 mkr (852)
- Vinst per aktie 2,33 kr (0,15)
- Investeringar i fastigheter 2 216 mkr (1 881)
- Köp av fastigheter 12 093 mkr (9 678)
- Försäljning av fastigheter 5 755 mkr (1 084), 23 procent (14) högre än verkligt värde vid början av året

Sammandrag

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 145	983	4 339	3 602
Driftsöverskott, mkr	494	424	2 175	1 882
Rörelseresultat, mkr	4 500	626	9 977	3 226
Resultat före skatt, mkr	4 429	-40	9 206	852
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	1,12	-0,11	2,33	0,15
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,0	1,2	3,8	4,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,0	1,3	1,0
Belåningsgrad, procent	48	52	48	52
Verkligt värde fastigheter, mkr	72 764	57 736	72 764	57 736
Antal lägenheter	51 231	47 896	51 231	47 896

Valutakrig ger rejält lyft för fastighetspriser

Nuvarande valutakrig med sedelpress och ränta som vapen har gett ett rejält lyft för fastighetspriser. Vi redovisar värdeförändring om åtta miljarder kronor. Fem miljarder av dessa kan hänföras till valutakriget, en miljard till försäljningar och två miljarder till ökat driftsöverskott. Vissa marknader är idag heta, kanske till och med överhettade. Vi kommer sannolikt köpa färre fastigheter under 2016 än vad vi gjorde under 2015.

Vår koncentration till storstäder har ökat. Vid slutet av året var 72 procent av beståndet i städer med mer än en miljon invånare, en ökning med nio procentenheter sedan slutet av 2014. Bostäder i storstäder är vår grej.

Under året gick vi in i USA med köp i New York, Washington och Boston. Vi växte även vidare med inköp i London, Berlin, Hamburg, Toronto, Stockholm, Paris och Montreal. Inköpen summerade till tolv miljarder, varav 5,5 miljarder i USA.

Försäljningar genomfördes i Sverige, Tyskland, England och Kanada. Försäljningsvolymen var sex miljarder, 23 procent över verkligt värde vid ingången av året.

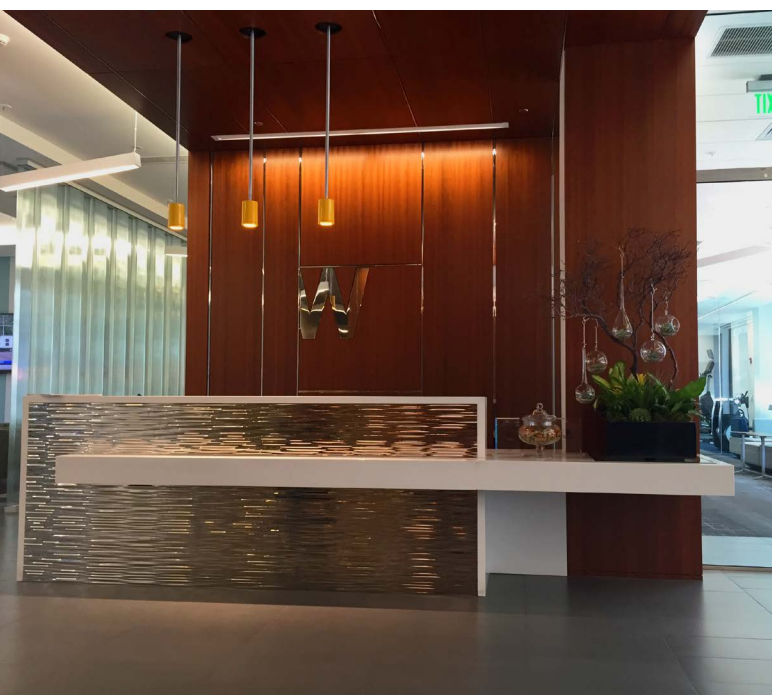
Bland försäljningarna märks en portfölj med 900 lägenheter i Tyskland – 43 procent över verkligt värde – och försäljning av Hamlet Gardens i London med 121 lägenheter – 18 procent över verkligt värde.

På kapitalmarknaden emitterade vi såväl preferensaktier, två miljarder, som obligationer fem miljarder. Vi började ge ut företagscertifikat, vid årsskiftet var utestående volym två miljarder. Vi fick BBB- i rating från Standard & Poor's.

Belåningsgrad har sjunkit till från 52 till 48 procent. Belåningsgrad säkerställda lån är 36 procent, en minskning från 47 procent. Soliditeten har stigit med tre procentenheter till 41 procent. Likviditeten är åtta miljarder kronor, fyra miljarder mer än korta lån.

Investeringar i beståndet uppgick till 2,2 miljarder, 18 procent mer än 2014. Knappt hälften av investeringarna var uppgradering av vakanta lägenheter. Vi jobbar oförtrutet vidare med att erbjuda såväl nuvarande som framtida hyresgäster ett bättre boende i västvärldens megastäder.

