

Delårsrapport januari till september 2016

- Hyresintäkterna ökade med 4,9 procent till 3 351 mkr
- Driftsöverskottet ökade med 5,4 procent till 1 772 mkr
- Fastigheternas värdeförändring uppgick till 7 874 mkr, 10,8 procent
- Köp av fastigheter 3 849 mkr
- Försäljning av fastigheter 8 715 mkr

Tillväxt jämfört med föregående år för jämförbara fastigheter

- 4,2 procent för hyresintäkterna
- 7,0 procent för driftsöverskottet

Sammandrag	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 127	1 099	3 351	3 194	4 339
Driftsöverskott, mkr	628	626	1 772	1 681	2 175
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	611	604	1 700	1 622	2 072
Resultat före skatt, mkr	3 052	2 137	8 091	4 777	9 206
Verkligt värde fastigheter, mkr	79 575	68 366	79 575	68 366	72 764
Antal lägenheter	45 755	51 614	45 755	51 614	51 231
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,1	0,8	1,1	1,3
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,2	0,9	3,3	2,8	3,8
Belåningsgrad, procent	43	50	43	50	48
Räntetäckningsgrad	5,0	3,5	5,0	2,7	3,0
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,81	0,54	2,12	1,23	2,33

Belåningsgrad 43 procent

**Vakansgraden sjunker.
Ökad uppgraderingstakt.
Första köpen i Köpenhamn.
De finansiella nyckeltalen
starkare än någonsin.**

Nettouthyrning 99 mkr

Under 2016 har vi välkomnat 5 285 familjer till våra uppgraderade lägenheter och tagit avsked av 5 045 familjer. Den reella vakansgraden minskade till 0,8 procent.

Ökad uppgraderingstakt

Andelen uppgraderade lägenheter är 40 procent, en ökning med fyra procentenheter sedan början av året. Under året har vi uppgraderat 3 135 lägenheter, vilket är 23 procent fler än föregående år.

Hög efterfrågan på transaktionsmarknaden

Det som kommer ut till försäljning säljs snabbt. Vår försäljningen av Halmstad och Eskilstuna tog en månad från att köpare kontaktats till att bindande försäljningsavtal skrivits.

Den höga efterfrågan pressar fastighetspriser uppåt. Vi redovisar värdeuppgång 10,8 procent, varav 6,6 beror på lägre avkastningskrav, 1,0 är realiserat genom försäljning, 3,2 hänförs till ökade intäkter.

Första köpen i Köpenhamn

Strax efter rapportperiodens utgång köpte vi våra första fastigheter i Köpenhamn, 216 lägenheter. Vi hoppas på fler köp.

Köpenhamn är vår trettonde miljonstad. Vid rapportperiodens utgång fanns 79 procent av våra lägenheter i städer med mer än en miljon invånare. Bostäder i storstäder är vår trygghet.

Soliditet stiger till 46 procent

Räntetäckningsgrad är 5,0. Belåningsgrad 43 procent och säkerställd belåningsgrad 29 procent. Likviditet 9 062 mkr.

