

Akelius Residential Property AB (publ)

## Delårsrapport januari till mars 2016

- Hyresintäkterna ökade med 6,8 procent till 1 115 mkr
- Driftsöverskottet ökade med 4,9 procent till 547 mkr
- Värdeförändring fastigheter uppgick 1 565 mkr, 2,2 procent
- Köp av fastigheter 3 142 mkr, 69 procent i Nordamerika
- Försäljning av fastigheter 2 957 mkr, 64 procent i Norrland, Sverige
- Avtal om att sälja fastigheter i Västsverige för fem miljarder kronor

Tillväxt jämfört med föregående år för jämförbart fastighetsbestånd

- 3,7 procent för hyresintäkterna
- 4,9 procent för driftsöverskottet

Sammandrag	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 115	1 044	4 339
Driftsöverskott, mkr	547	522	2 175
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	528	503	2 073
Resultat före skatt, mkr	1 444	1 188	9 206
Verkligt värde fastigheter, mkr	75 075	61 035	72 764
Antal lägenheter	50 022	49 318	51 231
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,1	1,3
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	0,7	1,0	3,8
Belåningsgrad, procent	48	53	48
Räntetäckningsgrad inklusive realiserad värdetillväxt	3,7	1,8	3,0
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,39	0,28	2,33

# Fastigheterspriser stiger, Akelius utvecklar

**Europeiska centralbanken köper företagsobligationer, bostäder i våra storstäder ökar i värde.**

## **Försäljning 8,5 miljarder kr**

Vi fick 3 miljarder, nio procent över verkligt värde, för 47 fastigheter i norra Sverige, tre i Stockholm, fyra utanför i London och sju i norra Tyskland. För resterande 5,5 miljarder – med frånträden efter kvartalets utgång – fick vi sjutton procent över verkligt värde.

## **Bostäder i storstäder**

Just nu finns åttio procent av våra lägenheter i städer med lägst en miljon invånare. Det är vår trygghet.

## **Stabilare**

Soliditeten ökade till 42 procent, belåningsgraden är 48 procent. Genomsnittsräntan minskade till 3,42 procent.

## **Lägre vakans**

1 858 nya hyresgäster betalar i medeltal tolv procent mer än de 1 643 som lämnade. Frånsett fastigheter som vi köpt eller sålt ökade hyresintäkter med fyra procent och överskott på driften med fem procent.

## **Investerar i teknik**

Vi ska investera stort, hundra miljoner, till att utveckla metoder och administration.

## **Förändringar i management**

Jordan Milewicz, som byggt upp verksamheten i Kanada och USA, blir chef för Property och Business Departments. Ansvarig för Berlin, Ralf Spann, tar över i USA. Matthias Naterski, chef Paris, tar ansvar för 12 000 lägenheter i Berlin. Bertrand Lahitte, befordras till chef Paris.