Pål Ahlsén,
VD och Koncernchef



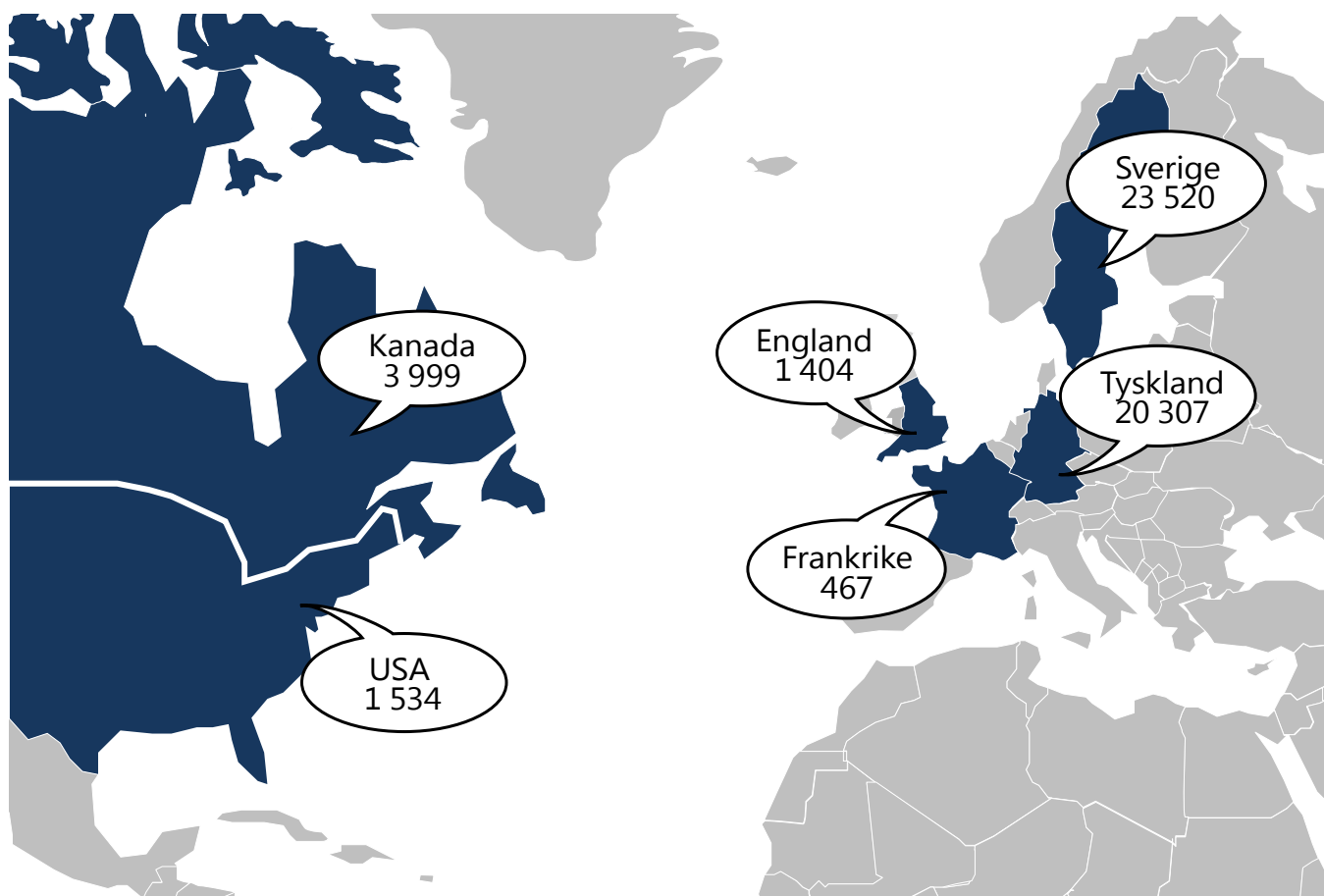
Receptionen på West Square, Boston



Lobbyn på West Square, Boston

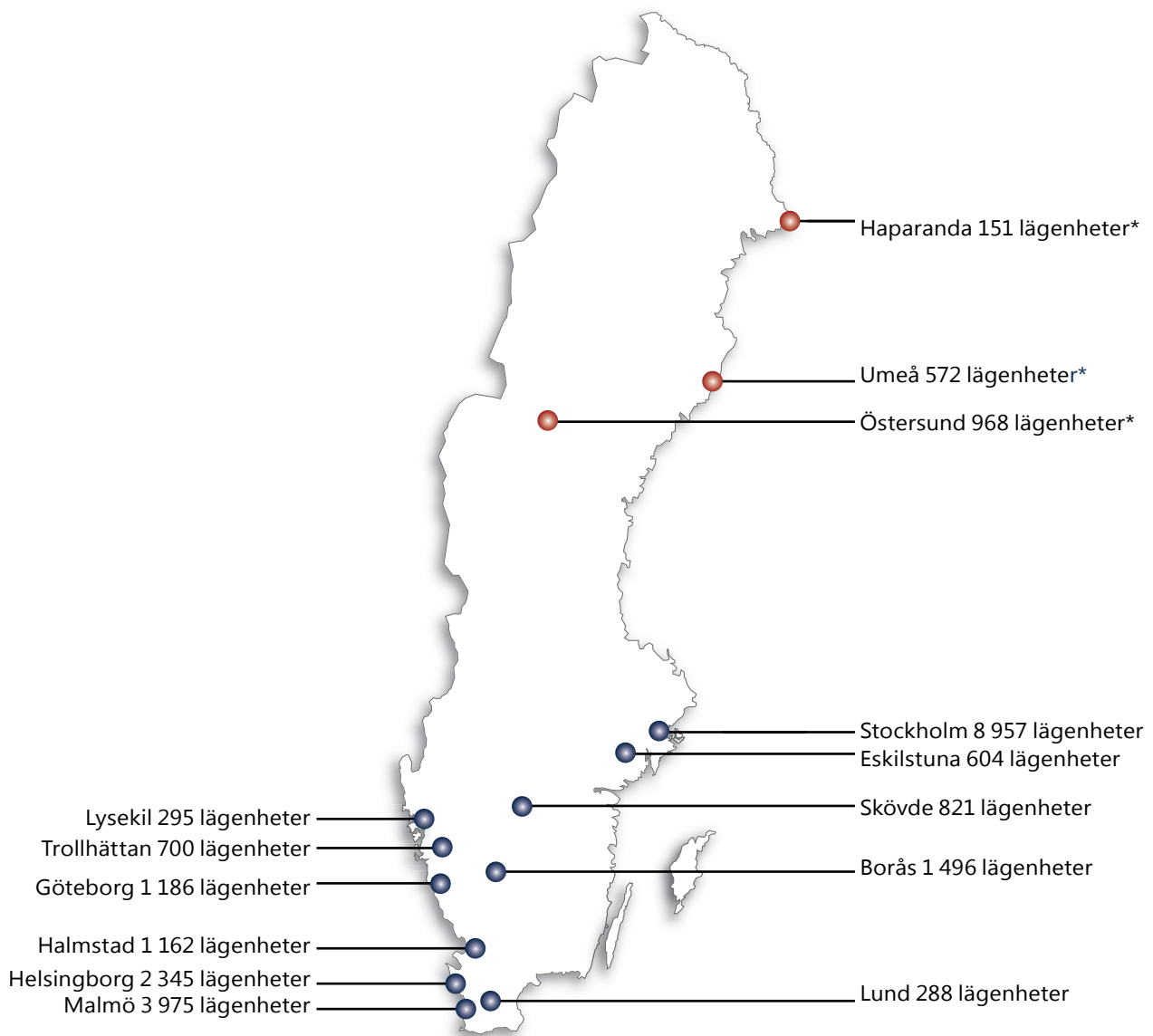
Fastighetsbestånd per 2015-12-31

Land	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Sverige	23 520	1 617	233	1 850	31 727	17 148
Tyskland	20 307	1 232	79	1 311	24 892	18 986
Kanada	3 999	226	1	227	4 859	21 424
USA	1 534	111	1	112	5 451	48 769
England	1 404	67	5	72	4 840	67 660
Frankrike	467	14	2	16	995	62 640
Summa	51 231	3 267	320	3 587	72 764	20 284



Sverige

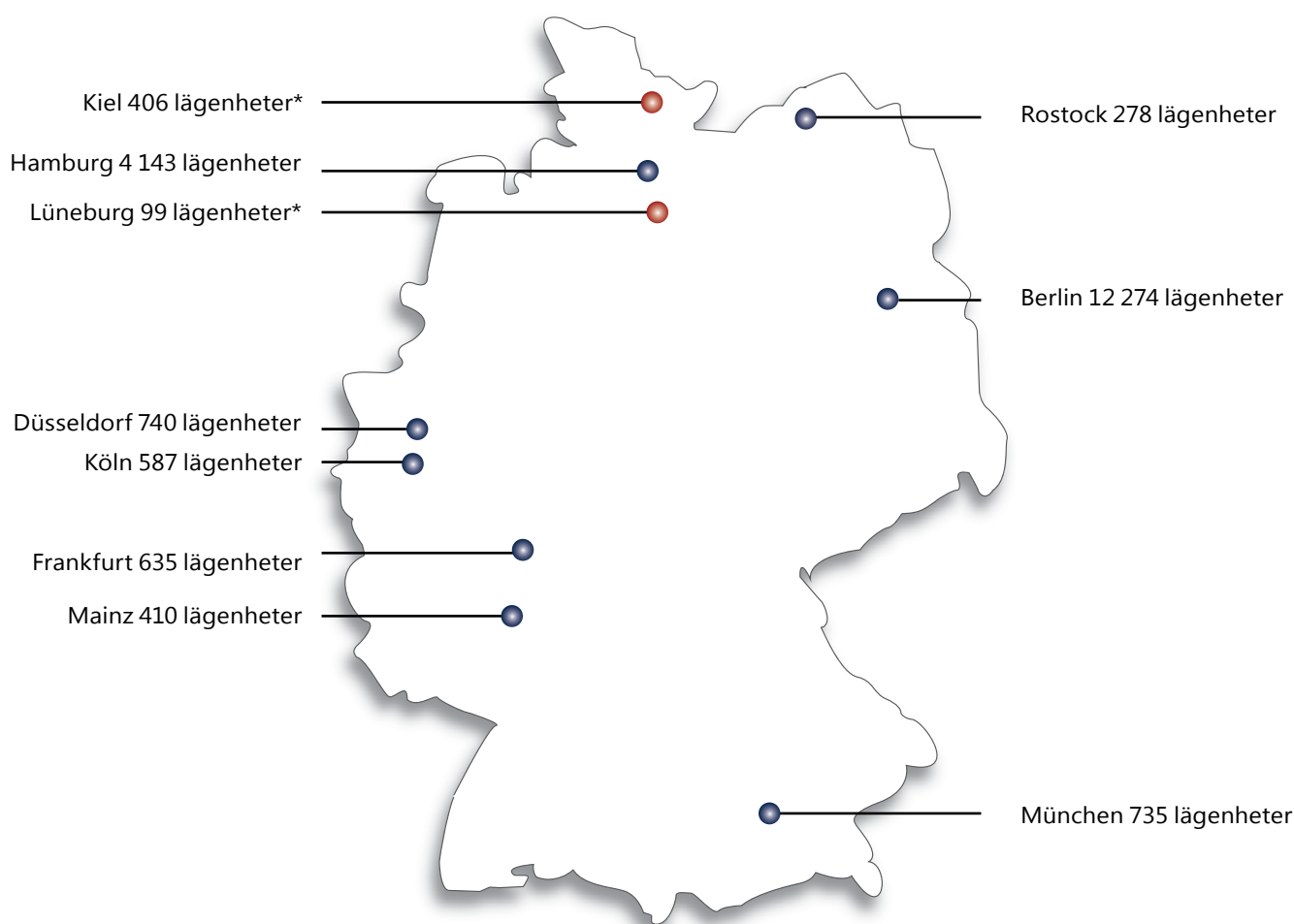
Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	
Antal lägenheter	23 520	Total portfölj 2015-01-01	1 156
Verkligt värde, mkr	31 727	Försäljning	-1
- kr/kvm	17 148	Jämförbar portfölj 2015-01-01	1 155
- direktavkastningskrav, %	4,30	Ökning i jämförbar portfölj	2,6 % → 30
Vakansgrad bostäder, %	1,5	Jämförbar portfölj 2016-01-01	1 185
- till följd av uppgradering, %	92	Köp	-1
- reell vakans, %	0,1	Total portfölj 2016-01-01	1 184



*) Sålda per 2016-02-01.