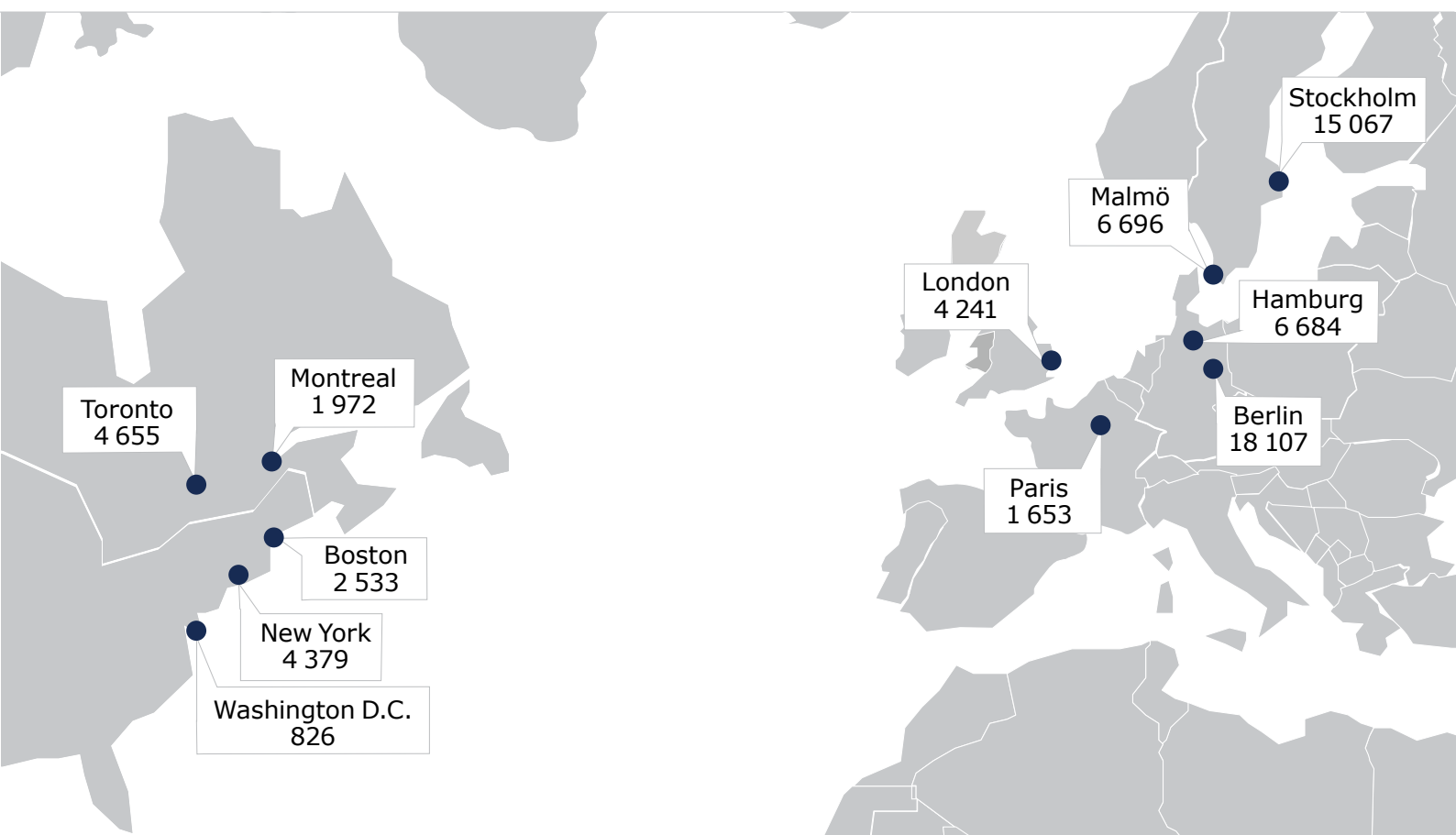
Pål Ahlsén
VD och Koncernchef

Bodenhoffs Plads 2, Köpenhamn



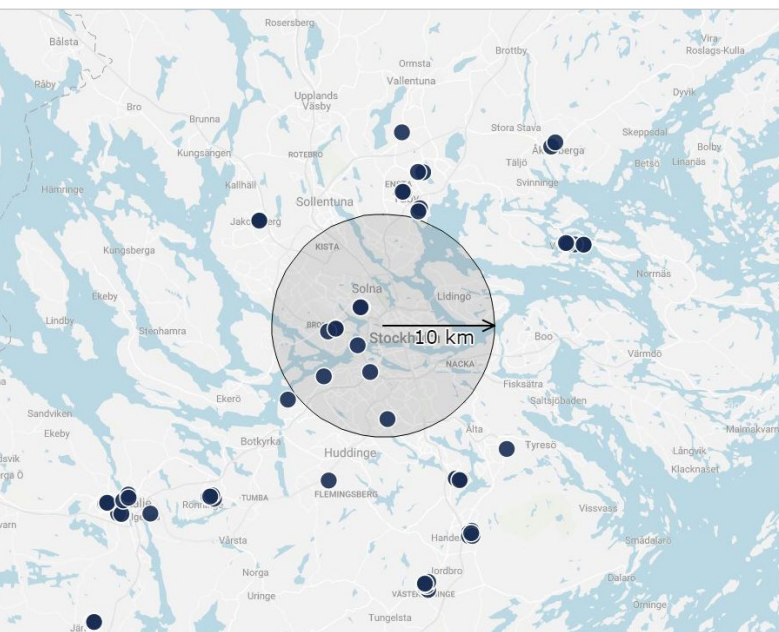
Fastighetsbestånd 2016-09-30

Verkligt värde fastigheter, mkr

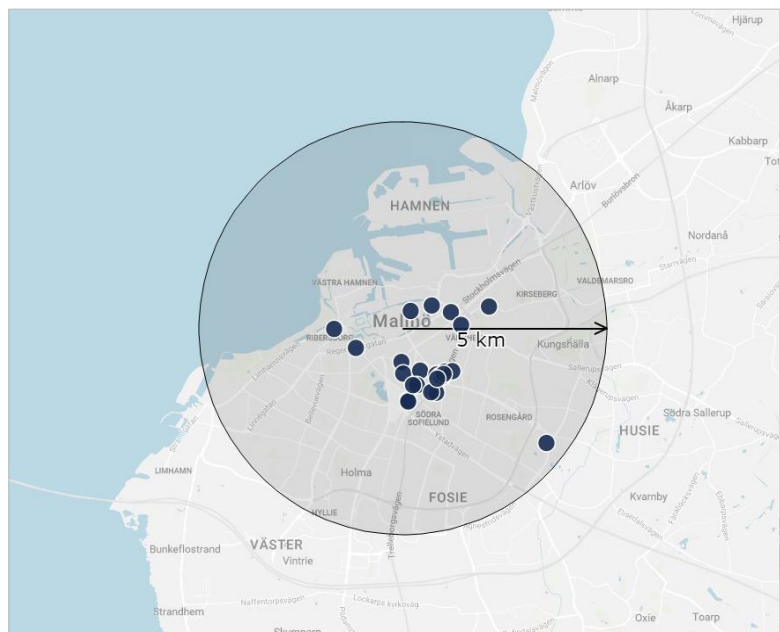


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 311	775	64	839	18 107	21 572
Stockholm	8 739	648	40	688	15 067	21 890
Malmö	3 975	260	82	342	6 696	19 555
Hamburg	4 201	234	13	247	6 684	27 072
Toronto	3 114	163	1	164	4 655	28 447
New York	1 013	75	-	75	4 379	58 101
London	1 171	53	3	56	4 241	76 262
Boston	586	38	-	38	2 533	66 293
Montreal	1 397	105	-	105	1 972	18 747
Paris	819	25	3	28	1 653	59 926
Washington D.C.	435	33	-	33	826	25 168
Övriga	7 994	503	84	587	12 763	21 759
Summa	45 755	2 912	290	3 202	79 575	24 852