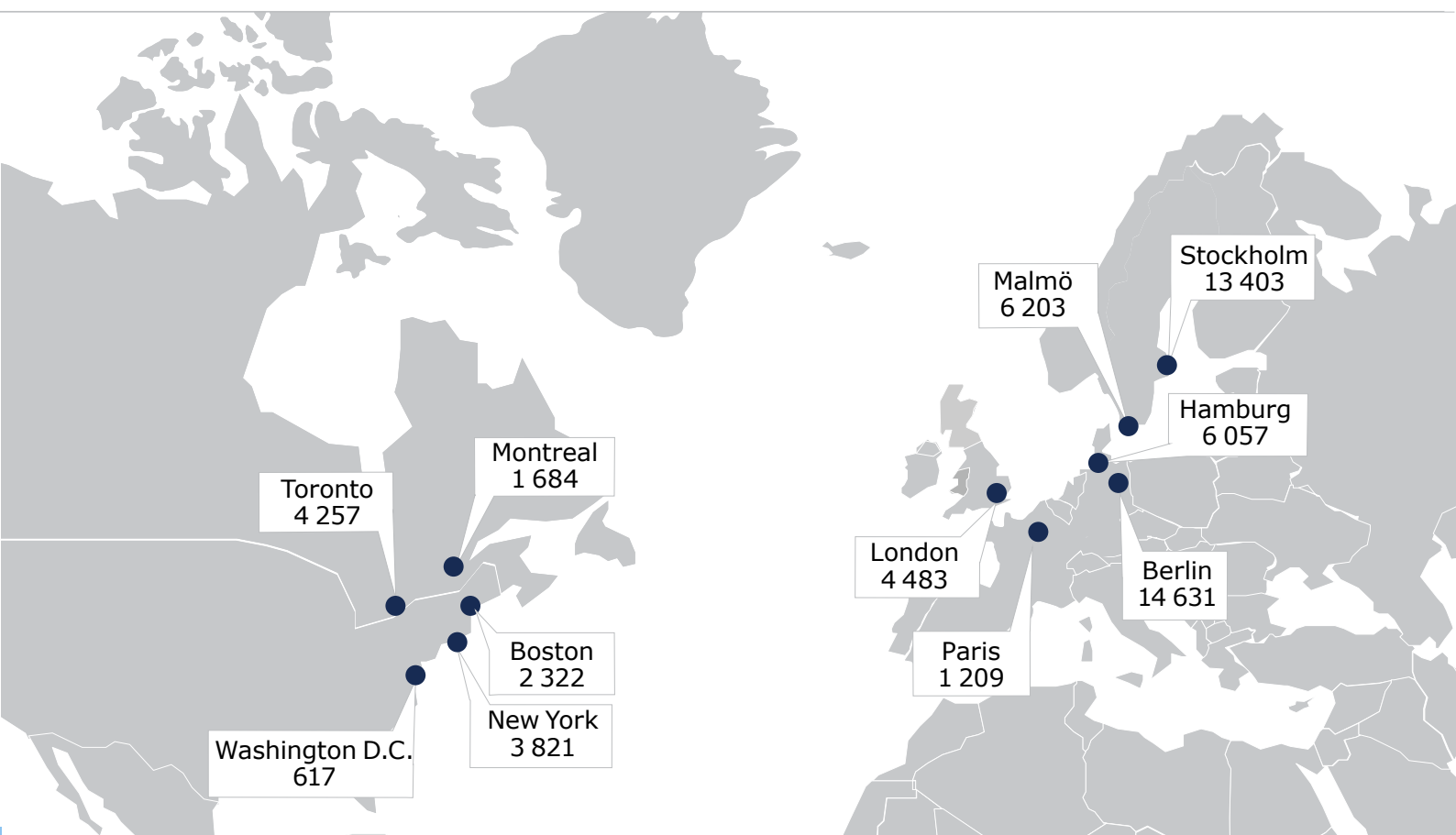
Pål Ahlsén,  
VD och Koncernchef



379 Washington Avenue, Brooklyn, New York

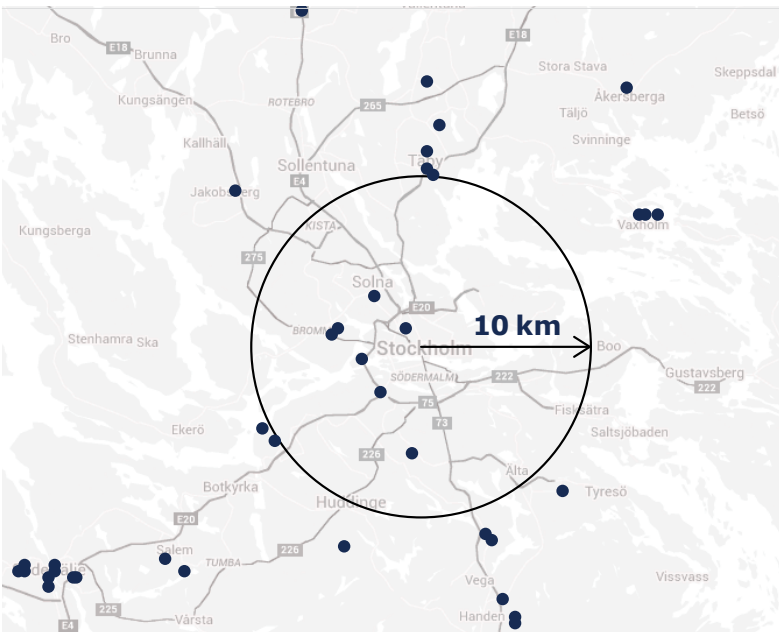
# Fastighetsbestånd per 2016-03-31

Verkligt värde fastigheter, mkr

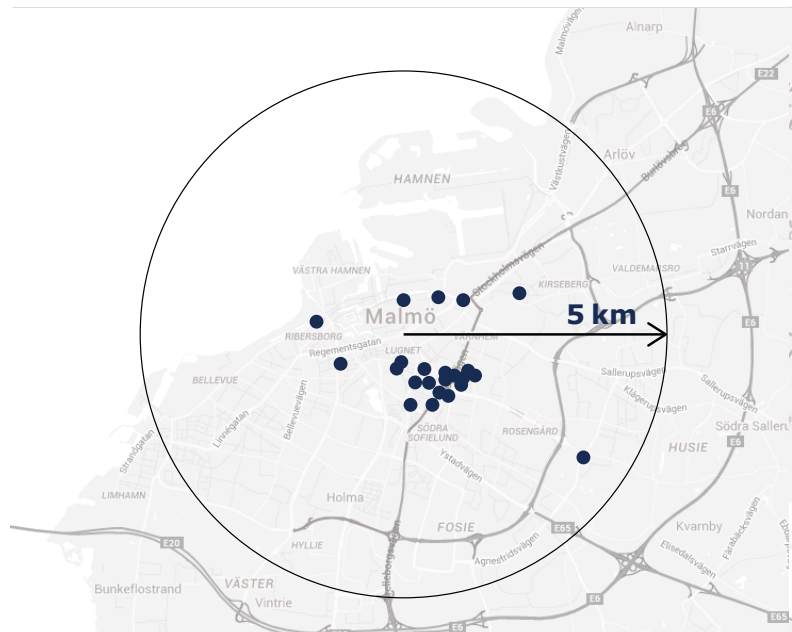


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 275	773	64	837	14 631	17 485
Stockholm	8 750	649	40	689	13 403	19 464
Malmö	3 975	260	83	343	6 203	18 081
Hamburg	4 244	237	12	249	6 057	24 292
London	1 281	61	5	66	4 483	67 541
Toronto	3 115	164	-	164	4 257	25 947
New York	1 013	77	1	77	3 821	49 390
Boston	586	38	-	38	2 322	60 708
Montreal	1 300	101	1	102	1 684	15 546
Paris	558	18	2	20	1 209	62 074
Washington D.C.	347	28	-	28	617	22 080
Övriga	12 578	797	115	912	16 388	17 978
<b>Summa</b>	<b>50 022</b>	<b>3 202</b>	<b>323</b>	<b>3 525</b>	<b>75 075</b>	<b>21 300</b>

## Stockholm

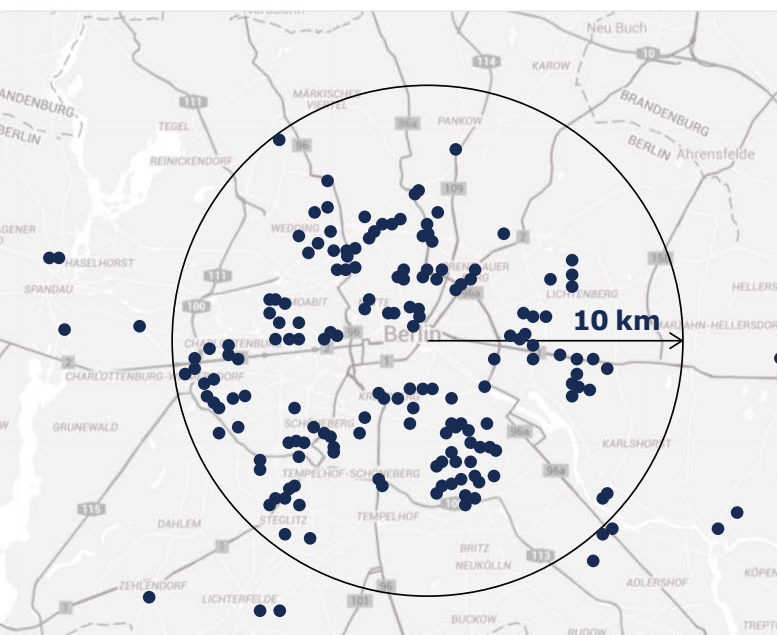


## Malmö

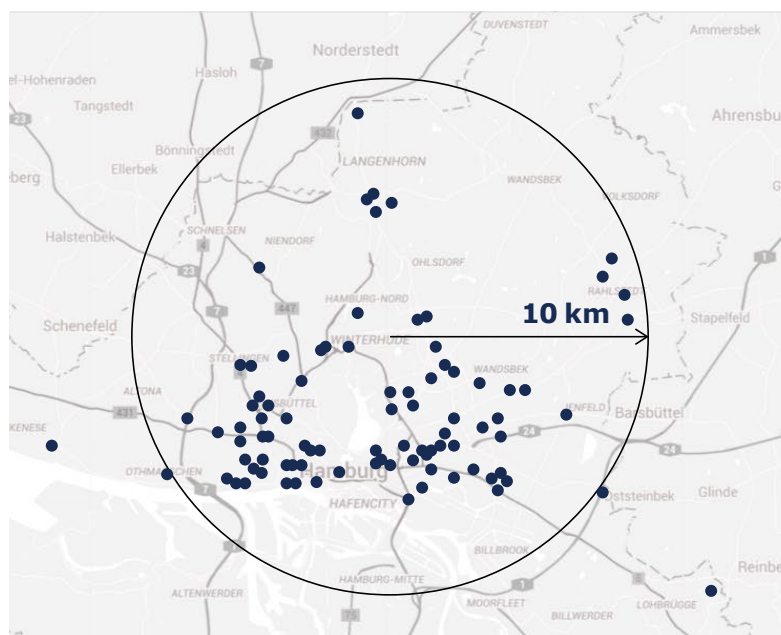


	Stockholm	Malmö
Procent av marknadsvärdet	18	8
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	3,96	4,22
Vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,0
- till följd av uppgradering, procent	93	100
- reell vakans, procent	0,1	0,0
<b>Medelhyra bostäder</b>	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 2015-04-01	1 175	1 228
Försäljning	2	-
Jämförbar portfölj 2015-04-01	1 177	1 228
Ökning i jämförbar portfölj	30	22
- Ökning i procent	2,6	1,8
Jämförbar portfölj 2016-04-01	1 207	1 250
Köp	-2	-
Total portfölj 2016-04-01	1 205	1 250

