

Delårsrapport januari till juni 2016

- Hyresintäkterna ökade med 6,2 procent till 2 224 mkr
- Driftsöverskottet ökade med 8,4 procent till 1 144 mkr
- Fastigheternas värdeförändring uppgick till 5 139 mkr, 7,1 procent
- Köp av fastigheter 3 670 mkr, 65 procent i Nordamerika
- Försäljning av fastigheter 3 626 mkr

Tillväxt jämfört med föregående år för jämförbart fastighetsbestånd

- 4,1 procent för hyresintäkterna
- 8,7 procent för driftsöverskottet

Sammandrag	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 109	1 051	2 224	2 095	4 339
Driftsöverskott, mkr	597	533	1 144	1 055	2 175
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	561	511	1 089	1 030	2 072
Resultat före skatt, mkr	3 595	1 452	5 039	2 640	9 206
Verkligt värde fastigheter, mkr	80 187	64 840	80 187	64 840	72 764
Antal lägenheter	49 942	50 169	49 942	50 169	51 231
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,3	0,9	1,3	1,3
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,1	1,0	1,9	1,9	3,8
Belåningsgrad, procent	47	51	47	51	48
Räntetäckningsgrad	2,3	2,8	3,0	2,3	3,0
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,92	0,41	1,31	0,69	2,33

Stark medvind

Rekordlåga räntor och urbanisering ger stark medvind för oss. Vi är väl medvetna om att medvinden kan vändas till motvind. Vi har låg belåningsgrad och hög likviditet. Oavsett med- eller motvind förbättrar vi kontinuerligt Akelius. Under perioden har vi investerat 1 217 mkr i beståndet. Under kommande år satsar vi 100 mkr på att utveckla processer och IT.

Lägre vakans

Nettouthyrningen var 72 mkr under första halvåret 2016; 3 796 nya hyresgäster betalade, i genomsnitt, tolv procent mer än de 3 531 som flyttade ut. Den reella vakansgraden sjönk till 0,9 procent från 1,3 procent vid början av året.

Stark organisk tillväxt

För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med fyra procent och driftsöverskottet med nio procent. Hyrestillväxten är i paritet med de senaste fem årens genomsnitt. Tillväxten i driftsöverskottet är högre än tidigare.

Lägre genomsnittsränta

Genomsnittsränta 2,64 procent, 0,80 procentenheter lägre än vid ingången av året. Vi växer och nya lån upptas med lägre ränta. Minskningen av snitträntan beror också på att avtal med hög ränta har löpt ut samt att vi i förtid stängt ränteswappar på grund av fastighetsförsäljningar i Sverige.

Stigande fastighetspriser

Efterfrågan på hyresfastigheter fortsätter att öka, med följd att priserna stiger. Under året har vi justerat direktavkastningskraven nedåt med 0,18 procentenheter. Värdeökningen var 5 139 mkr, motsvarande 7,1 procent. Den stora förändringen var framförallt i Sverige – 3 197 mkr – där vår försäljning av fastigheter i västra Sverige fått genomslag i kvarvarande bestånd.

Lägre belåningsgrad

Till följd av stigande fastighetsvärden sjönk belåningsgraden till 47 procent, en procentenhet lägre än vid början av året. Soliditeten var 42 procent.