Stockholm

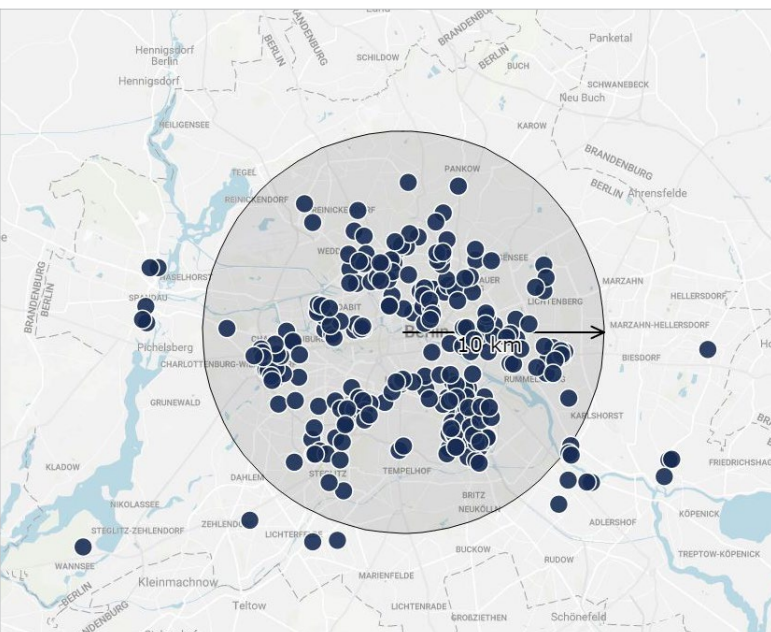


Malmö

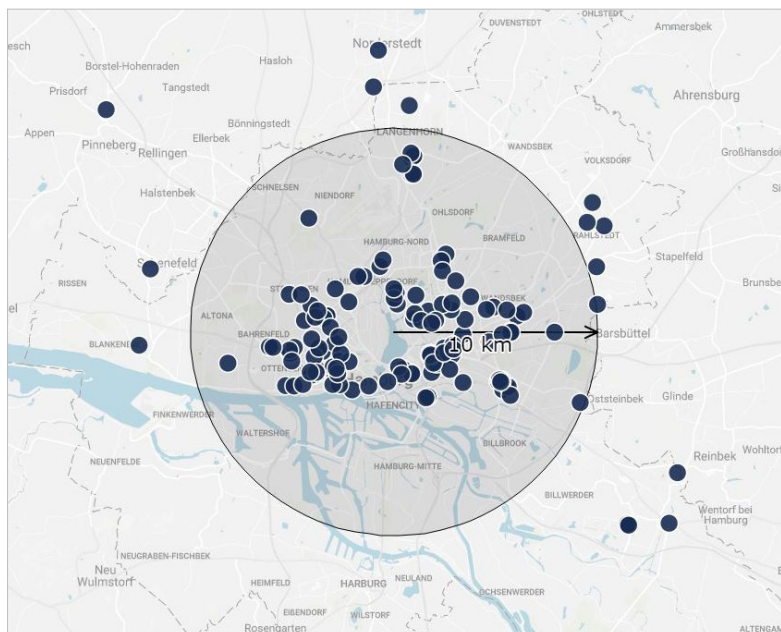


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,62	4,02
Procent av verkligt värde	19	8
Medelhyra bostäder	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 2015-10-01	1 190	1 239
Försäljning	2	-
Jämförbar portfölj 2015-10-01	1 192	1 239
Ökning i jämförbar portfölj	28	42
- Ökning i procent	2,4	3,4
Jämförbar portfölj 2016-10-01	1 220	1 281
Köp	-	-
Total portfölj 2016-10-01	1 220	1 281
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,1	0,0
Lägenheter under uppgraderingar	1,3	1,1
Vakansgrad	1,4	1,1