## Berlin

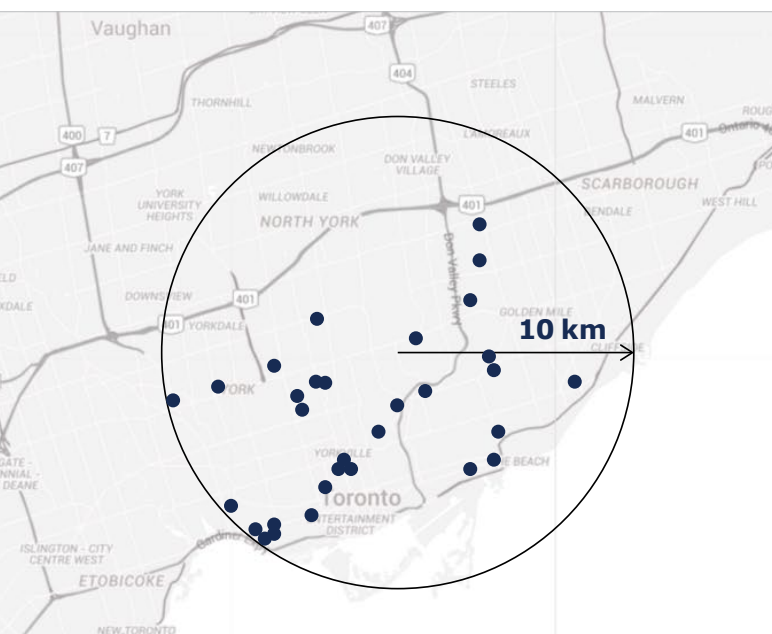


## Hamburg

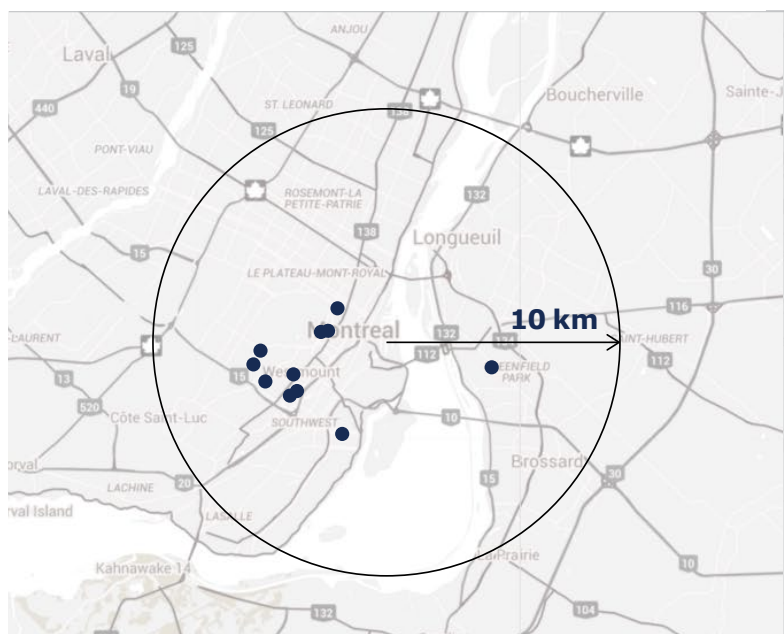


	Berlin	Hamburg
Procent av marknadsvärdet	19	8
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,39
Vakansgrad bostäder, procent	3,2	7,5
- till följd av uppgradering, procent	71	65
- reell vakans, procent	0,9	2,7
<b>Medelhyra bostäder</b>	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2015-04-01	6,87	9,68
Försäljning	0	0,04
Jämförbar portfölj 2015-04-01	6,87	9,72
Ökning i jämförbar portfölj	0,50	0,30
- Ökning i procent	7,3	3,1
Jämförbar portfölj 2016-04-01	7,37	10,02
Köp	-0,03	-0,04
Total portfölj 2016-04-01	7,34	9,98

## Toronto

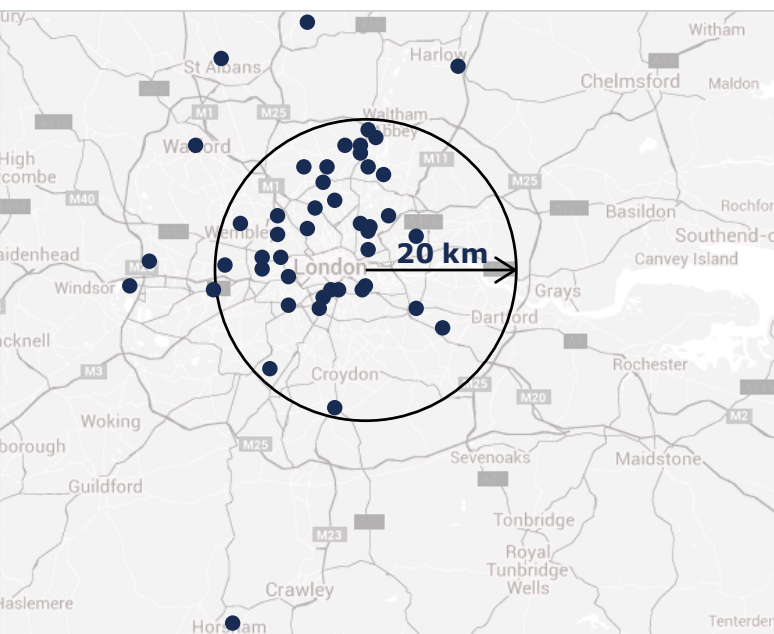


## Montreal

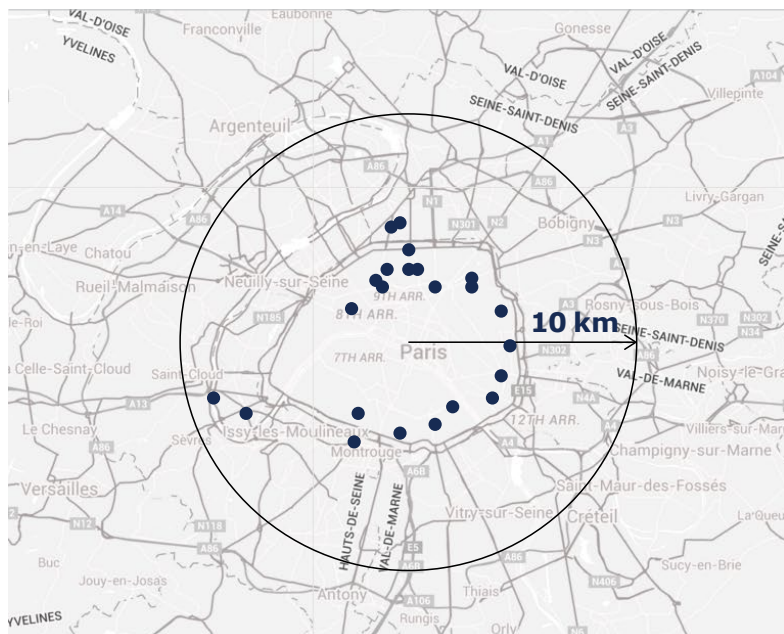


	Toronto	Montreal
Procent av marknadsvärdet	6	2
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,31	4,59
Vakansgrad bostäder, procent	7,0	19,7
- till följd av uppgradering, procent	61	58
- reell vakans, procent	2,7	8,2
<b>Medelhyra bostäder</b>	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 2015-04-01	1,92	1,36
Försäljning	0,01	-
Jämförbar portfölj 2015-04-01	1,93	1,36
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,01
- Ökning i procent	5,2	0,4
Jämförbar portfölj 2016-04-01	2,03	1,37
Köp	-0,07	0,11
Total portfölj 2016-04-01	1,96	1,48