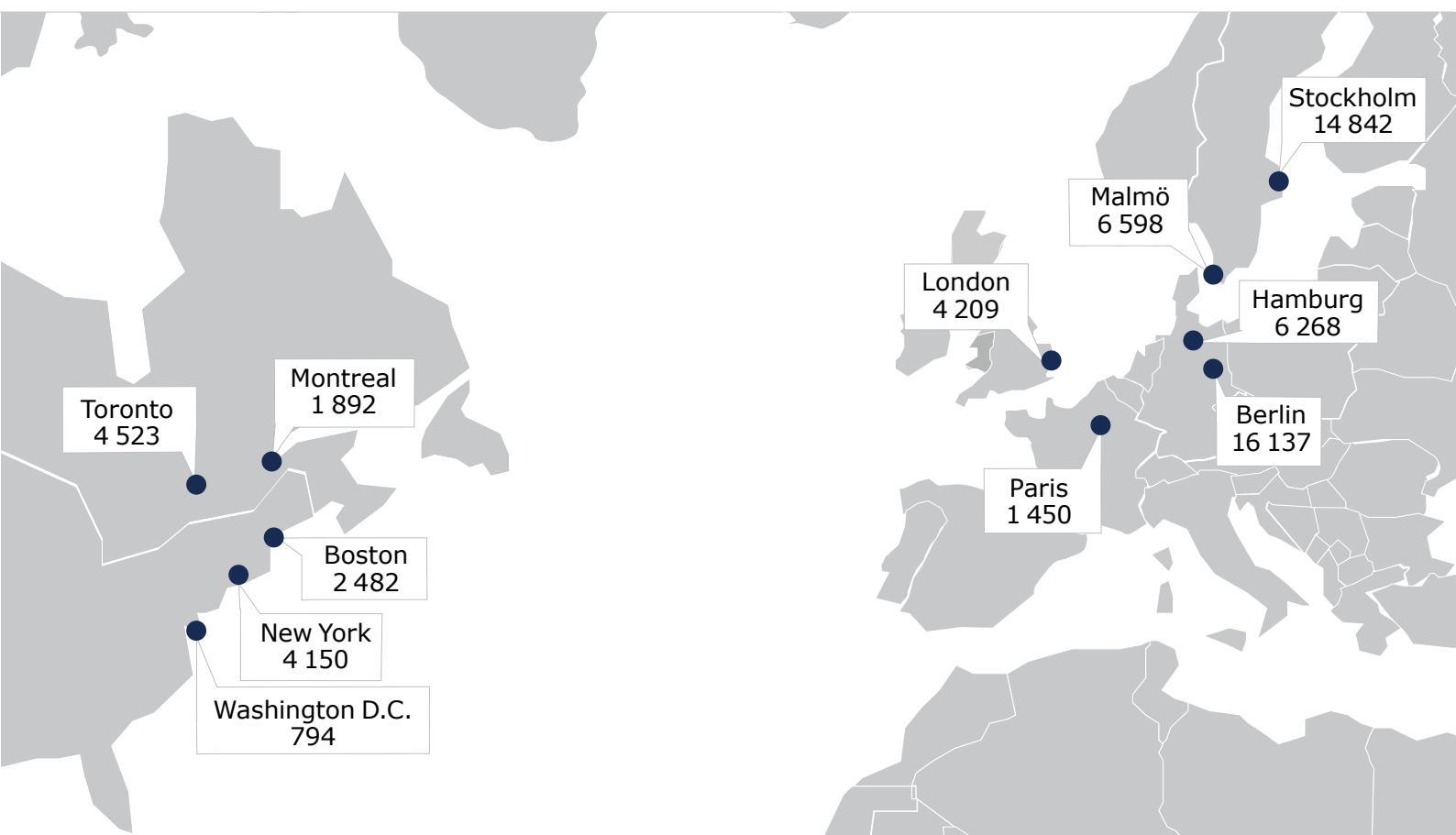
Pål Ahlsén
VD och Koncernchef



Uppgraderad fasad och lägenhet, 82-84 Lattenkamp, Hamburg

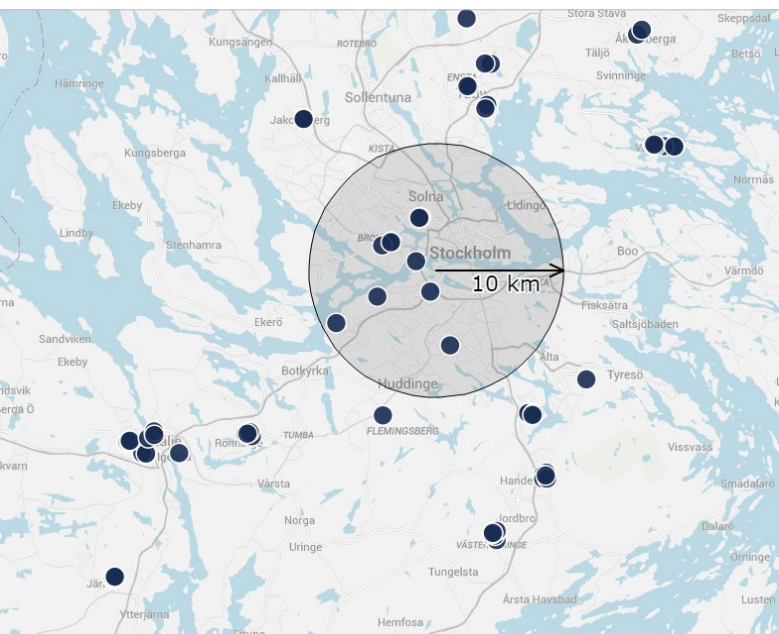
Fastighetsbestånd 2016-06-30

Verkligt värde fastigheter, mkr

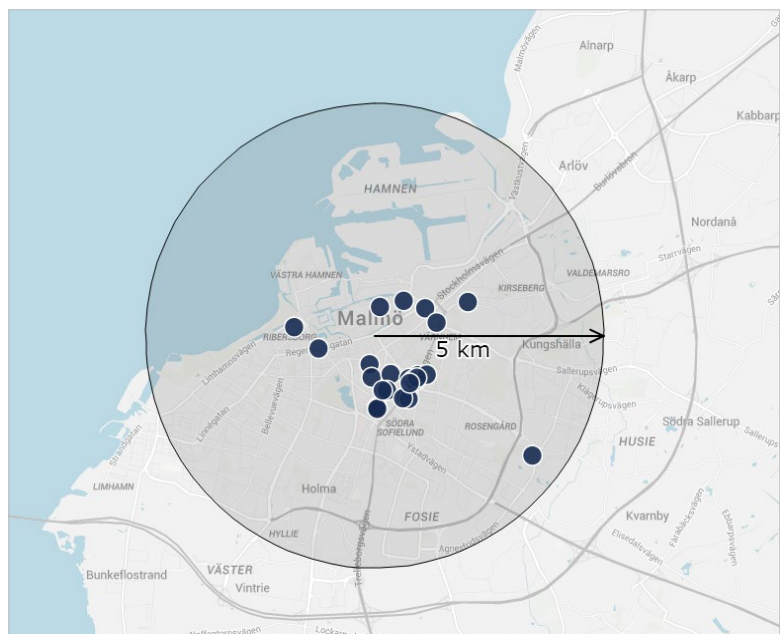


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 310	775	64	839	16 137	19 225
Stockholm	8 750	649	40	689	14 842	21 553
Malmö	3 975	260	83	343	6 598	19 233
Hamburg	4 225	230	12	242	6 268	25 882
Toronto	3 114	163	1	164	4 523	27 638
London	1 174	53	3	56	4 209	75 440
New York	1 012	75	-	75	4 150	55 113
Boston	586	38	-	38	2 482	64 837
Montreal	1 396	105	-	105	1 892	17 996
Paris	702	21	3	24	1 450	60 675
Washington D.C.	435	33	-	33	794	24 183
Övriga	12 263	785	115	900	16 842	18 724
Summa	49 942	3 187	321	3 508	80 187	22 861

Stockholm

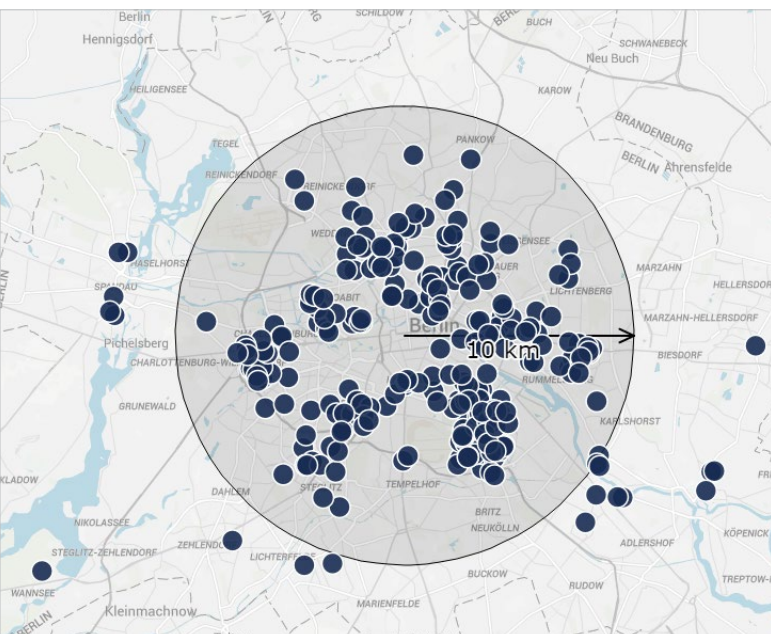


Malmö

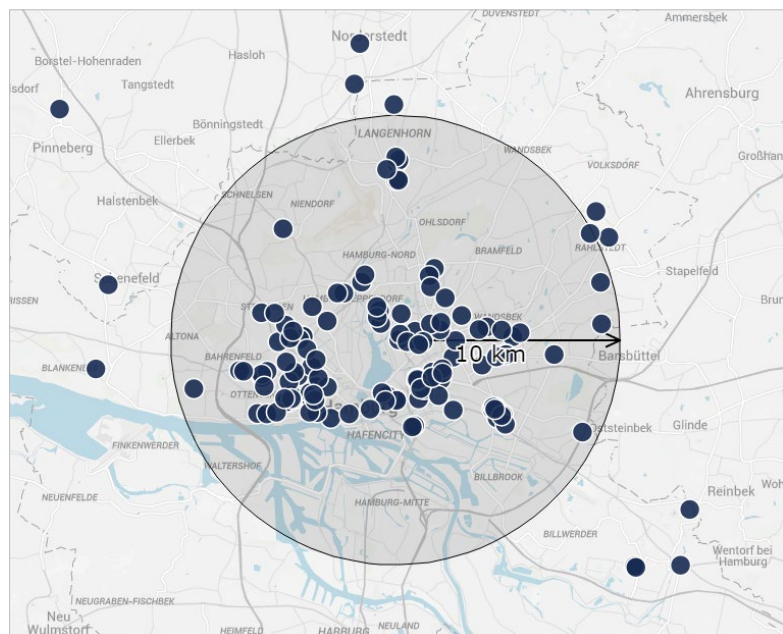


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,62	4,01
Procent av marknadsvärdet	19	8
Medelhyra bostäder	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 2015-07-01	1 182	1 233
Försäljning	1	-
Jämförbar portfölj 2015-07-01	1 183	1 233
Ökning i jämförbar portfölj	32	35
- Ökning i procent	2,7	2,8
Jämförbar portfölj 2016-07-01	1 215	1 268
Köp	-	-
Total portfölj 2016-07-01	1 215	1 268
Vakans		
Vakansgrad bostäder, procent	1,2	0,9
- till följd av uppgradering, procent	95	100
- reell vakansgrad, procent	0,1	0,0