Tyskland

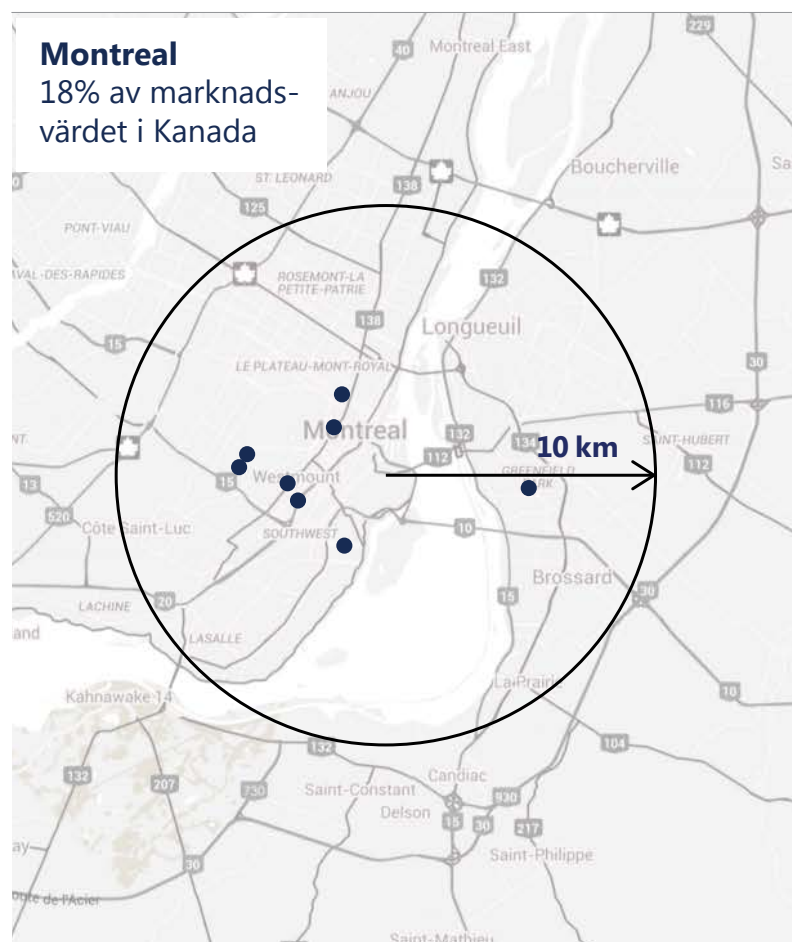
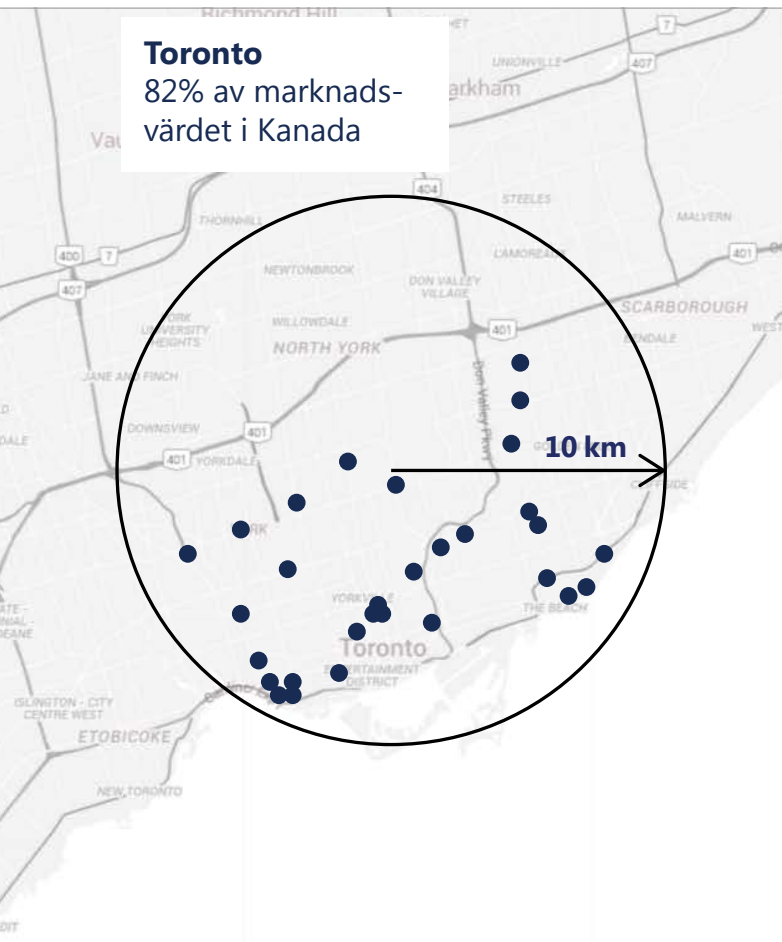
Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Antal lägenheter	20 307	Total portfölj 2015-01-01	7,77
Verkligt värde, mkr	24 892	Försäljning	0,00
- kr/kvm	18 986	Jämförbar portfölj 2015-01-01	7,77
- direktavkastningskrav, %	4,35	Ökning i jämförbar portfölj 5,1 %	→ 0,40
Vakansgrad bostäder, %	5,0	Jämförbar portfölj 2016-01-01	8,16
- till följd av uppgradering, %	60	Köp	-0,03
- reell vakans, %	2,0	Total portfölj 2016-01-01	8,13



*) Fastigheter där vi avtalat om försäljning under första kvartalet 2016

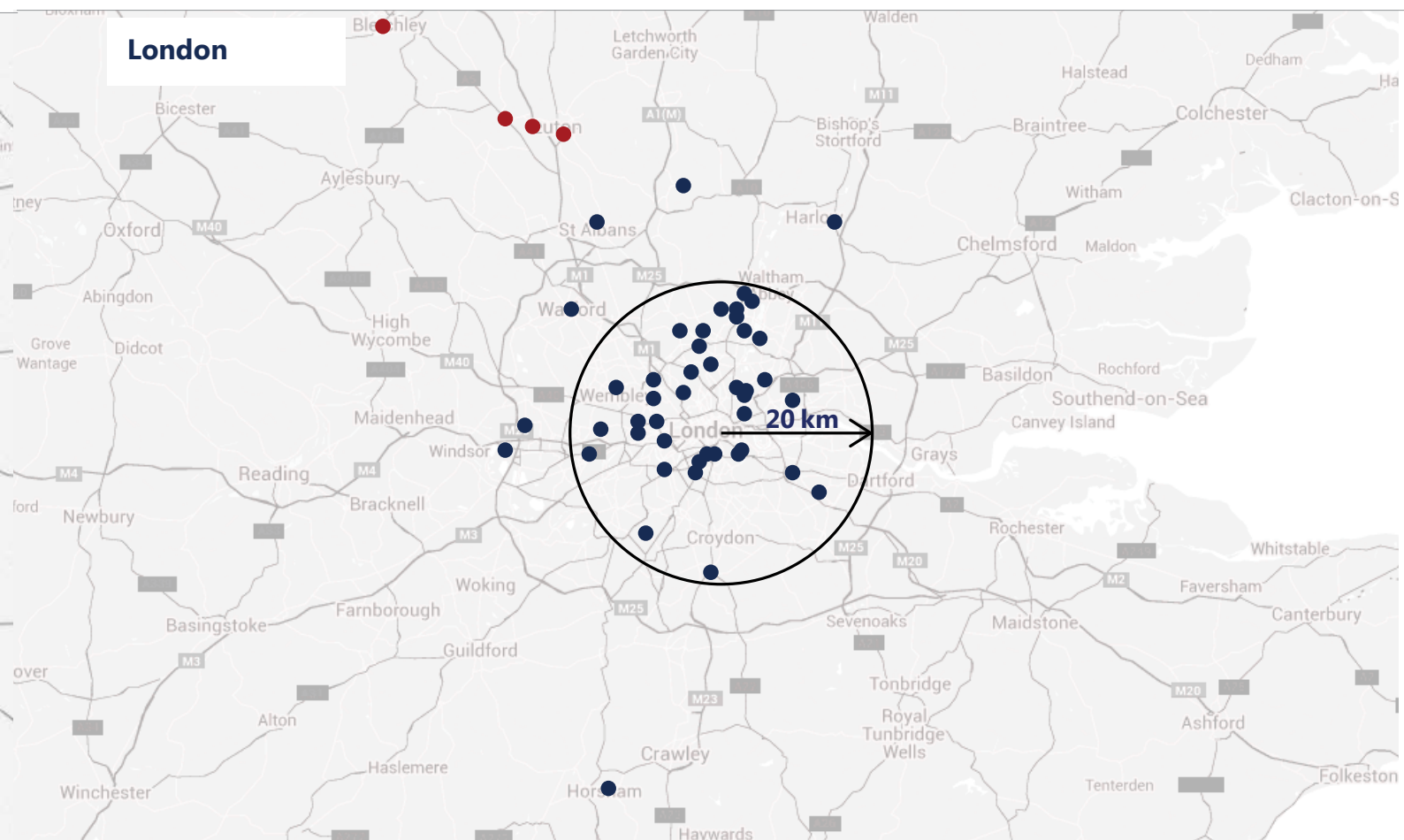
Kanada

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	
Antal lägenheter	3 999	Total portfölj 2015-01-01	1,83
Verkligt värde, mkr	4 859	Försäljning	-
- kr/kvm	21 424	Jämförbar portfölj 2015-01-01	1,83
- direktavkastningskrav, %	4,37	Ökning i jämförbar portfölj 3,6 %	→ 0,07
Vakansgrad bostäder, %	11,1	Jämförbar portfölj 2016-01-01	1,89
- till följd av uppgradering, %	68	Köp	-0,10
- reell vakans, %	3,6	Total portfölj 2016-01-01	1,79