## London

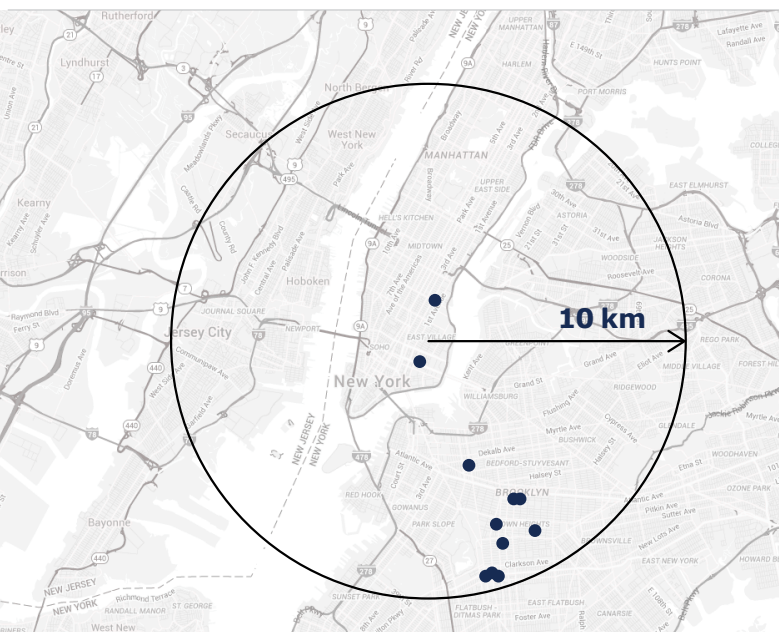


## Paris



	London	Paris
Procent av marknadsvärdet	6	2
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,18
Vakansgrad bostäder, procent	8,1	42,1
- till följd av uppgradering, procent	81	99
- reell vakans, procent	1,6	0,4
<b>Medelhyra bostäder</b>	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2015-04-01	1,79	27,64
Försäljning	-0,04	-
Jämförbar portfölj 2015-04-01	1,75	27,64
Ökning i jämförbar portfölj	0,20	-0,59
- Ökning i procent	11,2	-2,1
Jämförbar portfölj 2016-04-01	1,95	27,05
Köp	0,19	-5,44
Total portfölj 2016-04-01	2,14	21,61

## New York



## Boston



	New York	Boston
Procent av marknadsvärdet	5	3
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,42
Vakansgrad bostäder, procent	9,0	10,1
- till följd av uppgradering, procent	98	44
- reell vakans, procent	0,2	5,6
<b>Medelhyra bostäder</b>	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 2015-04-01	2,77	-
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2015-04-01	2,77	-
Ökning i jämförbar portfölj	-0,26	-
- Ökning i procent	-9,3	-
Jämförbar portfölj 2016-04-01	2,51	-
Köp	-0,52	3,16
Total portfölj 2016-04-01	1,99	3,16

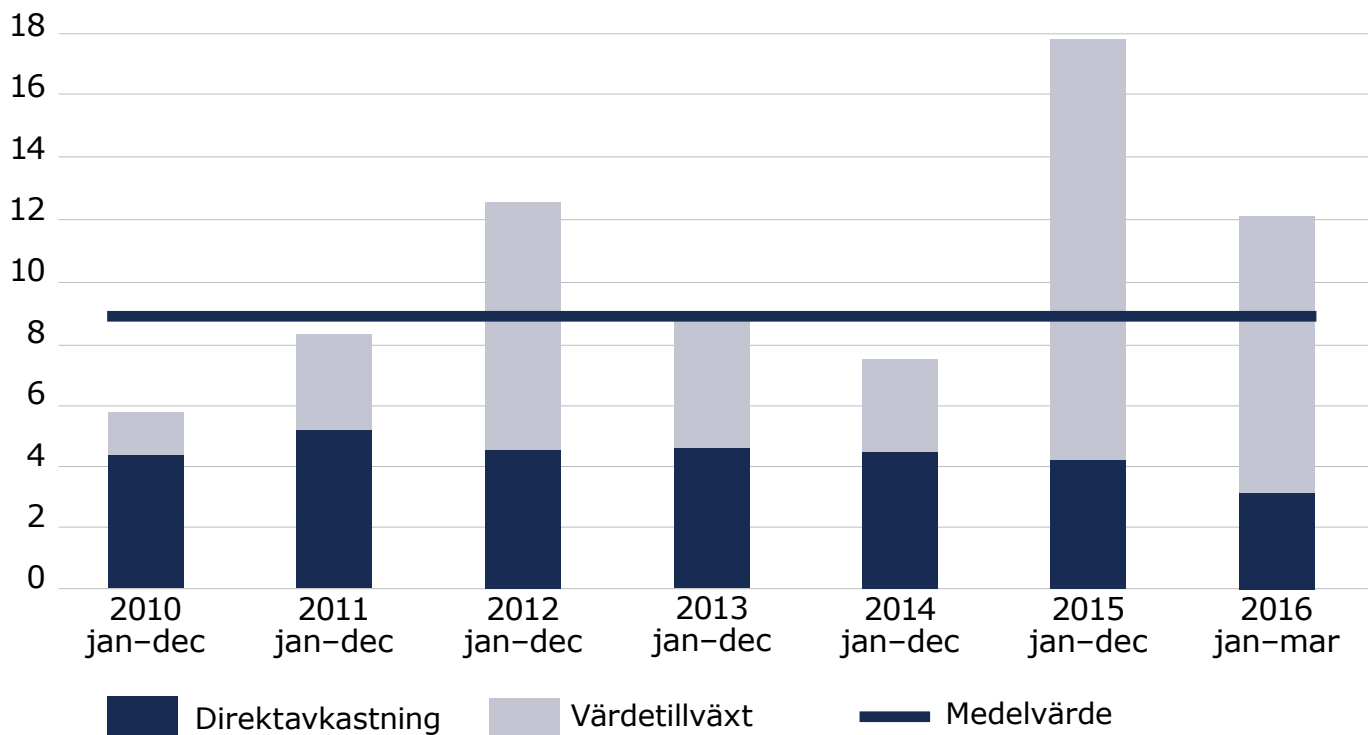


## Totalavkastning januari – mars 2016

	mkr	Tillväxt jan-mar procent
<b>Verkligt värde, 2016-01-01</b>	<b>72 764</b>	
Värdeförändring	1 565	2,2
Investeringar	527	0,7
Köp	3 142	4,3
Försäljningar	-2 957	-
Valutakursdifferenser	34	-
<b>Verkligt värde, 2016-03-31</b>	<b>75 075</b>	<b>3,2</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>547</b>	<b>0,8</b>
	mkr	Per år
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>2 112</b>	<b>12,1</b>

### Årsavkastning

Procent



# Resultat januari till mars 2016

## Driftsöverskott 547 mkr

Hysesintäkterna uppgick till 1 115 mkr, en ökning med 71 mkr jämfört med första kvartalet 2015. Ökningen beror till 58 procent på större fastighetsinnehav och 42 procent på ökade hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

Reell vakans minskade med 0,3 procentenheter sedan 2016-01-01, till 1,0 procent. Vakansgraden för bostäder var 4,1 procent, 75 procent till följd av uppgradering eller planerade försäljningar av lägenheter.

Fastighetskostnaderna var 568 mkr, jämfört med 522 mkr under första kvartalet 2015. 81 mkr avsåg underhåll, motsvarande 91 kronor per kvadratmeter på årsbasis. Överskottsgraden uppgick till 49,1 procent, att jämföra med 50,0 procent.

## Värdeökning fastigheter 2,2 procent

Fastigheterna har ökat i värde med 1 565 mkr, 2,2 procent, jämfört med 1 128 mkr, 2,0 procent under första kvartalet 2015. Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav.