Berlin

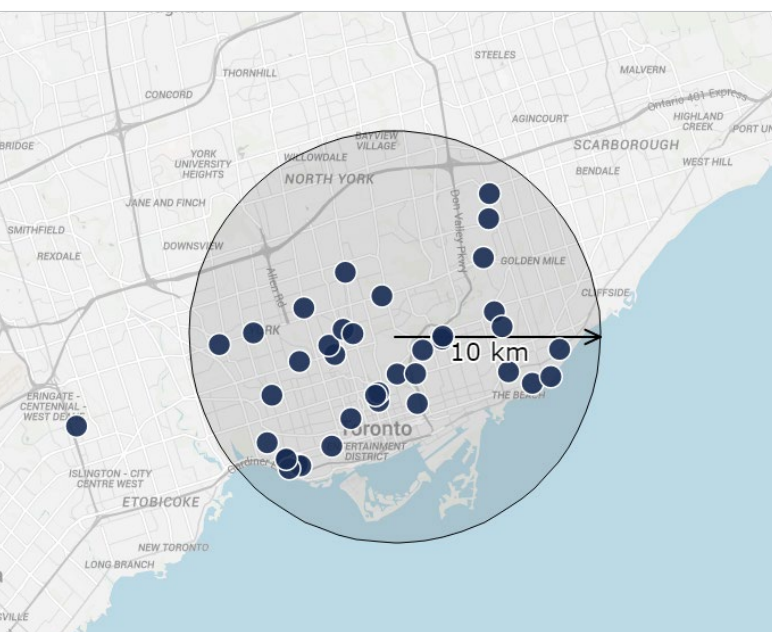


Hamburg

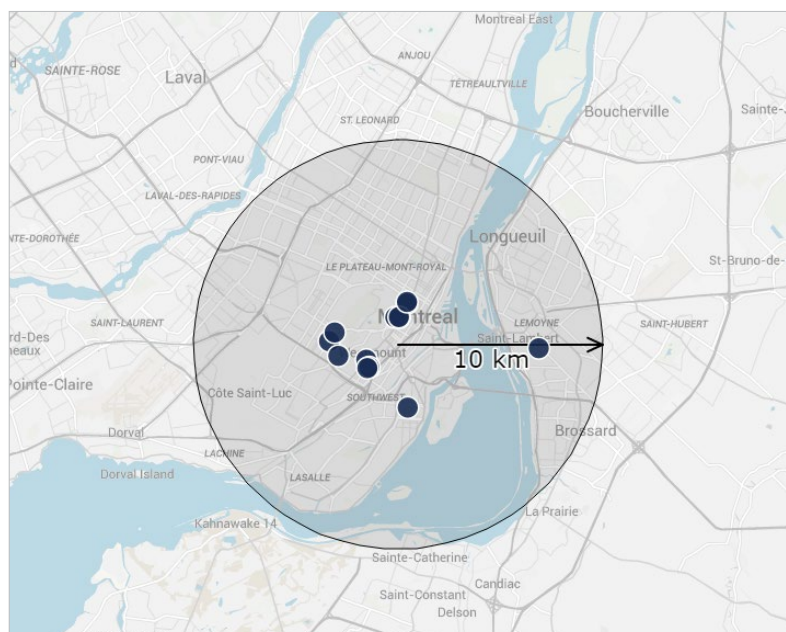


	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,39
Procent av marknadsvärdet	20	8
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2015-07-01	6,95	9,76
Försäljning	0,01	0,04
Jämförbar portfölj 2015-07-01	6,96	9,80
Ökning i jämförbar portfölj	0,52	0,31
- Ökning i procent	7,5	3,2
Jämförbar portfölj 2016-07-01	7,48	10,11
Köp	-0,02	-0,04
Total portfölj 2016-07-01	7,46	10,07
Vakans		
Vakansgrad bostäder, procent	2,9	6,8
- till följd av uppgradering, procent	81	82
- reell vakansgrad, procent	0,6	1,2

Toronto

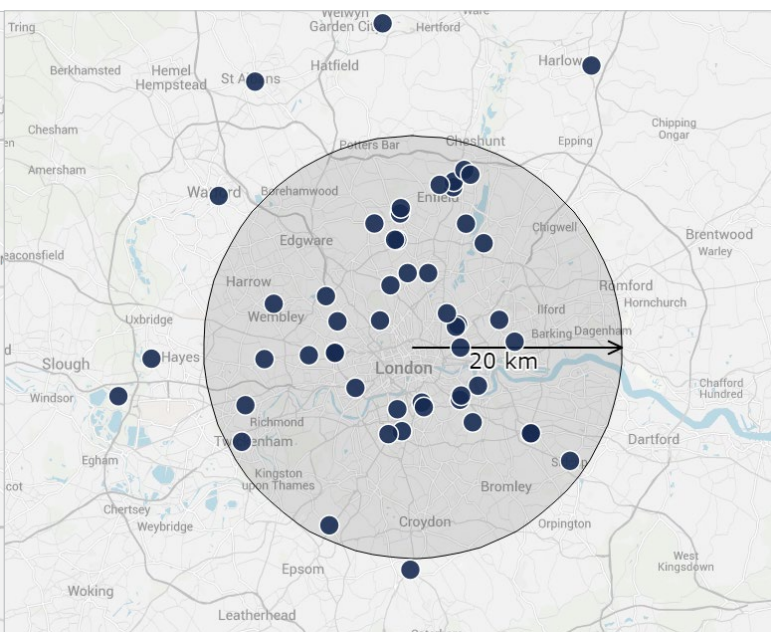


Montreal

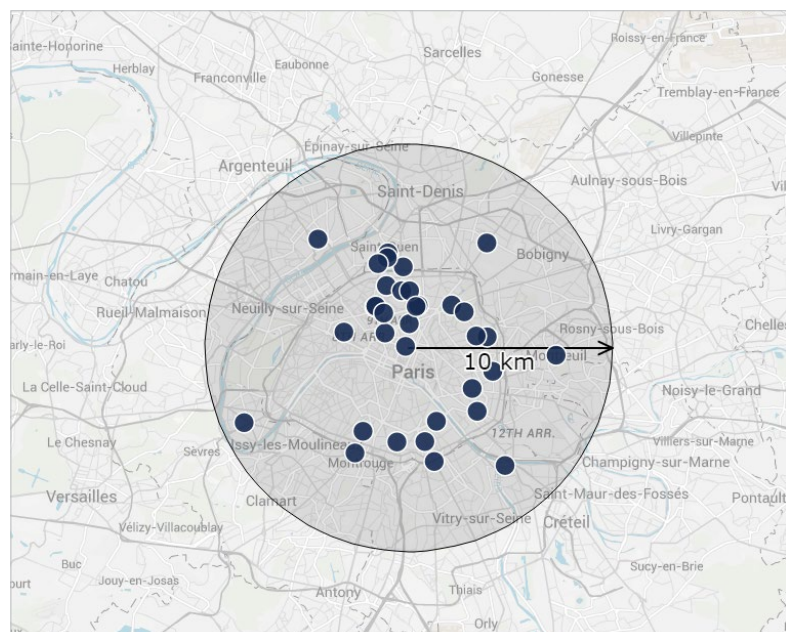


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,31	4,59
Procent av marknadsvärdet	6	2
Medelhyra bostäder		
	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 2015-07-01	1,90	1,34
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2015-07-01	1,90	1,34
Ökning i jämförbar portfölj	0,11	0,09
- Ökning i procent	6,0	6,8
Jämförbar portfölj 2016-07-01	2,01	1,43
Köp	-0,01	0,11
Total portfölj 2016-07-01	2,00	1,54
Vakans		
Vakansgrad bostäder, procent	6,1	16,3
- till följd av uppgradering, procent	60	74
- reell vakansgrad, procent	2,4	4,2