England

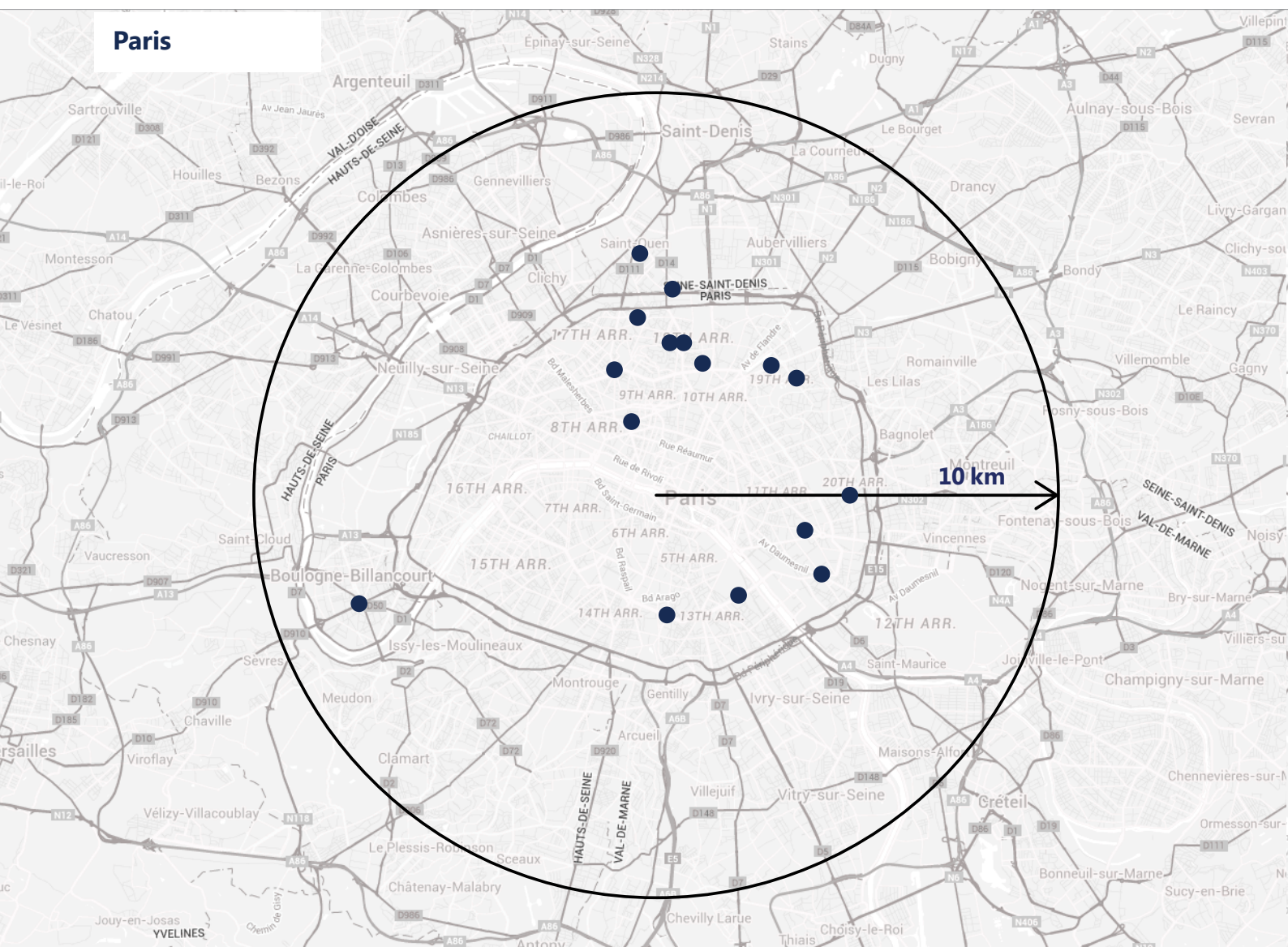
Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	
Antal lägenheter	1 404	Total portfölj 2015-01-01	1,74
Verkligt värde, mkr	4 840	Försäljning	-0,08
- kr/kvm	67 660	Jämförbar portfölj 2015-01-01	1,66
- direktavkastningskrav, %	4,22	Ökning i jämförbar portfölj	11,5 % → 0,19
Vakansgrad bostäder, %	8,0	Jämförbar portfölj 2016-01-01	1,85
- till följd av uppgradering, %	65	Köp fastigheter	0,22
- reell vakans, %	2,8	Total portfölj 2016-01-01	2,07



Fastigheter markerade med röd prick är sålda i januari 2016.

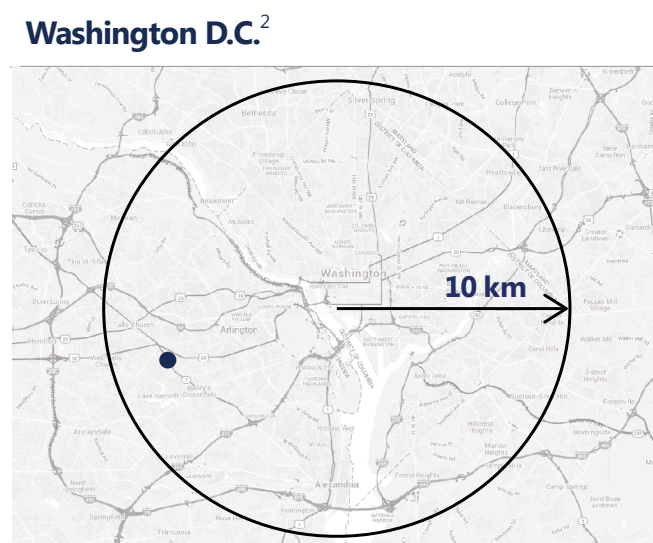
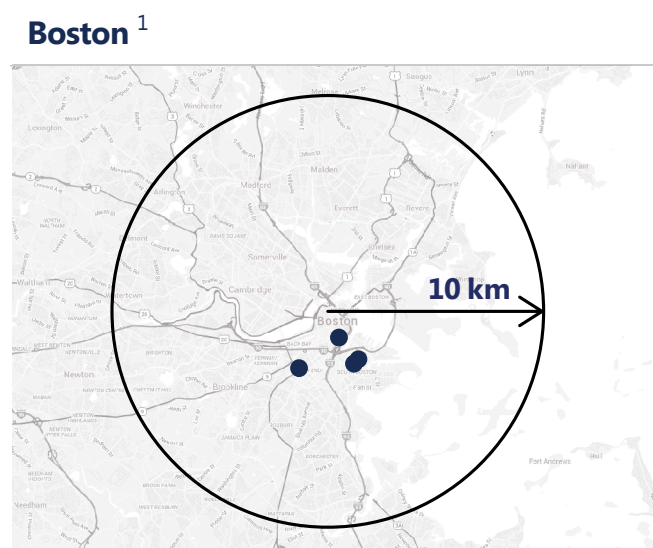
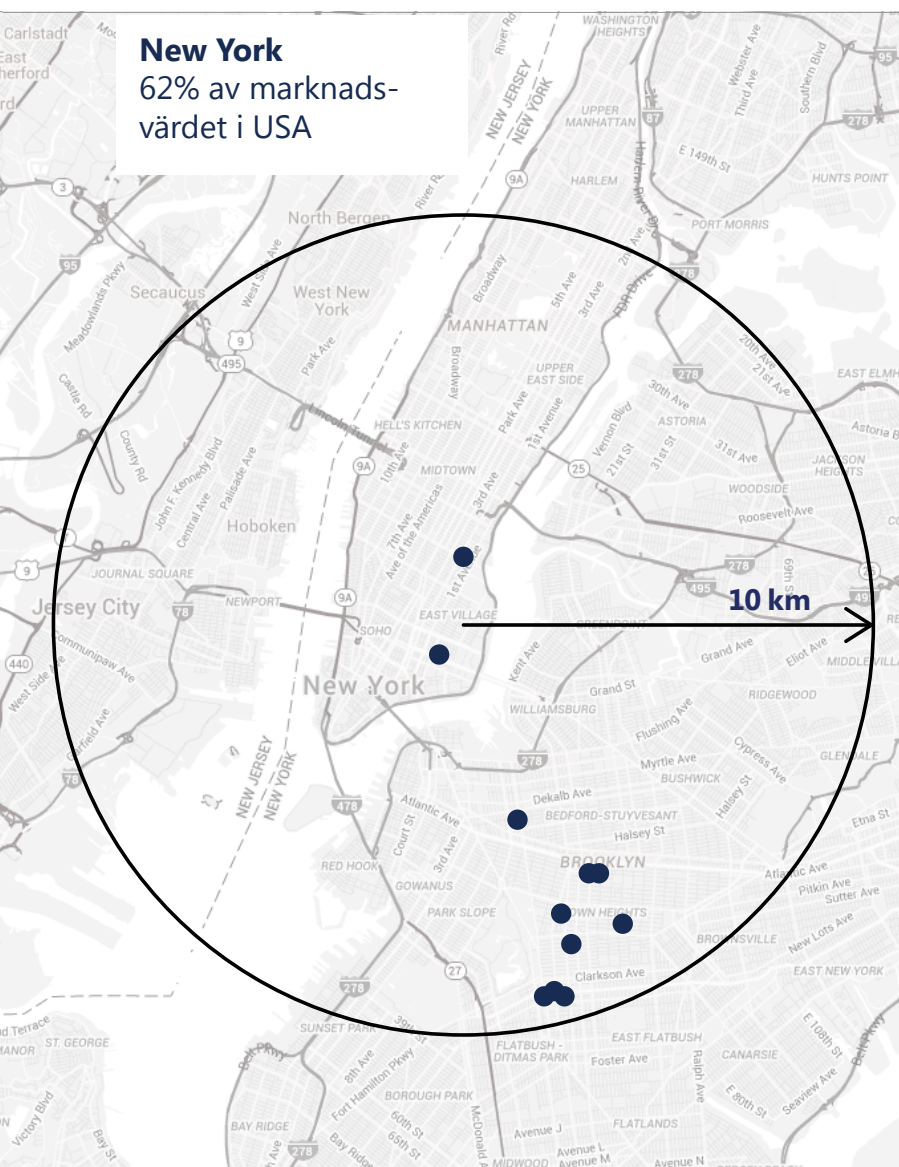
Frankrike