## Finansnetto -591 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 334 mkr, jämfört med 297 mkr under första kvartalet 2015. Finansiella derivatinstrument påverkade resultatet med -250 mkr, jämfört med -134 mkr, främst till följd av sänkta räntor. Övriga finansiella poster uppgick till -7 mkr, jämfört med -10 mkr. Medelräntan var 3,42 procent, 0,02 procentenheter lägre än vid slutet av 2015.

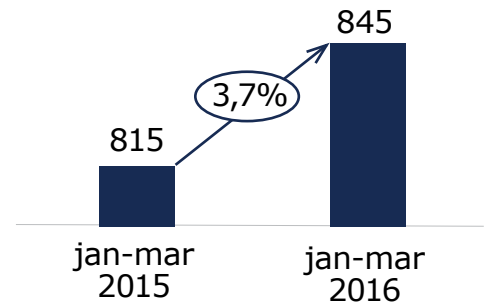
## Resultat före skatt 1 444 mkr

Resultat före skatt uppgick till 1 444 mkr, jämfört med 1 188 mkr första kvartalet 2015, positivt påverkat av ökade fastighetsvärden.

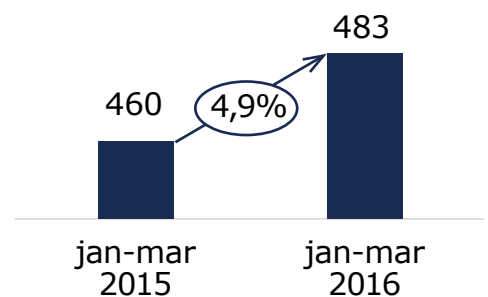
## Skattekostnader 191 mkr

Skattekostnader uppgick till 191 mkr, jämfört med 303 mkr första kvartalet 2015. 171 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. Vi har inga pågående skattetvister.

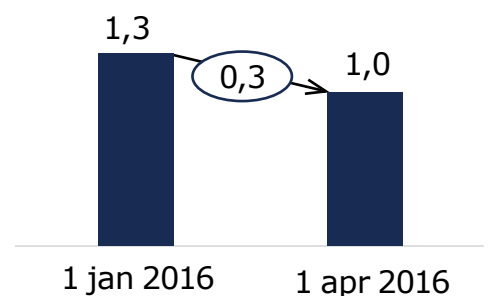
## Hyresintäkter, jämförbara fastigheter mkr



## Driftsöverskott, jämförbara fastigheter mkr



## Reell vakans Procentenheter



## Fastighetsbeståndets förändring

### Köp av fastigheter 3 142 mkr

Under kvartalet uppgick köpen till 3 142 mkr, jämfört med 2 256 mkr för samma kvartal 2015. De fastigheter vi förvärvade hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,43 procent.

### Fastighetsinvesteringar 527 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 527 mkr, jämfört med 353 mkr första kvartalet 2015, vilket på årsbasis motsvarar 593 kronor per kvadratmeter. 43 procent av investeringarna avser lägenhetsuppggraderingar.

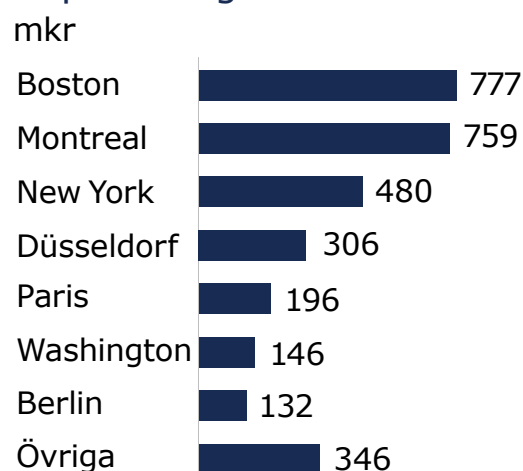
### Fastighetsförsäljningar 2 957 mkr

Vi sålde i Sverige för 2 236 mkr, i Tyskland för 495 mkr och i England för 226 mkr. Totalt sålde vi fastigheter för 2 957 mkr, jämfört med 113 mkr under första kvartalet 2015. Försäljningspriserna var 9 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året och genererade ett resultat på 29 mkr inklusive 54 mkr i försäljningskostnader. Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare, vilket bidrar till att bostadsfastigheter har god likviditet.

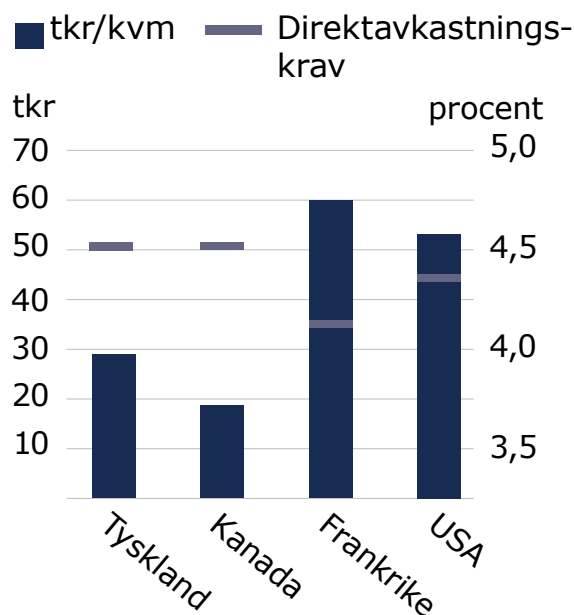
### Verkligt värde fastigheter 75 075 mkr

Verkligt värde uppgick till 75 075 mkr, vilket motsvarar 21 300 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter var 4,27 procent, 0,06 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

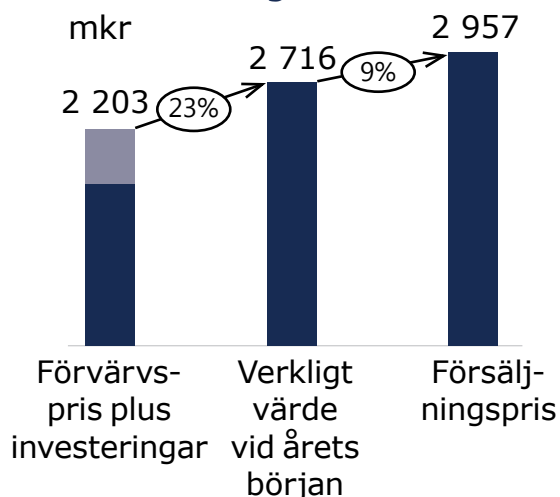
### Köpta fastigheter



### Köpta fastigheter per kvm



### Sålda fastigheter



Direktavkastningskrav	Procent
Ingående, 2016-01-01	4,33
Köp	0,01
Försäljning	-0,01
Jämförbart	-0,06
Valutakursförändringar	0,00
Utgående, 2016-03-31	4,27

## Finansiering

### Soliditet 42 procent

Under kvartalet ökade det egna kapitalet med 1 240 mkr till 31 907 mkr och soliditeten ökade från 41 till 42 procent.

### Belåningsgrad 48 procent

Räntebärande skulder har ökat med 863 mkr till 36 818 mkr. Belåningsgraden är 48 procent, oförändrad jämfört med 2015-12-31.

Säkerställda lån uppgick till 27 031 mkr jämfört med 27 126 mkr vid slutet av 2015. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen har sjunkit från 36 till 35 procent. Ambitionen är att belåningsgraden för säkerställda lån ska vara 25 procent vid utgången av 2018. De säkerställda lånen är upptagna hos 38 banker i sex länder.

Lån utan säkerhet består av tre noterade obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag. Lån utan säkerhet har under perioden ökat med 958 mkr till 9 787 mkr, fullt i linje med ambitionen att öka närvaron i kapitalmarknaden. Ställda säkerheter uppgår till 34 715 mkr och består till största del av fastighetsinteckningar.