London

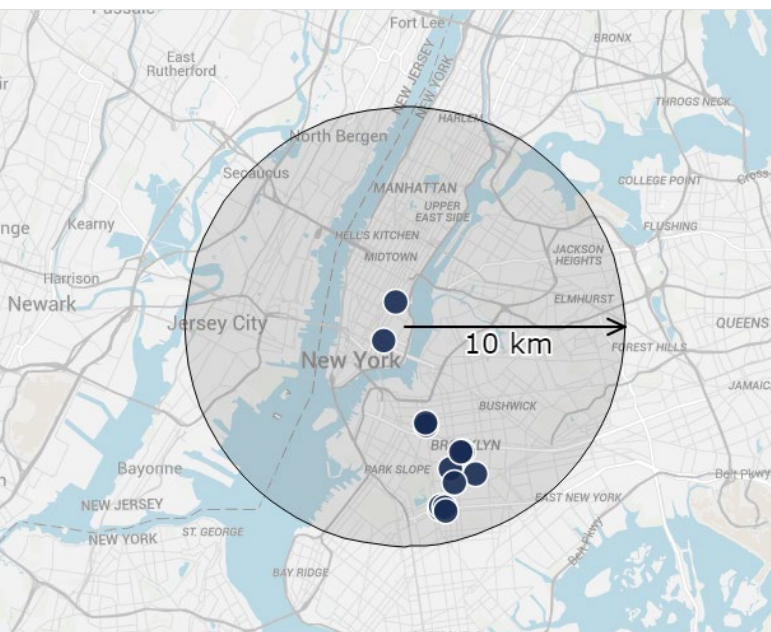


Paris

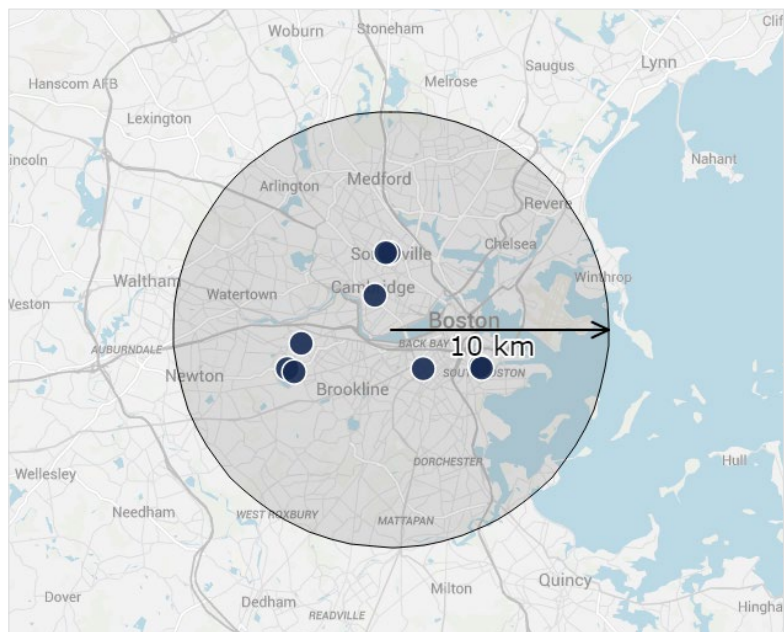


	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,20
Procent av marknadsvärdet	5	2
Medelhyra bostäder		
	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2015-07-01	1,86	27,44
Försäljning	0,18	-
Jämförbar portfölj 2015-07-01	2,04	27,44
Ökning i jämförbar portfölj	0,21	0,35
- Ökning i procent	10,4	1,3
Jämförbar portfölj 2016-07-01	2,25	27,79
Köp	0,20	-6,10
Total portfölj 2016-07-01	2,45	21,69
Vakans		
Vakansgrad bostäder, procent	14,2	44,3
- till följd av uppgradering, procent	75	98
- reell vakansgrad, procent	3,5	0,7

New York



Boston



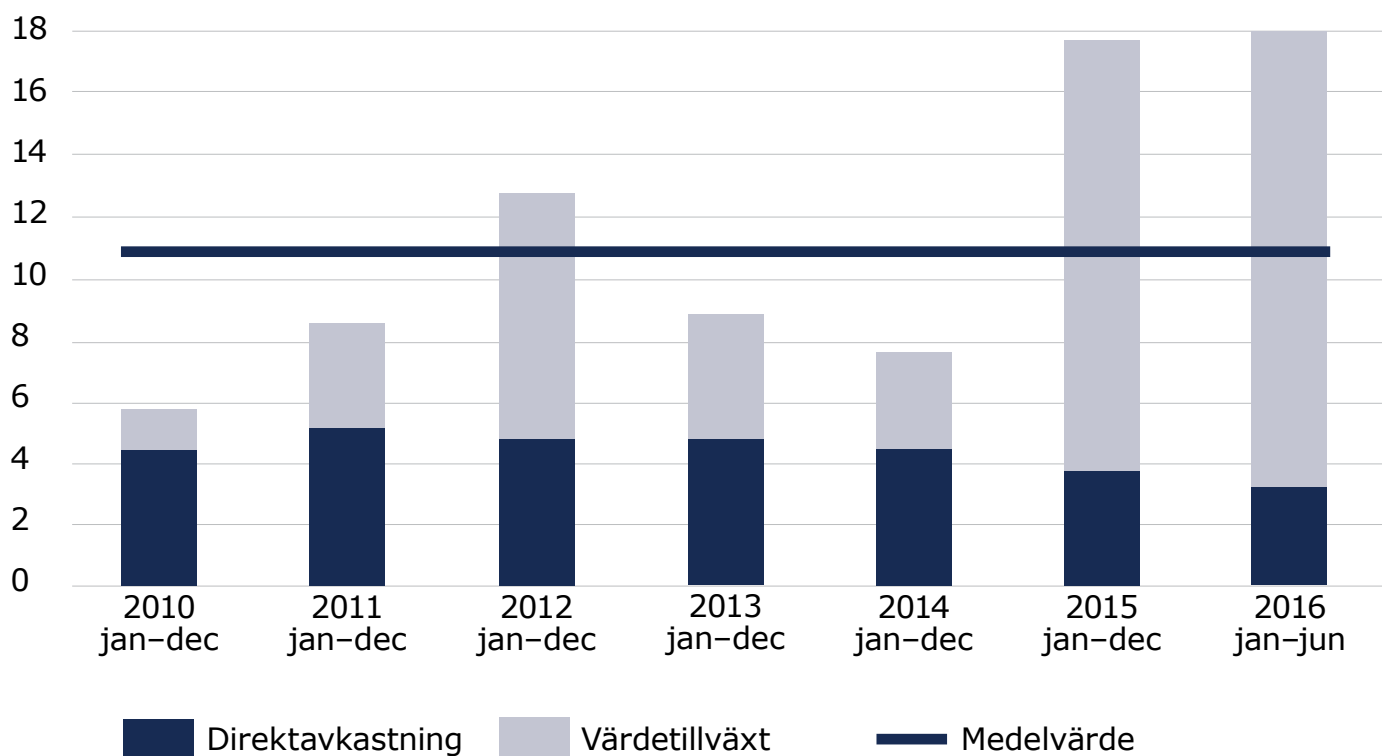
	New York	Boston
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,42
Procent av marknadsvärdet	5	3
Medelhyra bostäder	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 2015-07-01	2,76	-
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2015-07-01	2,76	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,12	-
- Ökning i procent	4,4	-
Jämförbar portfölj 2016-07-01	2,88	-
Köp	-0,78	3,23
Total portfölj 2016-07-01	2,10	3,23
Vakans		
Vakansgrad bostäder, procent	10,2	14,5
- till följd av uppgradering, procent	82	55
- reell vakansgrad, procent	1,9	6,5

Totalavkastning januari – juni 2016

	mkr	Tillväxt jan-jun procent
Verkligt värde, 2016-01-01	72 764	
Värdeförändring	5 139	7,1
Investeringar	1 217	1,7
Köp	3 670	5,0
Försäljningar	-3 626	-
Valutakursdifferenser	1 023	-
Verkligt värde, 2016-06-30	80 187	10,2
Driftsöverskott	1 144	1,6
	mkr	Per år
Fastigheternas totalavkastning	6 283	18,0

Årsavkastning

Procent



Resultat januari till juni 2016

Driftsöverskott 1 144 mkr

Hysesintäkterna uppgick till 2 224 mkr, en ökning med 129 mkr jämfört med samma period 2015. Ökningen beror till 48 procent på större fastighetsinnehav och till 52 procent på ökade hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,4 till 0,9 procent. Vakansgraden för bostäder var 4,4 procent, varav 80 procent till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

Fastighetskostnaderna var 1 080 mkr, jämfört med 1 040 mkr under samma period 2015. 175 mkr avsåg underhåll, motsvarande 99 kronor per kvadratmeter på årsbasis. Överskottsgraden uppgick till 51,4 procent, att jämföra med 50,4 procent föregående år.