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Antal lägenheter	467	Total portfölj 2015-01-01	14,43
Verkligt värde, mkr	995	Försäljning	-
- kr/kvm	62 640	Jämförbar portfölj 2015-01-01	14,43
- direktavkastningskrav, %	4,21	Ökning i jämförbar portfölj	47,3 % → 6,82
Vakansgrad bostäder, %	35,3	Jämförbar portfölj 2016-01-01	21,24
- till följd av uppgradering, %	96	Köp fastigheter	1,26
- reell vakans, %	1,3	Total portfölj 2016-01-01	22,50



USA

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	
Antal lägenheter	1 534	Total portfölj 2015-01-01	-
Verkligt värde, mkr	5 451	Försäljning	-
- kr/kvm	48 769	Jämförbar portfölj 2015-01-01	-
- direktavkastningskrav, %	4,47	Ökning i jämförbar portfölj	-
Vakansgrad bostäder, %	9,8	Jämförbar portfölj 2016-01-01	-
- till följd av uppgradering, %	72	Köp	2,26
- reell vakans, %	2,8	Total portfölj 2016-01-01	2,26



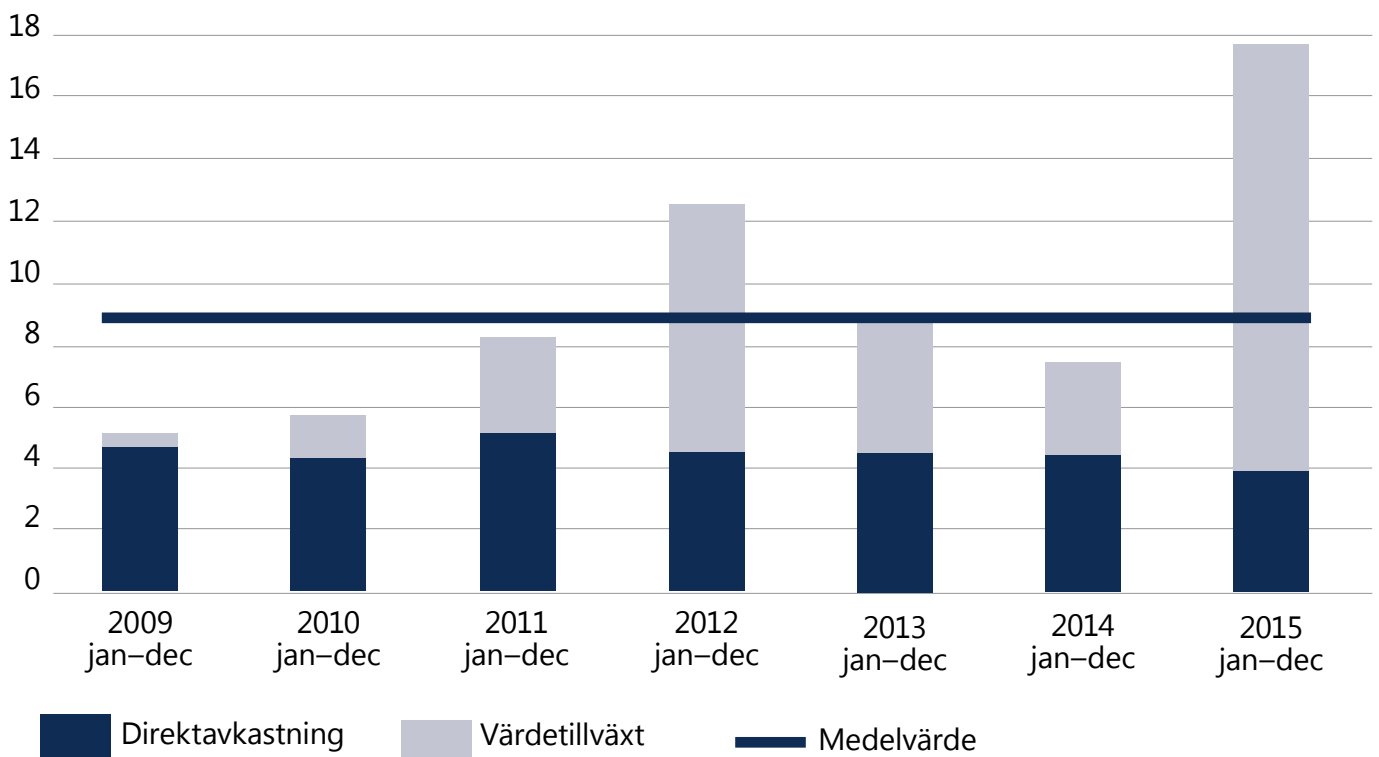
- 1) 29% av marknadsvärdet i USA
- 2) 9% av marknadsvärdet i USA

Totalavkastning januari – december 2015

	mkr	Tillväxt jan-dec
Verkligt värde, 2015-01-01	57 736	
Värdetillväxt	8 026	13,9 %
Investeringar	2 216	3,8 %
Köp	12 093	20,9 %
Försäljningar	-5 755	-
Valutakursdifferenser	-1 551	-
Verkligt värde, 2015-12-31	72 764	26,0 %
Driftsöverskott	2 175	3,8 %
	mkr	Per år
Fastigheternas totalavkastning	10 201	17,7 %

Årsavkastning

Procent



Resultat januari – december 2015

Driftsöverskott 2 175 mkr

Hyresintäkter för året ökade med 737 mkr till 4 339 mkr (3 602). Av intäktsökningen beror 612 mkr på större fastighetsinnehav och 125 mkr på ökade hyresintäkter för jämförbara fastigheter. Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter, justerat för förändrade valutakurser, ökade med 4,3 procent jämfört med 2014.

Den reella vakansgraden var 1,3 procent, vilket är 0,3 procentenheter högre än vid utgången av 2014. Vakansgraden för bostäder var 4,3 procent, varav 70 procent till följd av uppgradering eller planerade försäljningar av lägenheter.

Fastighetskostnaderna var 2 164 mkr (1 720), varav 408 mkr (314) avsåg underhåll, vilket på årsbasis motsvarar 116 kronor per kvadratmeter.

Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 4,0 procent. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 50,1 procent (52,2).

Värdeökning fastigheter 13,9 procent

Fastigheterna har under året ökat i värde med 8 026 mkr (1 412), vilket motsvarar 13,9 procent (3,2). Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav. För jämförbara fastigheter har direktavkastningskravet sjunkit med 0,36 procentenheter.

Finansnetto -771 mkr

Räntekostnaderna för året uppgick till 1 277 mkr (1 191). Medelräntan var 3,44 procent, 0,50 procentenheter lägre än vid slutet av 2014. Finansiella derivatinstrument har under året påverkat resultatet med 533 mkr (-1 149), främst till följd av kortare kvarvarande löptid. Övriga finansiella poster uppgick till -26 mkr (-32).

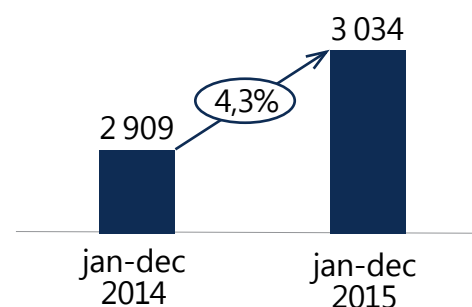
Resultat före skatt 9 206 mkr

Resultat före skatt uppgick till 9 206 mkr (852).

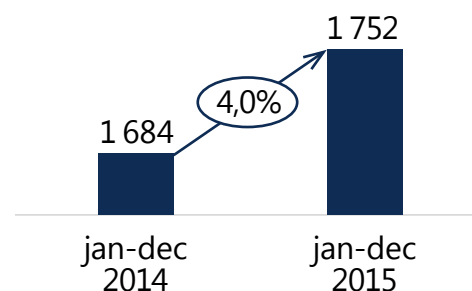
Skattekostnader -2 035 mkr

Skattekostnader för året var 2 035 mkr (350) varav 2 001 mkr avser främst uppskjuten skatt till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. 34 mkr avser aktuell skatt, främst på fastighetsförsäljningar. Akelius Residential Property koncernen har inga pågående skattetvister.