### Kapitalbindning 5,5 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,5 år, jämfört med 5,7 år vid slutet av år 2015. 4 468 mkr förfaller inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom stark likviditet, diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

### Räntebindning 4,3 år

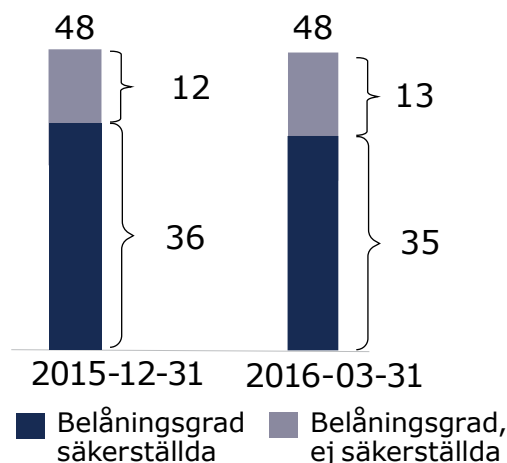
12 070 mkr hade en räntebindning längre än fem år, 10 006 mkr en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 3,42 procent, 0,02 procentenheter lägre än vid utgången av 2015. Räntebindningen var i medeltal 4,3 år, oförändrat jämfört med slutet av år 2015.

### Likviditet 7 796 mkr

Kassa och likviditet i outnyttjade kreditavtal uppgick till 7 796 mkr. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 48 044 mkr.

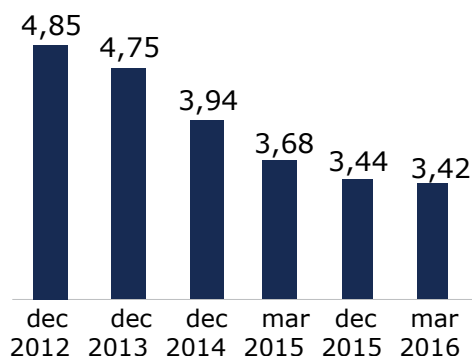
## Belåningsgrad

procent



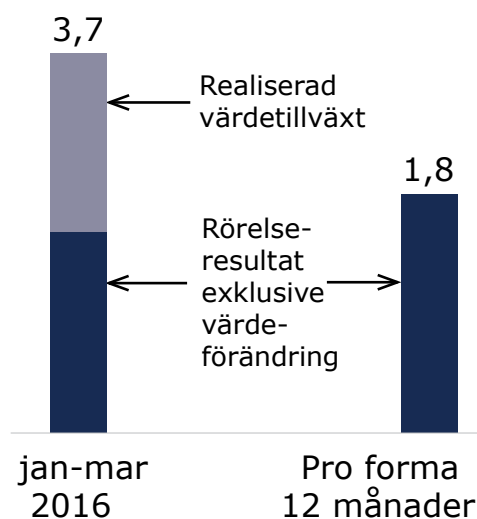
## Medelränta

procent



## Räntetäckningsgrad

gångar



Se sida 20 för mer information

## 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. Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och 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 2015. 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 2015 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.

**Tillgångar som innehas för försäljning**  
Verkligt värde värderingen baseras på köpeskillingen som angivits i det av köpare och säljare signerade köpeavtalet minus kostnader för att få tillgångarna till överenskommet skick. Köpeskillingen anses tillhöra nivå 1 enligt verkligt värde hierarkin IFRS 13.

#### 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 2015.

## 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 2016. 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 intäcksredovisning, 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.

#### IFRS 16 - Leasing

IFRS 16 etablerar en ny redovisningsmodell som bygger på rätten att nyttja en tillgång. Under förutsättning att EU godkänner standarden kommer standarden gälla för räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2019. Effekten på de finansiella rapporterna har ännu inte utvärderats.

#### Kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 144 mkr till 84 mkr jämfört med första kvartalet 2015. Periodens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var 167 mkr, jämfört med -1 954 mkr under första kvartalet 2015. 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 -266 mkr jämfört med 1 937 mkr under första kvartalet 2015.

#### Moderbolaget

Resultatet före skatt minskade med 120 mkr till -248 mkr påverkat av en värdeförändring av derivatinstrument med -151 mkr jämfört med -48 mkr jämfört med första kvartalet 2015. Under kvartalet upprättades ett företagscertifikatprogram på 200 miljoner euro.

## Övrig finansiell information

### Preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av kvartalet 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 mars 2016 uppgick stängningskursen till 293,5 kronor. Under kvartalet har Akelius betalat utdelningar om 94 mkr till preferensaktieägare. Vid Akelius årsstämma den 15 april 2016 fastställdes styrelsens förslag till utdelning till preferensaktierna med 20 kronor per aktie, totalt 377 mkr. En utdelning om 5 kronor utbetalas med de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 4 maj 2016, 5 augusti 2016, 4 november 2016 och 3 februari 2017.

### Akelius rating

I mars 2016, kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's bekräftade kreditbetyget BBB- med stabila utsikter. Noterade obligationer har kreditbetyget BB+.

### Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius tecknade avtal om avyttring av fastigheter i Göteborgs-området, Borås, Trollhättan, Skövde, Lysekil, Karlstad för 5 miljarder kronor. Totalt avyttras 4 300 lägenheter. Per den 31 mars 2016 omfattar avyttringsgruppen tillgångar på 4 954 mkr bestående av förvaltningsfastigheter på 4 947 mkr och övriga tillgångar på 7 mkr. Skulder uppgick till 461 mkr bestående av uppskjuten skatteskuld på 420 mkr och övriga skulder på 41 mkr.

### Personal

Vid periodens slut var 660 anställda i Akeliuskoncernen, jämfört med 588, i slutet av 2015.

### Transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 381 mkr. Utöver dessa transaktioner har transaktioner förekommit med företag inom Akelius Foundationgruppen. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under kvartalet. Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

### Årsstämma den 15 april 2016

För beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Akelius webbplats.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Vi har köpt sex fastigheter i New York för USD 57 miljoner.

---

Pål Ahlsén,  
VD, Koncernchef

Stockholm, 2016-04-25,  
Akelius Residential Property AB (publ)

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

## Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2016 jan-mar 3 mån	2015 jan-mar 3 mån	2015 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 115	1 044	4 339
Driftkostnader	-487	-432	-1 756
Underhåll	-81	-90	-408
<b>Driftsöverskott</b>	<b>547</b>	<b>522</b>	<b>2 175</b>
Central administration	-24	-20	-112
Övriga intäkter och kostnader	1	3	9
Värdoförändring förvaltningsfastigheter*	1 511	1 124	7 905
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 035</b>	<b>1 629</b>	<b>9 977</b>
Ränteintäkter	1	-	4
Räntekostnader	-334	-297	-1 277
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-8	-10	-31
Värdoförändring derivatinstrument	-250	-134	533
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 444</b>	<b>1 188</b>	<b>9 206</b>
Skatt	-191	-303	-2 035
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>1 253</b>	<b>885</b>	<b>7 171</b>
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:			
- omräkningsdifferenser	3	-140	-610
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>1 256</b>	<b>745</b>	<b>6 561</b>
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	1 218	883	7 055
- innehav utan bestämmande inflytande	35	2	116
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	1 205	717	6 443
- innehav utan bestämmande inflytande	51	28	118
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,39	0,28	2,33

\*) 54 mkr är relaterat till försäljningskostnader för jan-mar 2016, 4 mkr för jan-mar 2015 och 121 mkr för jan-dec 2015.



## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	32	16	27
Förvaltningsfastigheter	70 128	61 035	69 963
Materiella anläggningstillgångar	36	22	32
Derivatinstrument	-	-	25
Uppskjutna skattefordringar	5	19	8
Finansiella anläggningstillgångar	38	124	109
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>70 239</b>	<b>61 216</b>	<b>70 164</b>
Kundfordringar och andra fordringar	921	477	808
Derivatinstrument	108	-	12
Likvida medel	217	201	238
Tillgångar som innehas för försäljning*	4 954	-	2 802
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 200</b>	<b>678</b>	<b>3 860</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>76 439</b>	<b>61 894</b>	<b>74 024</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>31 907</b>	<b>23 324</b>	<b>30 667</b>
Räntebärande skulder	32 350	29 585	32 108
Derivatinstrument	2 227	2 621	1 983
Uppskjutna skatteskulder	4 011	2 672	4 175
Övriga skulder	55	30	49
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>38 643</b>	<b>34 908</b>	<b>38 315</b>
Räntebärande skulder	4 468	2 920	3 847
Derivatinstrument	18	25	2
Leverantörsskulder och andra skulder	942	717	1 035
Skulder som innehas för försäljning	461	-	158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 889</b>	<b>3 662</b>	<b>5 042</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>76 439</b>	<b>61 894</b>	<b>74 024</b>
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	9 787	4 011	8 829
- säkerställda	27 031	28 494	27 126
<b>Summa</b>	<b>36 818</b>	<b>32 505</b>	<b>35 955</b>

\*) 4 947 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 2016-03-31 och 2 801 mkr per 2015-12-31

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016 jan-mar 3 mån	2015 jan-mar 3 mån	2015 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	547	522	2 175
Central administration	-24	-20	-112
Övriga intäkter och kostnader	1	3	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	3	2	10
Erlagd ränta	-312	-285	-1 213
Betald skatt	-5	-3	-5
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>210</b>	<b>219</b>	<b>855</b>
Förändring rörelsefordringar	-111	-60	76
Förändring rörelseskulder	-15	-219	43
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>84</b>	<b>-60</b>	<b>974</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6	-2	-17
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-527	-353	-2 216
Köp av förvaltningsfastigheter	-3 142	-2 256	-12 093
Förvärv av nettotillgångar	597	375	792
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2 957	113	5 755
Försäljning av nettotillgångar	-87	-	-10
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	375	169	-393
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>167</b>	<b>-1 954</b>	<b>-8 182</b>
Nyemission	-	-	1 974
Kapitaltillskott	8	-	22
Upptagna lån	4 053	4 347	19 026
Amortering av lån	-4 144	-2 322	-13 385
Köp/försäljning av derivatinstrument	-64	-	-26
Utdelning	-119	-88	-445
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-266</b>	<b>1 937</b>	<b>7 166</b>
<b>Periodens / årets kassaflöde</b>	<b>-15</b>	<b>-77</b>	<b>-42</b>
<b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>	<b>238</b>	<b>278</b>	<b>278</b>
Omräkningsdifferens i likvida medel	-6	-	2
<b>Likvida medel vid periodens / årets slut</b>	<b>217</b>	<b>201</b>	<b>238</b>

## 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			
<b>Eget kapital 2015-01-01</b>	1 737	8 485	782	10 183	21 187	1 396	22 583
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	21	21
Utdelning	-	-	-	-	-	-25	-25
Periodens resultat	-	-	-	883	883	2	885
Övrigt totalresultat	-	-	-167	-	-167	27	-140
<b>Eget kapital 2015-03-31</b>	1 737	8 485	615	11 066	21 903	1 421	23 324
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	1
Omföring	-	-	-	-52	-52	52	-
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-73	-450
Nyemission	4	1 971	-	-	1 975	-1	1 974
Koncernbidrag	-	-	-	3	3	-	3
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-1	-1	-	-1
Periodens resultat	-	-	-	6 172	6 172	114	6 286
Övrigt totalresultat	-	-	-445	-	-445	-25	-470
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 489	30 667
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	8	8
Utdelning	-	-	-	-	-	-24	-24
Periodens resultat	-	-	-	1 218	1 218	35	1 253
Övrigt totalresultat	-	-	-13	-	-13	16	3
<b>Eget kapital 2016-03-31</b>	1 741	10 456	157	18 029	30 383	1 524	31 907

## Information om finansiella nyckeltal

### Realiserad värdetillväxt

Akelius förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stabilt och 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 före skatt och exklusive värdeförändringar 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 genomsnittliga 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. Det finns ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetsköp och försäljningar eller ränteförändringar.

Belopp i mkr	jan-mar 2016	apr 2015- mar 2016	Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader
Hyresintäkter	1 115	4 410	4 551
Driftkostnader	-487	-1 810	-1 800
Underhåll	-81	-399	-343
<b>Driftöverskott</b>	<b>547</b>	<b>2 200</b>	<b>2 408</b>
Central administration exklusive avskrivningar	-20	-104	-83
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>528</b>	<b>2 097</b>	<b>2 330</b>
Netto räntekostnader	-333	-1 309	-1 266
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-8	-28	-32
<b>Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar</b>	<b>187</b>	<b>760</b>	<b>1 032</b>
Realiserad värdetillväxt	713	2 499	-
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>	<b>1,8</b>
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>
Netto räntebärande skulder per 2016-03-31	36 520	36 520	36 520
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	17,3	17,4	15,7
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	7,4	7,9	15,7

## Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	10 006	2,04	27	4 468	12
1-2 år	2 989	2,78	8	8 718	24
2-3 år	1 243	4,19	3	3 238	9
3-4 år	3 404	4,68	9	3 407	9
4-5 år	7 108	3,88	19	6 445	18
5-6 år	3 803	5,00	10	1 389	4
6-7 år	1 883	3,56	5	625	2
7-8 år	724	4,21	2	262	1
8-9 år	1 167	3,82	3	101	-
9-10 år	2 089	2,18	6	2 326	6
> 10 år	2 403	4,40	7	5 838	16
<b>Summa</b>	<b>36 818</b>	<b>3,42</b>	<b>100</b>	<b>36 818</b>	<b>100</b>

## Segmentsinformation

Januari-mars 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	515	387	213	<b>1 115</b>
Driftkostnader	-223	-149	-115	<b>-487</b>
Underhåll	-43	-21	-17	<b>-81</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>249</b>	<b>217</b>	<b>81</b>	<b>547</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 199	190	176	<b>1 565</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>1 448</b>	<b>407</b>	<b>257</b>	<b>2 112</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>19,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>12,1</b>
Verkligt värde fastigheter	30 904	25 778	18 393	<b>75 075</b>
Januari-mars 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	558	382	104	<b>1 044</b>
Driftkostnader	-234	-149	-49	<b>-432</b>
Underhåll	-58	-21	-11	<b>-90</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>266</b>	<b>212</b>	<b>44</b>	<b>522</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	238	761	129	<b>1 128</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>504</b>	<b>973</b>	<b>173</b>	<b>1 650</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>7,0</b>	<b>19,7</b>	<b>10,3</b>	<b>11,9</b>
Verkligt värde fastigheter	29 871	22 616	8 548	<b>61 035</b>