Värdeökning fastigheter 7,1 procent

Fastigheterna har ökat i värde med 5 139 mkr, 7,1 procent, jämfört med 1 925 mkr, 3,3 procent under samma period 2015. Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav.

Finansnetto -1 112 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 618 mkr, jämfört med 608 mkr under samma period 2015. Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultatet med -477 mkr, jämfört med 353 mkr, främst till följd av lägre marknadsräntor. Övriga finansiella poster uppgick till -16 mkr, jämfört med -26 mkr.

Resultat före skatt 5 039 mkr

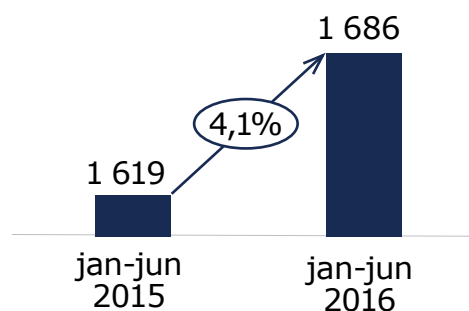
Resultat före skatt uppgick till 5 039 mkr, jämfört med 2 640 mkr samma period 2015, positivt påverkat av ökade fastighetsvärden.

Skattekostnader 981 mkr

Skattekostnader uppgick till 981 mkr, jämfört med 451 mkr samma period 2015. 944 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. Vi har inga pågående skattetvister.

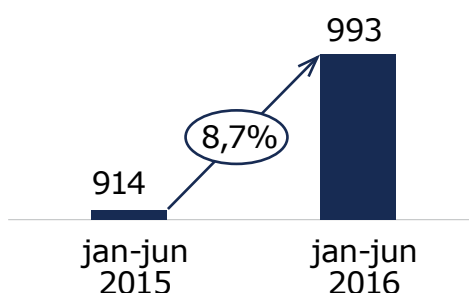
Hyresintäkter, jämförbara fastigheter

mkr



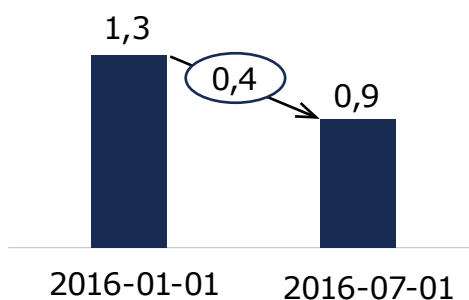
Driftsöverskott, jämförbara fastigheter

mkr



Reell vakansgrad

Procentenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Köp av fastigheter 3 670 mkr

Under perioden uppgick köpen till 3 670 mkr jämfört med 5 895 mkr för samma period 2015. De fastigheter vi förvärvade hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,43 procent.

Fastighetsinvesteringar 1 217 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 1 217 mkr, jämfört med 825 mkr samma period 2015, vilket på årsbasis motsvarar 686 kronor per kvadratmeter. 40 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Fastighetsförsäljningar 3 626 mkr

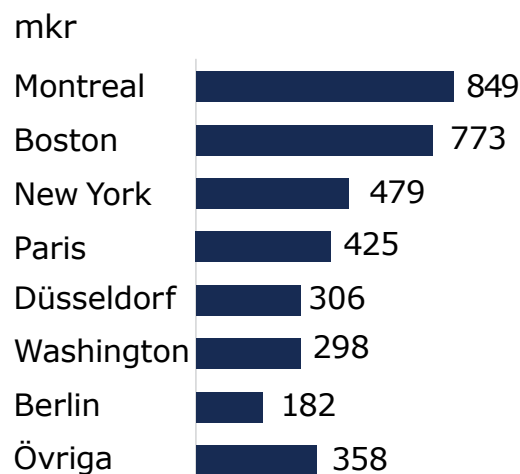
Vi sålde i Sverige för 2 325 mkr, i Tyskland för 780 mkr och i England för 521 mkr. Totalt sålde vi fastigheter för 3 626 mkr, jämfört med 993 mkr under samma period 2015. Försäljningspriserna var 5 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året och genererade ett resultat på 84 mkr inklusive 71 mkr i försäljningsomkostnader.

Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare, vilket bidrar till att bostadsfastigheter har god likviditet.

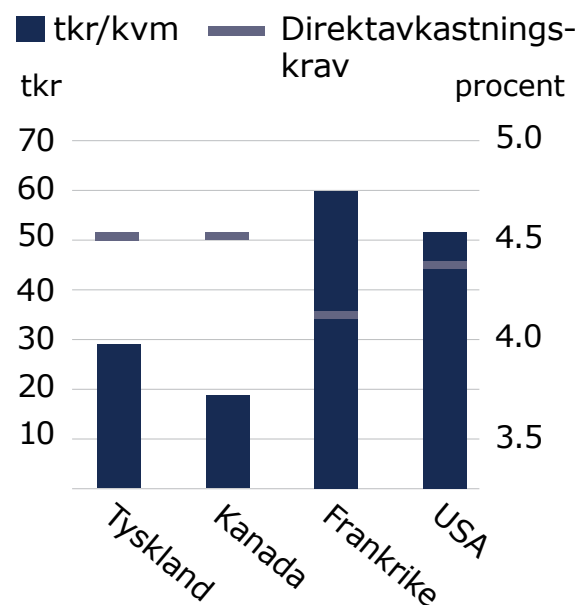
Verkligt värde fastigheter 80 187 mkr

Verkligt värde uppgick till 80 187 mkr, vilket motsvarar 22 861 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter var 4,15 procent, 0,18 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

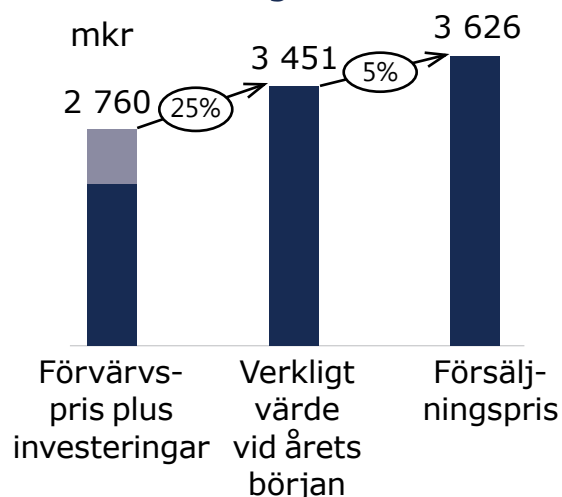
Köpta fastigheter



Köpta fastigheter per kvm



Sålda fastigheter



Direktavkastningskrav	Procent
Ingående, 2016-01-01	4,33
Köp	0,01
Försäljning	-0,01
Jämförbart	-0,18
Valutakursförändringar	0,00
Utgående, 2016-06-30	4,15

Finansiering

Soliditet 42 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 3 566 mkr till 34 233 mkr och soliditeten ökade från 41 till 42 procent.

Belåningsgrad 47 procent

Räntebärande skulder har ökat med 1 982 mkr till 37 937 mkr. Belåningsgraden har minskat med en procentenhet jämfört med 2015-12-31.

Säkerställda lån uppgick till 27 341 mkr jämfört med 27 126 mkr vid slutet av 2015. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen har sjunkit från 36 till 33 procent. Ambitionen är att belåningsgraden för säkerställda lån ska vara 25 procent vid utgången av 2018. De säkerställda lånen är upptagna hos 37 banker i sex länder. Ställda säkerheter uppgår till 39 347 mkr och består till största del av fastighetsinteckningar.

Lån utan säkerhet består av tre noterade obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag. Lån utan säkerhet har under perioden ökat med 1 767 mkr till 10 596 mkr, fullt i linje med ambitionen att öka närvaron i kapitalmarknaden.