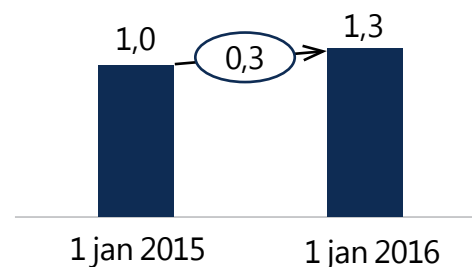
Hyresintäkter, jämförbara fastigheter mkr



Driftsöverskott, jämförbara fastigheter mkr



Reell vakans Procentenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Köp av fastigheter 12 093 mkr

45 procent av inköpen gjordes i USA, 14 procent i Tyskland, 14 procent i England, 11 procent i Kanada, 9 procent i Sverige och 7 procent i Frankrike. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,38 procent.

Fastighetsinvesteringar 2 216 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 2 216 mkr (1 881), vilket motsvarar 628 kronor per kvadratmeter. 42 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Fastighetsförsäljningar 5 755 mkr

Vi har sålt fastigheter i Sverige för 2 718 mkr, i Tyskland för 1 559 mkr, i England för 1 367 mkr och i Kanada för 111 mkr. Försäljningspriserna var 23 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året. Totalt har vi sålt 2 752 lägenheter med ett resultat av 800 mkr inklusive 121 mkr i försäljningskostnader.

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.

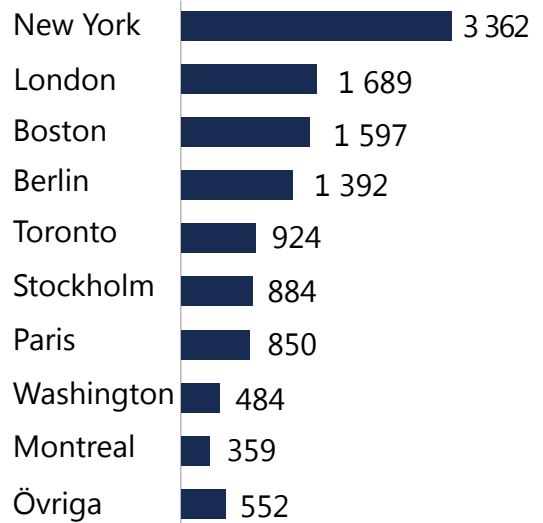
Verkligt värde fastigheter 72 764 mkr

Verkligt värde uppgick till 72 764 mkr (57 736), vilket motsvarar 20 284 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,33 procent, 0,39 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

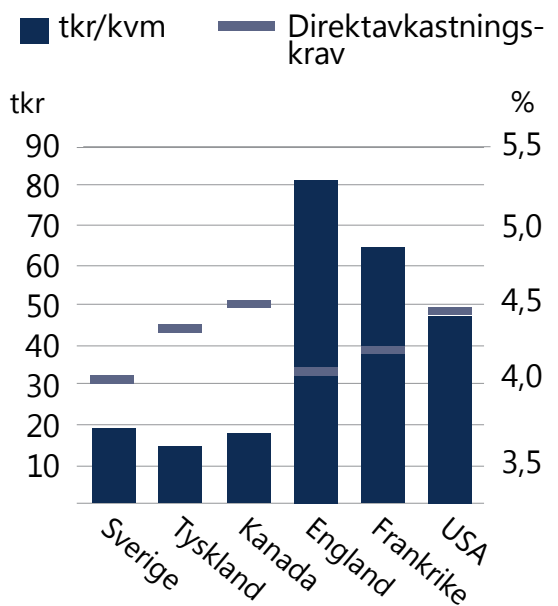
Direktavkastningskrav	Procent
Ingående, 2015-01-01	4,72
Köp	-0,02
Försäljning	-0,01
Jämförbart	-0,36
Valutakursförändringar	0,00
Utgående, 2015-12-31	4,33

Köpta fastigheter

mkr

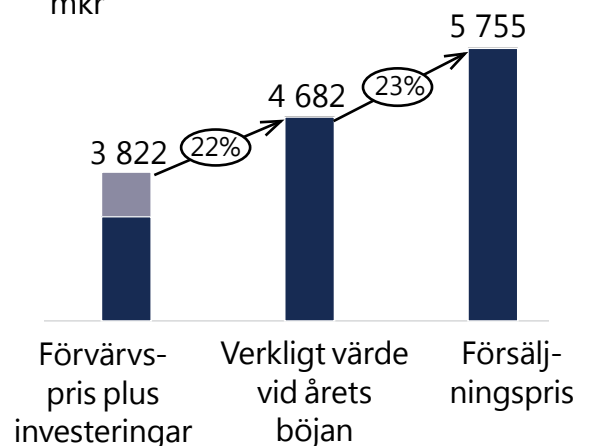


Köpta fastigheter



Sålda fastigheter

mkr



Finansiering

Soliditet 41 procent

Under året ökade det egna kapitalet med 8 084 mkr till 30 667 mkr. Soliditeten ökade från 38 till 41 procent.

Belåningsgrad 48 procent

Upplåningen har under året ökat med 5 619 mkr till 35 955 mkr. Belåningsgraden har minskat från 52 till 48 procent.

Säkerställda lån minskade med 540 mkr till 27 126 mkr. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen har sjunkit från 47 till 36 procent. Ambitionen är att belåningsgraden för säkerställda lån ska vara 25 procent vid utgången av 2018. De säkerställda lånen är upptagna hos 35 banker i sex länder.

Lån utan säkerhet består av tre noterade obligationer, företagscertifikat och lån från koncernbolag. De har under året ökat med 6 159 mkr till 8 829 mkr. Nominellt belopp på obligationslån och företagscertifikat ökade med 5 846 mkr till 7 196 mkr, fullt i linje med ambitionen att öka närvaron i kapitalmarknaden. Ställda säkerheter uppgår till 34 921 mkr och består till största del av fastighetsinteckningar.

Kapitalbindning 5,7 år

Upplåningen hade i medeltal en kapitalbindning om 5,7 år, jämfört med 4,5 år vid slutet av år 2014. 3 847 mkr förfaller inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom stark likviditet, diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

Räntebindning 4,3 år

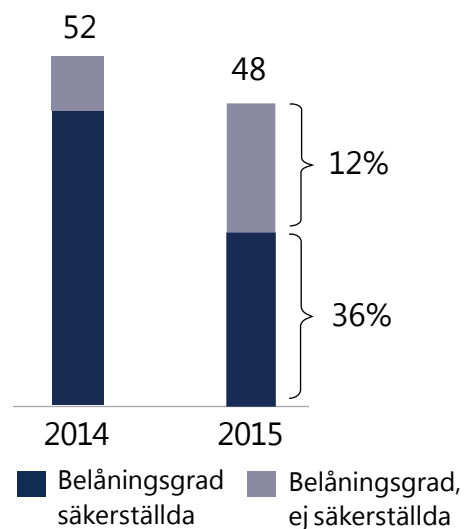
11 883 mkr hade en räntebindning längre än fem år, 9 257 mkr en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 3,44 procent, 0,50 procentenheter lägre än vid utgången 2014. Räntebindningen var i medeltal 4,3 år jämfört med 4,2 år i slutet av år 2014.

Likviditet 7 704 mkr

Kassa och likviditet i outnyttjade kreditavtal uppgick till 7 704 mkr. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 45 637 mkr.

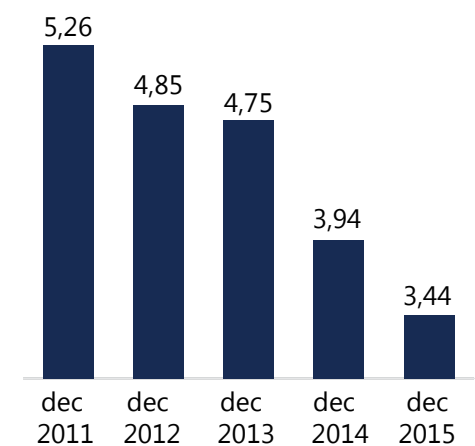
Belåningsgrad

procent



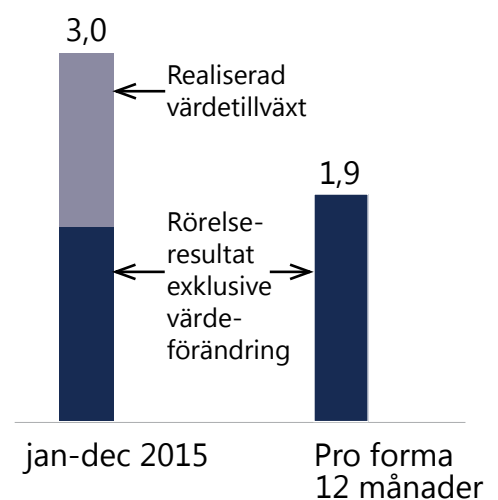
Medelränta

procent



Räntetäckningsgrad

gångar



Se sida 21 för mer information

Övrig finansiell information

Kassaflödet

Kassaflödet före förändringar av rörelsekapitalet ökade med 29 procent till 855 mkr (661). Kassaflödet från den löpande verksamheten var 974 mkr (702). Kassaflödet från investeringsverksamheten var -8 182 mkr (-10 657). Kapitalbehov 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 7 166 mkr (10 174).