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2016 jan-mar 3 mån	2015 jan-mar 3 mån	2015 jan-dec 12 mån
Central administration	-18	-23	-38
Övriga intäkter och kostnader	-	1	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18</b>	<b>-22</b>	<b>-38</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	943
Finansiella intäkter	187	151	868
Finansiella kostnader	-266	-209	-1 032
Värdeförändring derivatinstrument	-151	-48	291
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>-248</b>	<b>-128</b>	<b>1 032</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	95
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-248</b>	<b>-128</b>	<b>1 127</b>
Skatt	33	11	-45
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>-215</b>	<b>-117</b>	<b>1 082</b>
<b>Periodens / årets totalresultat</b>	<b>-215</b>	<b>-117</b>	<b>1 082</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	6	1
<b>Summa immateriella anläggnings- tillgångar</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
Andelar i koncernbolag	13 165	13 271	13 164
Långfristiga fordringar på koncernbolag	8 706	2 118	9 231
Uppskjuten skattefordran	364	387	331
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 235</b>	<b>15 776</b>	<b>22 726</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 236</b>	<b>15 782</b>	<b>22 727</b>
Fordringar på koncernbolag	22 913	11 579	20 182
Derivatinstrument	-	-	12
Övriga kortfristiga fordringar	47	6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253	99	192
Likvida medel	947	105	74
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24 160</b>	<b>11 789</b>	<b>20 461</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>46 396</b>	<b>27 571</b>	<b>43 188</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 899</b>	<b>11 292</b>	<b>14 114</b>
Långfristiga räntebärande skulder	27 866	6 966	9 112
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	1 068	7 679	17 379
Derivatinstrument	603	719	474
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 537</b>	<b>15 364</b>	<b>26 965</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 845	102	1 855
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	-	772	74
Derivatinstrument	11	-	-
Leverantörsskulder	-	-	2
Övriga kortfristiga skulder	3	2	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	39	73
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 960</b>	<b>915</b>	<b>2 109</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>46 396</b>	<b>27 571</b>	<b>43 188</b>

## Nyckeltal

	2016 31 mar	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
<b>Eget kapital</b>					
Eget kapital, mkr	31 907	30 667	22 583	15 169	9 970
Soliditet, procent	42	41	38	33	27
Andel substansvärde, procent	50	50	47	41	37
Avkastning på eget kapital, procent	4	29	9	24	27
<b>Räntebärande skulder</b>					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	35	36	47	49	53
Belåningsgrad, procent	48	48	52	56	59
Räntetäckningsgrad inklusive realiserad värdetillväxt	3,7	3,0	1,7	1,5	1,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,6	1,6	1,5	1,2	1,2
Kapitalbindning, år	5,5	5,7	4,5	4,6	5,0
<b>Räntebindning</b>					
Medelränta, procent	3,42	3,44	3,94	4,75	4,85
Räntebindning, år	4,3	4,3	4,2	5,0	5,4
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	50 022	51 231	47 896	41 319	35 443
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 525	3 587	3 472	2 992	2 576
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>1</sup>	3,7	4,3	3,4	5,8	4,4
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>1</sup>	4,9	4,0	7,1	6,7	4,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,3	1,0	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,1	4,3	3,2	2,6	2,0
<b>Verkligt värde fastigheter, mkr</b>					
Ingående	72 764	57 736	44 104	35 437	32 352
Värdeförändring	1 565	8 026	1 412	1 569	2 671
Investering	527	2 216	1 881	1 531	1 493
Köp	3 142	12 093	9 678	6 901	1 663
Försäljning	-2 957	-5 755	-1 084	-1 801	-2 383
Omklassificering	-	-	-	13	-
Valutakursdifferenser	34	-1 552	1 745	454	-359
Utgående	75 075	72 764	57 736	44 104	35 437
Verkligt värde, kr/kvm	21 300	20 284	16 629	14 736	13 755
Direktavkastningskrav, procent	4,27	4,33	4,72	4,75	4,73
Förändring direktavkastningskrav, procent <sup>1</sup>	-0,06	-0,36	0,01	-0,01	-0,28



## Nyckeltal

	2016 31 mar	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
<b>Fastigheter Sverige</b>					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 193	1 184	1 156	1 114	1 074
Tillväxt medelhyra bostäder, procent <sup>2</sup>	0,5	2,6	3,7	5,8	5,0
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>3</sup>	1,9	3,0	3,5	5,5	3,8
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>3</sup>	1,6	1,8	8,0	3,3	5,2
Verkligt värde, mkr	30 904	31 727	29 571	26 797	23 456
Verkligt värde, kr/kvm	18 049	17 148	14 899	14 115	13 809
Direktavkastningskrav, procent	4,15	4,30	4,78	4,84	4,79
Antal lägenheter	21 621	23 520	24 407	23 867	21 707
<b>Fastigheter Tyskland</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,27	8,13	7,77	7,71	7,52
Tillväxt medelhyra bostäder, procent <sup>2</sup>	1,4	5,1	5,4	5,6	5,6
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>3</sup>	5,7	6,0	3,1	6,8	6,8
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>3</sup>	5,0	3,9	5,8	13,7	1,0
Verkligt värde, mkr	25 778	24 892	21 171	15 549	11 981
Verkligt värde, kr/kvm	19 572	18 986	16 752	15 398	13 649
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,35	4,72	4,64	4,64
Antal lägenheter	20 201	20 307	19 423	15 769	13 736
<b>Fastigheter Kanada<sup>4</sup></b>					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,79	1,79	1,83	1,94	2,01
Tillväxt medelhyra bostäder, procent <sup>2</sup>	1,4	3,6	6,6	7,7	11,2
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>3</sup>	3,5	4,1	7,0	20,6	-
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>3</sup>	22,5	25,1	-17,8	56,4	-
Verkligt värde, mkr	5 942	4 859	3 432	1 758	1 074
Verkligt värde, kr/kvm	22 348	21 424	21 808	20 710	22 026
Direktavkastningskrav, procent	4,39	4,37	4,55	4,47	4,52
Antal lägenheter	4 415	3 999	2 823	1 683	1 046

1) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 31 mars 2016 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.

## Nyckeltal

	2016 31 mar	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
<b>Fastigheter England<sup>5</sup></b>					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,14	2,07	1,74	1,55	1,54
Tillväxt medelhyra bostäder, procent <sup>2</sup>	1,2	11,5	11,3	0,1	13,7
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>3</sup>	13,7	15,1	5,9	29,0	-
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>3</sup>	19,9	23,0	9,3	31,7	-
Verkligt värde, mkr	4 483	4 840	3 395	1 792	1 580
Verkligt värde, kr/kvm	67 541	67 660	53 606	36 430	32 730
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,22	4,36	4,64	4,53
Antal lägenheter	1 281	1 404	1 153	870	870
<b>Fastigheter Frankrike</b>					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	21,61	22,50	21,31	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent <sup>2</sup>	0,1	15,7	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>3</sup>	111,4	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>3</sup>	-149,4	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 209	995	166	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	62 074	62 640	60 732	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,21	4,11	-	-
Antal lägenheter	558	467	90	-	-
<b>Fastigheter USA</b>					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,23	2,26	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent <sup>2</sup>	-4,3	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent <sup>3</sup>	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent <sup>3</sup>	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	6 759	5 451	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	47 090	48 769	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,45	4,47	-	-	-
Antal lägenheter	1 946	1 534	-	-	-

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 2012.

5) Fastighetsportföljen i England förvärvades från ett systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2012.

## Definitioner

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

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

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

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

Frankrike  
67 Boulevard Haussmann  
75008 Paris  
+33 1 40 06 85 00  
akelius.fr

USA  
3 Post office Square  
Fourth floor  
Boston, MA 02109  
+1 917 972 0404  
akelius.us

## Akelius i korthet

### Bostäder i storstäder

80 procent av beståndet är beläget i Berlin, Hamburg, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Stockholm 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 rätt fastigheter

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

### Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har lån från trettioåtta banker, noterade preferensaktier och ej säkerställda obligationer. Akelius är Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi har sjuttontusen 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

Delårsrapport jan-jun 2016 2016-08-08

Delårsrapport jan-sep 2016 2016-10-24