Kapitalbindning 4,9 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 4,9 år, jämfört med 5,7 år vid slutet av 2015. 7 040 mkr förfaller inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom stark likviditet, diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

Räntebindning 3,6 år

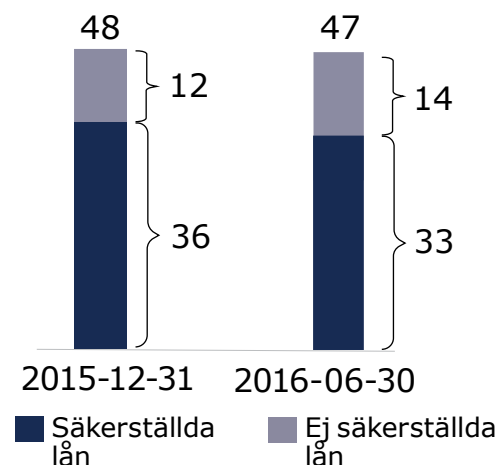
9 410 mkr av lånen hade en räntebindning längre än fem år, 15 667 mkr en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,64 procent, 0,80 procentenheter lägre än vid utgången av 2015. Räntebindningen var i medeltal 3,6 år, jämfört med 4,3 år i slutet av 2015.

Likviditet 7 338 mkr

Kassa och likviditet i form av outnyttjade kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 7 338 mkr. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 52 846 mkr.

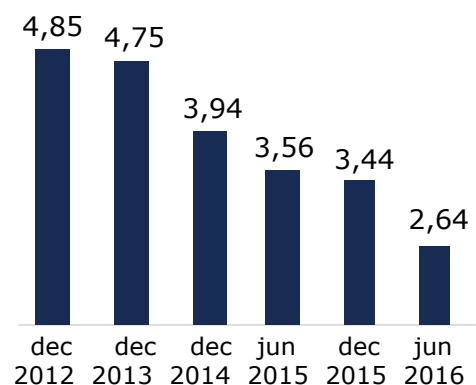
Belåningsgrad

procent



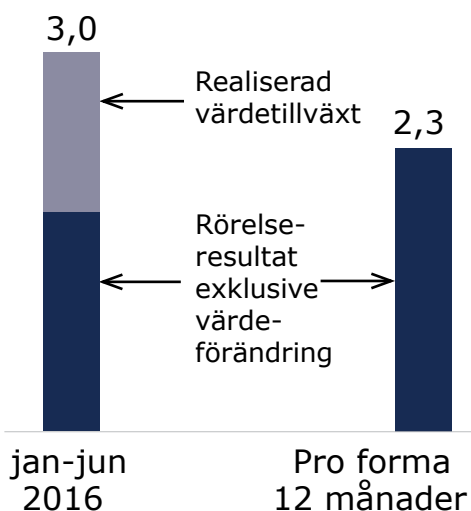
Medelränta

procent



Räntetäckningsgrad

gång



Övrig finansiell information

Kassaflödet för perioden

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 62 mkr till 252 mkr jämfört med samma period 2015. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -405 mkr, jämfört med -5 285 mkr under samma period 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 68 mkr jämfört med 4 932 mkr under samma period 2015. Under perioden emitterades nya stamaktier för 4 036 mkr och utdelningar betalades till preferensaktierna om 188 mkr och stamaktierna om 5 045 mkr.

Moderbolaget

Resultatet före skatt ökade med 1 831 mkr till 1 836 mkr påverkat av mottagen utdelning på 2 000 mkr och värdeförändring av derivatinstrument med -321 mkr jämfört med 185 mkr för samma period 2015. Under perioden upprättades ett företagscertifikatprogram på 200 miljoner euro.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har av talat om avyttring av fastigheter i Göteborgs-området, Borås, Trollhättan, Skövde, Lysekil, Karlstad för 5 miljarder kronor per den 2016-09-30. Totalt avyttras 4 300 lägenheter. Per den 30 juni 2016 omfattar avyttringsgruppen tillgångar på totalt 4 961 mkr bestående av förvaltningsfastigheter på 4 957 mkr och övriga tillgångar på 4 mkr. Skulder uppgick till 444 mkr bestående av uppskjuten skatteskuld på 420 mkr och övriga skulder på 24 mkr.

Andra kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 805 mkr jämfört med 1 304 mkr i samma kvartal 2015 och har påverkats av värdeförändring avseende derivat om -227 mkr jämfört med 487 mkr och förvaltningsfastigheter om 3 557 mkr jämfört med 773 mkr. Under andra kvartalet ökade hyresintäkterna till 1 109 mkr jämfört med 1 051 mkr i samma kvartal 2015 och fastighetskostnaderna minskade till 512 mkr jämfört med 518 mkr, vilket resulterade i förbättring av driftöverskottet till 597 mkr jämfört med 533 mkr. Finansnettot var -520 mkr jämfört med 160 mkr i samma kvartal 2015 och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument.

Akelius redovisade i övrigt totalresultat 180 mkr för värdeförändringar på valutaderivat och valutakursdifferenser på externa lån i utländsk valuta, vilka definierats som säkringsinstrument och 40 mkr för uppskjuten skatt. Omräkningsdifferenser inklusive omräkning av utländska koncernbolag uppgick till 522 miljoner under kvartalet

Kassaflödet uppgick under andra kvartalet till -70 mkr jämfört med -86 mkr i samma kvartal 2015. Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 168 mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -572 mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 334 mkr. Under kvartalet emitterades nya stamaktier för 4 036 mkr och utdelning betalades till preferensaktierna om 94 mkr och stamaktierna om 5 045 mkr.

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 0,64 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB. Den 2016-06-30 uppgick stängningskursen till 297,5 kronor.

En utdelning om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 2016-08-05, 2016-11-04 och 2017-02-03, totalt 283 mkr.

Akelius rating

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

Personal

Vid periodens slut var 687 anställda i Akeliuskoncernen, jämfört med 588 i slutet av 2015.

Transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har ökat med 163 mkr. Under andra kvartalet har ett lån på EUR 60 miljoner från Akelius Apartments Ltd omklassificerats till hybridlån i eget kapital. 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.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

Stockholm, 2016-08-08,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2016 apr-jun 3 mån	2015 apr-jun 3 mån	2016 jan-jun 6 mån	2015 jan-jun 6 mån	2015 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 109	1 051	2 224	2 095	4 339
Driftkostnader	-418	-406	-905	-838	-1 756
Underhåll	-94	-112	-175	-202	-408
Driftsöverskott	597	533	1 144	1 055	2 175
Central administration	-38	-23	-62	-43	-112
Övriga intäkter och kostnader	-1	9	-	12	9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter*	3 557	773	5 068	1 897	7 905
Rörelseresultat	4 115	1 292	6 150	2 921	9 977
Ränteintäkter	1	1	2	1	4
Räntekostnader	-284	-311	-618	-608	-1 277
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-10	-17	-18	-27	-31
Värdeförändring derivatinstrument	-227	487	-477	353	533
Resultat före skatt	3 595	1 452	5 039	2 640	9 206
Skatt	-790	-148	-981	-451	-2 035
Periodens / årets resultat	2 805	1 304	4 058	2 189	7 171
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
- Omräkningsdifferenser	522	-114	525	-254	-610
- Förändring av valutasäkringsreserv	-180	-	-180	-	-
- Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	40	-	40	-	-
Periodens / årets totalresultat	3 187	1 190	4 443	1 935	6 561
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	2 763	1 254	3 981	2 137	7 055
- innehav utan bestämmande inflytande	42	50	77	52	116
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	3 108	1 150	4 313	1 867	6 443
- innehav utan bestämmande inflytande	79	40	130	68	118
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,92	0,41	1,31	0,69	2,33