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.

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 totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB. Den 31 december 2015 uppgick stängningskursen till 291,5 kronor.

Under året har Akelius betalat utdelningar om 346 mkr till preferensaktieägare. En beslutad utdelning om 5 kronor per preferensaktie har genomförts den 5 februari 2016, totalt 94 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 året till 127 mkr (-448) och resultatet före skatt uppgick till 1 127 mkr (-624) påverkat av positiv värdeförändring av derivatinstrument under året med 291 mkr (-440) och mottagna utdelningar på 943 mkr.

Fjärde kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick under perioden till 3 374 mkr (-271) och har påverkats av värdeförändring avseende derivat om 275 mkr (-338) och förvaltningsfastigheter om 4 093 mkr (231). Under fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna till 1 145 mkr (983) och fastighetskostnaderna ökade till 650 mkr (559), vilket resulterade i förbättring av driftöverskottet till 494 mkr (424). Finansnettot var -70 mkr (-667) och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument.

Kassaflödet uppgick under fjärde kvartalet till -163 mkr (157). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 682 mkr (196). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 624 mkr (-4 642), vilket huvudsakligen förklaras av förvärv av förvaltningsfastigheter om -3 239 mkr (-4 009) och försäljning av fastigheter om 2 523 mkr (27). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 779 mkr (4 603).

Tillgångar som innehas för försäljning

Akelius tecknade avtal om avyttring av fastigheter i Östersund, Umeå och Haparanda för 1 878 mkr. Totalt avyttras 1 693 lägenheter och 133 kommersiella lokaler. Avtal har tecknats om att avyttra fyra fastigheter utanför London, England med totalt 121 lägenheter och ett värde på 207 mkr.

Avtal har även tecknats om försäljning av fastigheter i Kiel, Tyskland med ett värde om 431 mkr. I Tyskland finns även fastigheter i Rostock med ett värde om 219 mkr samt lägenheter i Hamburg med ett värde om 65 mkr till försäljning.

Verkligt värde värderingen baseras på köpeskillingen som angivits i det av köpare och säljare signerade köpeavtalet i de fall avtal har tecknats. Köpeskillingen anses tillhöra nivå 1 enligt verkligt värde hierarkin IFRS 13.

Övrig finansiell information

Där det inte finns signerat avtal har fastigheter värderats på samma sätt som förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2015 omfattar avyttringsgruppen tillgångar på 2 802 mkr minus skulder uppgående till 158 mkr bestående av uppskjuten skatteskuld på 122 mkr och övriga skulder på 36 mkr.

Allmän information

Grunder för redovisningen

Denna delårsrapport för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med RFR 2 "Redovisning av juridiska personer". De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de som tillämpats vid upprättandet av koncernens årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2014. Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

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 tillämpas i kvartalsrapporteringen 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.

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 för att minska påverkan av valutakursförändringar på koncernens soliditet. Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2014.

Övrig finansiell information

Kommande redovisningsprinciper

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 januari 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.

För närvarande förväntas effekterna av ovanstående publikationer inte vara väsentliga för koncernens konsoliderade bokslut.

Övrigt

Bolagets årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på Akelius hemsida den 18 mars 2016. Årsstämman kommer att hållas den 15 april 2016 i Stockholm. Kallelse kommer att publiceras på bolagets hemsida. Då styrelsen ännu inte fattat beslut om förslag till vinstdisposition kommer denna information presenteras i kallelsen till årsstämman.

Personal

Vid periodens slut var 558 (454) anställda i Akelius-koncernen.

Transaktioner med närstående

Akelius har under året köpt arkitekttjänster från närstående bolag till styrelseledamoten Igor Rogulj uppgående till 2 mkr. Akelius Residential Property AB har under året avyttrat dotterbolaget Akelius Spar AB till majoritetsägaren Akelius Apartments Ltd för 116 mkr. Lån från närstående har minskat med 1 239 mkr. Utöver dessa transaktioner har transaktioner förekommit med företag inom Akelius Foundationgruppen. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under året. Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter rapport periodens utgång

Vi har köpt 258 lägenheter i Boston och 415 lägenheter i Montreal. Vi har sålt fastigheter i norra Sverige för 1 878 mkr och 121 lägenheter i London för 16,7 miljoner pund.

Stockholm, 2016-02-08,
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 okt-dec 3 mån	2014 okt-dec 3 mån	2015 jan-dec 12 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 145	983	4 339	3 602
Driftkostnader	-534	-421	-1 756	-1 406
Underhåll	-117	-138	-408	-314
Driftsöverskott	494	424	2 175	1 882
Central administration	-46	-28	-112	-54
Övriga intäkter och kostnader	-1	2	9	5
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter*	543	-2	800	100
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	3 510	231	7 105	1 293
Rörelseresultat	4 500	626	9 977	3 226
Ränteintäkter	2	2	4	7
Räntekostnader	-356	-310	-1 277	-1 191
Övriga finansiella intäkter och kostnader	8	-19	-31	-39
Värdeförändring derivatinstrument	275	-338	533	-1 149
Resultat före skatt	4 429	-40	9 206	852
Skatt	-1 055	-232	-2 035	-350
Periodens / årets resultat	3 374	-271	7 171	503
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:				
- omräkningsdifferenser	-457	538	-610	745
Periodens / årets totalresultat	2 917	267	6 561	1 248
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	3 338	-238	7 055	503
- innehav utan bestämmande inflytande	36	-32	116	-
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	2 926	296	6 443	1 245
- innehav utan bestämmande inflytande	-9	-28	118	3
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	1,12	-0,11	2,33	0,15

*) 121 mkr är relaterat till försäljningskostnader för året 2015 och 21 mkr för året 2014.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	27	14
Förvaltningsfastigheter	69 963	57 736
Materiella anläggningstillgångar	32	21
Derivatinstrument	25	-
Uppskjutna skattefordringar	8	9
Finansiella anläggningstillgångar	109	119
Summa anläggningstillgångar	70 164	57 899
Kundfordringar och andra fordringar	808	612
Derivatinstrument	12	-
Likvida medel	238	278
Tillgångar som innehas för försäljning*	2 802	-
Summa omsättningstillgångar	3 860	890
Summa tillgångar	74 024	58 789
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	30 667	22 583
Räntebärande skulder	32 108	26 519
Derivatinstrument	1 983	2 466
Uppskjutna skatteskulder	4 175	2 384
Övriga skulder	49	33
Summa långfristiga skulder	38 315	31 402
Räntebärande skulder	3 847	3 816
Derivatinstrument	2	53
Leverantörsskulder och andra skulder	1 035	935
Skulder som innehas för försäljning	158	-
Summa kortfristiga skulder	5 042	4 804
Summa eget kapital och skulder	74 024	58 789
Uppdelning av lån:		
- icke säkerställda	8 829	2 670
- säkerställda	27 126	27 666
Summa	35 955	30 336

*) 2 801 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter inklusive 1 878 mkr för försäljning av lägenheter i Norrland, Sverige.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015 okt-dec 3 mån	2014 okt-dec 3 mån	2015 jan-dec 12 mån	2014 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	494	425	2 175	1 882
Central administration	-53	-28	-112	-54
Övriga intäkter och kostnader	-1	-17	-	-14
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	10	24	10	24
Erlagd ränta	-271	-364	-1 213	-1 173
Betald skatt	2	-1	-5	-4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	181	39	855	661
Förändring rörelsefordringar	181	-134	76	-143
Förändring rörelseskulder	320	291	43	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	682	196	974	702
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-8	-11	-17	-14
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-752	-630	-2 216	-1 881
Köp av förvaltningsfastigheter	-3 239	-4 009	-12 093	-9 678
Förvärv av nettotillgångar	-43	-	792	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2 523	27	5 755	1 064
Försäljning av nettotillgångar	-	-	-10	-
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	-105	-19	-393	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 624	-4 642	-8 182	-10 657
Nyemission	-	2 975	1 974	8 960
Kapitaltillskott	-1	-	22	1 377
Upptagna lån	2 987	5 047	19 026	10 087
Amortering av lån	-1 967	-264	-13 385	-6 043
Köp/försäljning av derivatinstrument	-47	-36	-26	-71
Utdelning	-193	-3 119	-445	-4 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	779	4 603	7 166	10 174
Periodens / årets kassaflöde	-163	157	-42	219
Likvida medel vid periodens/årets början	401	121	278	59
Omräkningsdifferens i likvida medel	-	-	2	-
Likvida medel vid årets slut	238	278	238	278

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets ägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Valuta omräkningsreserv	Balanserad vinst			
Eget kapital 2014-01-01	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	10 120	21 187	1 396	22 583
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	22	22
Omföring	-	-	-	-52	-52	52	-
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-98	-475
Nyemission	4	1 971	-	-	1 975	-1	1 974
Koncernbidrag	-	-	-	3	3	-	3
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-1	-1	-	-1
Årets resultat	-	-	-	7 055	7 055	116	7 171
Övrigt totalresultat	-	-	-612	-	-612	2	-610
Eget kapital 2015-12-31	1 741	10 519	170	16 748	29 178	1 489	30 667

Information om finansiella nyckeltal

Realiserad värdetillväxt

Akelius förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stabilt växande driftsöverskott. Högre driftsöverskott leder till värdetillväxt på fastigheterna. En del av affärsmodellen är att realisera värdetillväxten, som här definieras som försäljningspris reducerat med inköpspris och genomförda investeringar. Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde.