*) 71 mkr är relaterat till försäljningskostnader för jan-jun 2016, 28 mkr för jan-jun 2015 och 121 mkr för jan-dec 2015.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	28	18	27
Förvaltningsfastigheter	75 229	64 840	69 963
Materiella anläggningstillgångar	38	25	32
Derivatinstrument	-	6	25
Uppskjutna skattefordringar	11	49	8
Finansiella anläggningstillgångar	9	114	109
Summa anläggningstillgångar	75 315	65 052	70 164
Kundfordringar och andra fordringar	612	512	808
Derivatinstrument	35	17	12
Likvida medel	155	116	238
Tillgångar som innehas för försäljning*	4 961	-	2 802
Summa omsättningstillgångar	5 763	645	3 860
Summa tillgångar	81 078	65 697	74 024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	34 233	26 087	30 667
Räntebärande skulder	30 897	30 389	32 108
Derivatinstrument	1 888	2 133	1 983
Uppskjutna skatteskulder	4 801	2 840	4 175
Övriga skulder	58	18	49
Summa långfristiga skulder	37 644	35 380	38 315
Räntebärande skulder	7 040	3 132	3 847
Derivatinstrument	108	43	2
Leverantörsskulder och andra skulder	1 609	1 055	1 035
Skulder som innehas för försäljning	444	-	158
Summa kortfristiga skulder	9 201	4 230	5 042
Summa eget kapital och skulder	81 078	65 697	74 024
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	10 596	4 439	8 829
- säkerställda	27 341	29 082	27 126
Summa	37 937	33 521	35 955

*) 4 957 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 2016-06-30 och 2 801 mkr per 2015-12-31.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016 apr-jun 3 mån	2015 apr-jun 3 mån	2016 jan-jun 6 mån	2015 jan-jun 6 mån	2015 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	597	532	1 144	1 054	2 175
Central administration	-38	-19	-62	-38	-112
Övriga intäkter och kostnader	-4	-2	-3	2	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	1	2	4	4	10
Erlagd ränta	-335	-315	-647	-600	-1 213
Betald skatt	-2	-2	-7	-5	-5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	219	196	429	417	855
Förändring rörelsefordringar	13	-21	-98	-81	76
Förändring rörelseskulder	-64	75	-79	-146	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168	250	252	190	974
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	2	-4	-4	-6	-17
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-690	-472	-1 217	-825	-2 216
Köp av förvaltningsfastigheter	-528	-3 639	-3 670	-5 895	-12 093
Förvärv av nettotillgångar	7	448	604	823	792
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	669	869	3 626	982	5 755
Försäljning av nettotillgångar	-8	-539	-95	-539	-10
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	-24	6	351	175	-393
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-572	-3 331	-405	-5 285	-8 182
Nyemission	4 036	1 974	4 036	1 974	1 974
Kapitaltillskott	-	21	8	21	22
Upptagna lån	3 281	3 749	7 334	8 096	19 026
Amortering av lån	-1 378	-2 576	-5 522	-4 898	-13 385
Köp/försäljning av derivatinstrument	-491	-54	-555	-54	-26
Utdelning	-5 114	-119	-5 233	-207	-445
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	334	2 995	68	4 932	7 166
Periodens / årets kassaflöde	-70	-86	-85	-163	-42
Likvida medel vid periodens /årets början	217	201	238	278	278
Omräkningsdifferens i likvida medel	8	1	2	1	2
Likvida medel vid periodens / årets slut	155	116	155	116	238

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 2015-01-01	1 737	8 485	782	10 183	21 187	1 396	22 583
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	21	21
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-49	-426
Nyemission	4	1 971	-	-	1 975	-1	1 974
Periodens resultat	-	-	-	2 137	2 137	52	2 189
Övrigt totalresultat	-	-	-270	-	-270	16	-254
Eget kapital 2015-06-30	1 741	10 456	512	11 943	24 652	1 435	26 087
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	1
Omföring	-	-	-	-52	-52	52	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-49	-49
Koncernbidrag	-	-	-	3	3	-	3
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-1	-1	-	-1
Periodens resultat	-	-	-	4 918	4 918	64	4 982
Övrigt totalresultat	-	-	-342	-	-342	-14	-356
Eget kapital 2015-12-31	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 489	30 667
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	8	8
Utdelning	-	-	-	-5 422	-5 422	-57	-5 479
Nyemission	29	4 007	-	-	4 036	558	4 594
Periodens resultat	-	-	-	3 981	3 981	77	4 058
Övrigt totalresultat	-	-	292	40	332	53	385
Eget kapital 2016-06-30	1 770	14 463	462	15 410	32 105	2 128	34 233

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 exklusive värdeförändringar men 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 balansdagens 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-jun 2016	jul 2015- jun 2016	Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader
Hysesintäkter	2 224	4 468	4 563
Driftkostnader	-905	-1 823	-1 798
Underhåll	-175	-381	-339
Driftöverskott	1 144	2 264	2 426
Central administration exklusive avskrivningar	-55	-133	-110
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	1 089	2 131	2 316
Netto räntekostnader	-616	-1 282	-993
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-19	-23	-37
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	454	826	1 286
Realiserad värdetillväxt	809	2 215	-
Räntetäckningsgrad	3,0	3,4	-
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,7	1,6	2,3
Netto räntebärande skulder per 2016-06-30	37 653	37 653	37 653
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	17,3	17,7	16,3
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	9,9	8,9	16,3

Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	15 667	1,78	41	7 040	18
1-2 år	3 222	1,34	9	9 429	25
2-3 år	921	4,97	2	2 583	7
3-4 år	3 443	3,55	9	4 060	11
4-5 år	5 273	3,59	14	5 290	14
5-6 år	1 220	4,82	3	638	2
6-7 år	1 370	2,97	4	410	1
7-8 år	1 391	4,06	4	245	1
8-9 år	1 550	2,99	4	1 062	3
9-10 år	1 915	2,13	5	2 365	6
> 10 år	1 965	4,06	5	4 815	12
Summa	37 937	2,64	100	37 937	100

Segmentsinformation

Januari-juni 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 028	759	438	2 224
Driftkostnader	-397	-283	-225	-905
Underhåll	-105	-38	-32	-175
Driftöverskott	526	438	181	1 144
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	3 197	1 560	382	5 139
Totalavkastning	3 723	1 998	562	6 283
Totalavkastning per år, procent	24,8	16,7	7,1	18,0
Verkligt värde fastigheter	33 023	27 663	19 501	80 187
Januari-juni 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 120	745	230	2 095
Driftkostnader	-435	-283	-120	-838
Underhåll	-140	-41	-21	-202
Driftöverskott	545	421	89	1 055
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	793	874	258	1 925
Totalavkastning	1 338	1 295	347	2 980
Totalavkastning per år, procent	9,3	12,6	10,2	10,6
Verkligt värde fastigheter	30 738	22 883	11 219	64 840

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2016 apr-jun 3 mån	2015 apr-jun 3 mån	2016 jan-jun 6 mån	2015 jan-jun 6 mån	2015 jan-dec 12 mån
Central administration	9	-12	-9	-35	-38
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	1	-
Rörelseresultat	9	-12	-9	-34	-38
Resultat från andelar i koncernbolag	2 000	10	2 000	10	943
Finansiella intäkter	464	222	651	373	868
Finansiella kostnader	-219	-320	-485	-529	-1 032
Värdeförändring derivatinstrument	-170	233	-321	185	291
Resultat före bokslutsdispositioner	2 084	133	1 836	5	1 032
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	95
Resultat före skatt	2 084	133	1 836	5	1 127
Skatt	149	-21	182	-9	-45
Periodens / årets resultat	2 234	112	2 018	-4	1 082
Periodens / årets totalresultat	2 234	112	2 018	-4	1 082

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2	7	1
Summa immateriella anläggnings- tillgångar	2	7	1
Andelar i koncernbolag	13 165	13 164	13 164
Långfristiga fordringar på koncernbolag	11 732	3 087	9 231
Uppskjuten skattefordran	513	366	331
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 410	16 617	22 726
Summa anläggningstillgångar	25 412	16 624	22 727
Fordringar på koncernbolag	21 417	13 074	20 182
Derivatinstrument	-	-	12
Övriga kortfristiga fordringar	3	7	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	141	192
Likvida medel	1	2	74
Summa omsättningstillgångar	21 425	13 224	20 461
Summa tillgångar	46 837	29 848	43 188
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	14 747	13 028	14 114
Långfristiga räntebärande skulder	10 054	7 673	9 112
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	16 626	8 085	17 379
Derivatinstrument	618	487	474
Summa långfristiga skulder	27 298	16 245	26 965
Kortfristiga räntebärande skulder	3 923	50	1 855
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	389	-	74
Derivatinstrument	72	-	-
Leverantörsskulder	-	1	2
Övriga kortfristiga skulder	285	492	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123	32	73
Summa kortfristiga skulder	4 792	575	2 109
Summa eget kapital och skulder	46 837	29 848	43 188

Övriga upplysningar

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". Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de som tillämpats vid upprättandet av koncernens årsredovisning 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.