Pro forma

Driftöverskott och värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftsöverskott. Det är därför mer rimligt att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen.

Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, real vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen. Genomsnittlig valutakurs för senaste året har använts. 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.

Belopp i mkr	Jan-dec 2015	Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader
Hysesintäkter	4 339	4 635
Driftkostnader	-1 756	-1 784
Underhåll	-408	-346
Driftöverskott	2 175	2 505
Central administration exklusive avskrivningar	-102	-102
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	2 073	2 402
Netto räntekostnader	-1 273	-1 255
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-30	-30
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	770	1 117
Realiserad värdetillväxt	1 812	-
Räntetäckningsgrad	3,0	1,9
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,6	1,9
Netto räntebärande skulder per 2015-12-31	35 718	35 718
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	17,2	14,9
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	9,2	14,9

Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	9 257	1,64	26	3 847	10
1-2 år	2 559	3,58	7	5 104	14
2-3 år	2 631	3,77	7	4 565	13
3-4 år	3 388	5,00	9	3 348	9
4-5 år	6 237	3,72	17	7 640	21
5-6 år	3 790	5,19	11	2 436	7
6-7 år	2 549	3,81	7	883	2
7-8 år	145	3,08	-	355	1
8-9 år	1 183	4,11	3	68	-
9-10 år	2 257	2,56	6	1 785	5
> 10 år	1 960	4,46	5	5 926	17
Summa	35 955	3,44	100	35 955	100

Segmentsinformation

Januari-december 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	2 216	1 531	591	4 339
Driftkostnader	-843	-600	-312	-1 756
Underhåll	-262	-84	-62	-408
Driftöverskott	1 111	847	217	2 175
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 947	3 732	1 346	8 026
Totalavkastning	4 058	4 579	1 563	10 201
Totalavkastning per år, procent	13,7	21,6	22,4	17,7
Verkligt värde fastigheter	31 727	24 892	16 145	72 764
Januari-december 2014, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	2 101	1 249	251	3 602
Driftkostnader	-842	-438	-126	-1 406
Underhåll	-196	-101	-16	-314
Driftöverskott	1 063	710	109	1 882
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	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

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2015 okt-dec 3 mån	2014 okt-dec 3 mån	2015 jan-dec 12 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-	-	-	-
Underhåll	-	-	-	-
Driftsöverskott	-	-	-	-
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-	-
Central administration	14	-13	-38	-55
Övriga intäkter och kostnader	-	6	-	16
Resultat vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-
Rörelseresultat	14	-7	-38	-38
Resultat från andelar i koncernbolag	433	-	943	-
Finansiella intäkter	228	333	868	1 093
Finansiella kostnader	-313	-126	-1 032	-1 101
Värdeförändring derivatinstrument	186	-159	291	-440
Resultat före bokslutsdispositioner	548	41	1 032	-486
Bokslutsdispositioner	95	-138	95	-138
Resultat före skatt	643	-97	1 127	-624
Skatt	-20	74	-45	137
Periodens / årets resultat	623	-23	1 082	-487
Periodens / årets totalresultat	623	-23	1 082	-487

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1	5
Summa immateriella anläggnings- tillgångar	1	5
Andelar i koncernbolag	13 164	13 270
Långfristiga fordringar koncernbolag	9 231	1 055
Uppskjuten skattefordran	331	377
Summa finansiella anläggningstillgångar	22 726	14 702
Summa anläggningstillgångar	22 727	14 707
Fordringar på koncernbolag	20 182	7 911
Derivatinstrument	12	-
Övriga kortfristiga fordringar	1	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192	58
Likvida medel	74	155
Summa omsättningstillgångar	20 461	8 131
Summa tillgångar	43 188	22 838
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	14 114	11 410
Långfristiga räntebärande skulder	9 112	3 108
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	17 379	2 510
Derivatinstrument	474	671
Summa långfristiga skulder	26 965	6 289
Kortfristiga räntebärande skulder	1 855	918
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	74	3 984
Leverantörsskulder	2	2
Övriga kortfristiga skulder	105	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	96
Summa kortfristiga skulder	2 109	5 139
Summa eget kapital och skulder	43 188	22 838

Nyckeltal

	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	30 667	22 583	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent	41	38	33	27	26
Andel substansvärde, procent	50	42	39	32	31
Avkastning på eget kapital, procent	29	9	24	27	4
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	36	47	49	53	50
Belåningsgrad, procent	48	52	56	59	60
Räntetäckningsgrad inklusive realiserad vär- detillväxt	3,0	1,7	1,5	1,3	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad vär- detillväxt	1,6	1,5	1,2	1,2	1,3
Kapitalbindning, år	5,7	4,5	4,6	5,0	5,7
Räntebindning					
Medelränta, procent	3,44	3,94	4,75	4,85	5,26
Räntebindning, år	4,3	4,2	5,0	5,4	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	51 231	47 896	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 587	3 472	2 992	2 576	2 632
Tillväxt hyresintäkter, procent ¹	4,3	3,4	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftsöverskott, procent ¹	4,0	7,1	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,0	0,7	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,3	3,2	2,6	2,0	1,9
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	57 736	44 104	35 437	32 352	28 269
Värdeförändring	8 026	1 412	1 569	2 671	1 025
Investering	2 216	1 881	1 531	1 493	1 138
Köp	12 093	9 678	6 901	1 663	3 792
Försäljning	-5 755	-1 084	-1 801	-2 383	-1 828
Omklassificering	-	-	13	-	-
Valutakursdifferenser	-1 551	1 745	454	-359	-44
Utgående	72 764	57 736	44 104	35 437	32 352
Verkligt värde, kr/kvm	20 284	16 629	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent	4,33	4,72	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav, procent ¹	-0,36	0,01	-0,01	-0,28	0,01

Nyckeltal

	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 184	1 156	1 114	1 074	1 026
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	2,6	3,7	5,8	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	3,0	3,5	5,5	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	1,8	8,0	3,3	5,2	-
Verkligt värde, mkr	31 727	29 571	26 797	23 456	22 574
Verkligt värde, kr/kvm	17 148	14 899	14 115	13 809	12 055
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,78	4,84	4,79	5,15
Antal lägenheter	23 520	24 407	23 867	21 707	23 354
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,13	7,77	7,71	7,52	7,19
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	5,1	5,4	5,6	5,6	7,0
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	6,0	3,1	6,8	6,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	3,9	5,8	13,7	1,0	-
Verkligt värde, mkr	24 892	21 171	15 549	11 981	9 778
Verkligt värde, kr/kvm	18 986	16 752	15 398	13 649	12 903
Direktavkastningskrav, procent	4,35	4,72	4,64	4,64	4,87
Antal lägenheter	20 307	19 423	15 769	13 736	11 797
Fastigheter Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,79	1,83	1,94	2,01	1,34
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	3,6	6,6	7,7	11,2	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	4,1	7,0	20,6	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	25,1	-17,8	56,4	-	-
Verkligt värde, mkr	4 859	3 432	1 758	1 074	26
Verkligt värde, kr/kvm	21 424	21 808	20 710	22 026	19 833
Direktavkastningskrav, procent	4,37	4,55	4,47	4,52	4,25
Antal lägenheter	3 999	2 823	1 683	1 046	17
Fastigheter England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,07	1,74	1,55	1,54	1,04
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	11,5	11,3	0,1	13,7	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	15,1	5,9	29,0	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	23,0	9,3	31,7	-	-
Verkligt värde, mkr	4 840	3 395	1 792	1 580	145
Verkligt värde, kr/kvm	67 660	53 606	36 430	32 730	22 872
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,36	4,64	4,53	4,77
Antal lägenheter	1 404	1 153	870	870	97

Nyckeltal

	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	22,50	21,31	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	47,3	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	995	166	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	62 640	60 732	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,21	4,11	-	-	-
Antal lägenheter	467	90	-	-	-
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,26	-	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent ²	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent ³	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent ³	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	5 451	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	48 769	-	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,47	-	-	-	-
Antal lägenheter	1 534	-	-	-	-

- 1) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 31 december 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

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

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
Tel +33 1 40 06 85 00
akelius.fr

USA

101 Federal Street
Suite 1900
Boston, MA 02110
+1 917 972 0404
akelius.us

Bostäder i storstäder

80 procent av beståndet är beläget i Berlin, Hamburg, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Stockholm, Göteborg och Malmö.

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 trettiofem 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

Årsredovisning 2015	2016-03-18
Delårsrapport jan-mar 2016	2016-04-25
Delårsrapport jan-jun 2016	2016-08-08
Delårsrapport jan-sep 2016	2016-10-24