Valutaswappar

Från och med 2016-04-01 har Akelius definierat valutaderivat som säkringsinstrument och redovisar förändringen av verkligt värde på valutaderivat i övrigt totalresultat. Tidigare tillämpades säkringsredovisning endast för externa lån. Från och med 2016-06-30 omfattar förändring av valutasäkring, värdeförändringar på valutaderivat och valutaeffekter på externa lån.

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.

Övriga upplysningar

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 kontraktensliga 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.

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.

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 och från kapitalmarknaden ger en låg refinansieringsrisk. Investeringar utomlands valutasäkras för att minska påverkan av valutakursförändringar på koncernens soliditet. Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2015.

Nyckeltal

	2016 30 jun	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, mkr	34 233	30 667	22 583	15 169	9 970
Soliditet, procent	42	41	38	33	27
Avkastning på eget kapital, procent	14	29	9	24	27
Andel substansvärde, procent	51	50	47	41	37
Driftsresultat					
Hysesintäkter, mkr	2 224	4 339	3 602	3 025	2 780
Tillväxt hyresintäkter, procent	6,2	20,5	19,1	8,8	7,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,1	4,3	3,4	5,8	4,4
Driftöverskott, mkr	1 144	2 175	1 882	1 579	1 409
Tillväxt driftöverskott, procent	8,4	15,6	19,2	12,1	2,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,7	4,0	7,1	6,7	4,1
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån ¹ , procent	33	36	47	49	53
Belåningsgrad ¹ , procent	47	48	52	56	59
Räntetäckningsgrad	3,0	3,0	1,7	1,5	1,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,7	1,6	1,5	1,2	1,2
Kapitalbindning, år	4,9	5,7	4,5	4,6	5,0
Medelränta, procent	2,64	3,44	3,94	4,75	4,85
Räntebindning, år	3,6	4,3	4,2	5,0	5,4
Fastigheter					
Antal lägenheter	49 942	51 231	47 896	41 319	35 443
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 508	3 587	3 472	2 992	2 576
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,3	1,0	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,4	4,3	3,2	2,6	2,0
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	72 764	57 736	44 104	35 437	32 352
Värdeförändring	5 139	8 026	1 412	1 582	2 671
Investering	1 217	2 216	1 881	1 531	1 493
Köp	3 670	12 093	9 678	6 901	1 663
Försäljning	-3 626	-5 755	-1 084	-1 801	-2 383
Valutakursdifferenser	1 023	-1 552	1 745	454	-359
Utgående	80 187	72 764	57 736	44 104	35 437
Verkligt värde, kr/kvm	22 861	20 284	16 629	14 736	13 755
Direktavkastningskrav, procent	4,15	4,33	4,72	4,75	4,73
Förändring direktavkastningskrav ² , procent	-0,18	-0,36	0,01	-0,01	-0,28

Nyckeltal

	2016 30 jun	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 202	1 184	1 156	1 114	1 074
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	1,3	2,6	3,7	5,8	5,0
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	2,4	3,0	3,5	5,5	3,8
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	5,7	1,8	8,0	3,3	5,2
Verkligt värde, mkr	33 023	31 727	29 571	26 797	23 456
Verkligt värde, kr/kvm	19 325	17 148	14 899	14 115	13 809
Direktavkastningskrav, procent	3,92	4,30	4,78	4,84	4,79
Antal lägenheter	21 574	23 520	24 407	23 867	21 707
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,38	8,13	7,77	7,71	7,52
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	2,8	5,1	5,4	5,6	5,6
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	6,4	6,0	3,1	6,8	6,8
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	8,0	3,9	5,8	13,7	1,0
Verkligt värde, mkr	27 663	24 892	21 171	15 549	11 981
Verkligt värde, kr/kvm	21 217	18 986	16 752	15 398	13 649
Direktavkastningskrav, procent	4,27	4,35	4,72	4,64	4,64
Antal lägenheter	19 949	20 307	19 423	15 769	13 736
Fastigheter Kanada⁵					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,83	1,79	1,83	1,94	2,01
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	3,3	3,6	6,6	7,7	11,2
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	4,4	4,1	7,0	20,6	-
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	28,7	25,1	-17,8	56,4	-
Verkligt värde, mkr	6 415	4 859	3 432	1 758	1 074
Verkligt värde, kr/kvm	23 866	21 424	21 808	20 710	22 026
Direktavkastningskrav, procent	4,40	4,37	4,55	4,47	4,52
Antal lägenheter	4 510	3 999	2 823	1 683	1 046
Fastigheter England⁶					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,45	2,07	1,74	1,55	1,54
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	3,3	11,5	11,3	0,1	13,7
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	12,8	15,1	5,9	29,0	-
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	28,1	23,0	9,3	31,7	-
Verkligt värde, mkr	4 209	4 840	3 395	1 792	1 580
Verkligt värde, kr/kvm	75 440	67 660	53 606	36 430	32 730
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,22	4,36	4,64	4,53
Antal lägenheter	1 174	1 404	1 153	870	870

Nyckeltal

	2016 30 jun	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	21,69	22,50	21,31	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	2,1	15,7	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	89,1	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	141,5	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 450	995	166	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	60 675	62 640	60 732	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,20	4,21	4,11	-	-
Antal lägenheter	702	467	90	-	-
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,30	2,26	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	-0,8	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	7 426	5 451	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	50 719	48 769	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,45	4,47	-	-	-
Antal lägenheter	2 033	1 534	-	-	-

- 1) Fram till 2015 exkluderades ej spärrade medel, kassa och likvida tillgångar vid beräkningen.
- 2) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 30 juni 2016 redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 1 januari 2014.
- 3) Tillväxt från periodens början till periodens slut för jämförbara fastigheter.
- 4) Tillväxt för perioden jämfört med föregående års period för jämförbara fastigheter.
- 5) 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.
- 6) Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2012.

Definitioner

Andel substansvärde	Eget kapital, uppskjuten skatt och derivat i relation till totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar.
Avkastning på eget kapital	Totalresultat delat med ingående eget kapital.
Belåningsgrad	Netto räntebärande skulder delat med nettotillgångar.
Direktavkastning, procent	Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.
Driftöverskott	Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.
Fastighetsbestånd	Förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.
Fastighetskostnader	I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat.
Hysesintäkter	Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.
Nettotillgångar	Totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar.
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar
Nettouthyrning	Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.

Definitioner

Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.
Reell vakansgrad	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar.
Räntetäckningsgrad	Driftöverskott plus central administration kostnader, övriga intäkter och kostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt realiserad värdetillväxt med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar, i förhållande till räntenettot.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Totalavkastning, procent	Driftöverskott och värdeförändring på förvaltningsfastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Värdetillväxt	Värdeförändring av förvaltningsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.
Övriga intäkter och kostnader	Övriga intäkter och kostnader består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.

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

86 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 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 trettiosju banker och noterade preferensaktier. Akelius är Sveriges största noterade 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-sep 2016	2016-10-24
Bokslutskommuniké 2016	2017-02-06
Delårsrapport jan-mar 2017	2017-04-24