Berlin

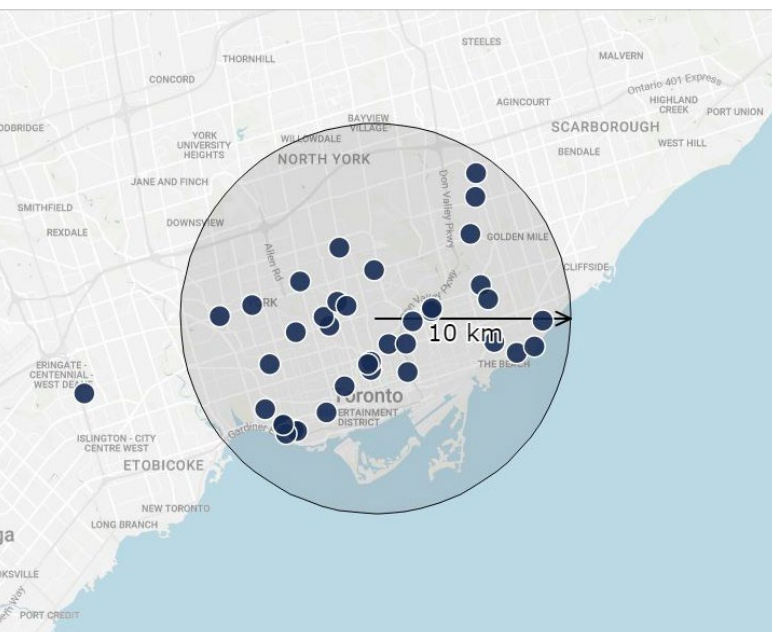


Hamburg

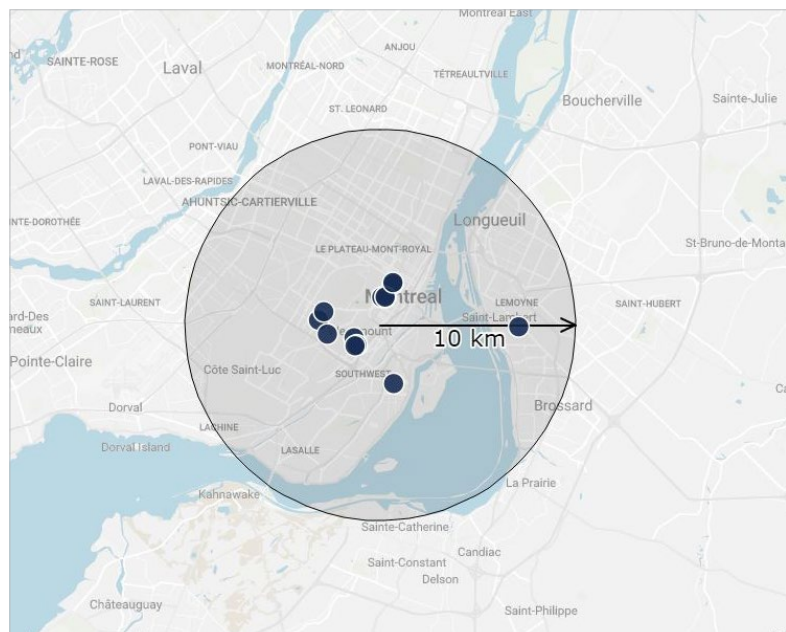


	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,79	4,19
Procent av verkligt värde	23	8
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2015-10-01	7,04	9,85
Försäljning	-	0,06
Jämförbar portfölj 2015-10-01	7,04	9,91
Ökning i jämförbar portfölj	0,52	0,33
- Ökning i procent	7,3	3,4
Jämförbar portfölj 2016-10-01	7,56	10,24
Köp	-	-0,08
Total portfölj 2016-10-01	7,56	10,16
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,7	1,0
Lägenheter under uppgraderingar	2,8	5,7
Vakansgrad	3,5	6,7

Toronto

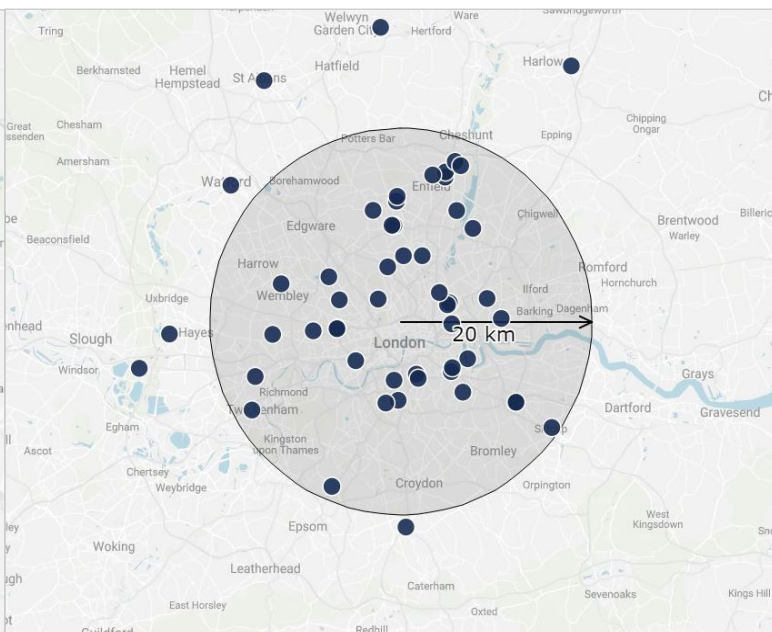


Montreal

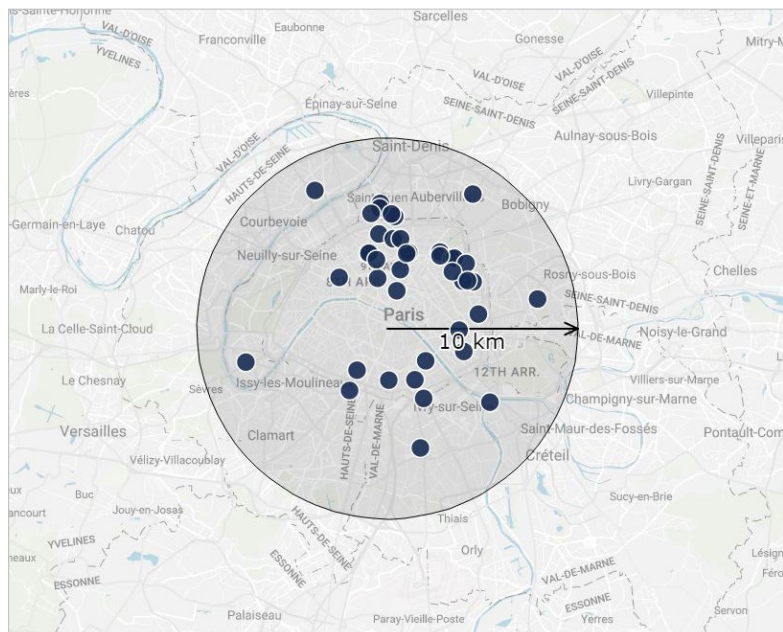


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,31	4,59
Procent av verkligt värde	6	2
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 2015-10-01	1,91	1,32
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2015-10-01	1,91	1,32
Ökning i jämförbar portfölj	0,14	0,13
- Ökning i procent	7,2	10,0
Jämförbar portfölj 2016-10-01	2,05	1,45
Köp	-	0,11
Total portfölj 2016-10-01	2,05	1,56
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,3	2,2
Lägenheter under uppgraderingar	3,3	10,0
Vakansgrad	4,6	12,2

London

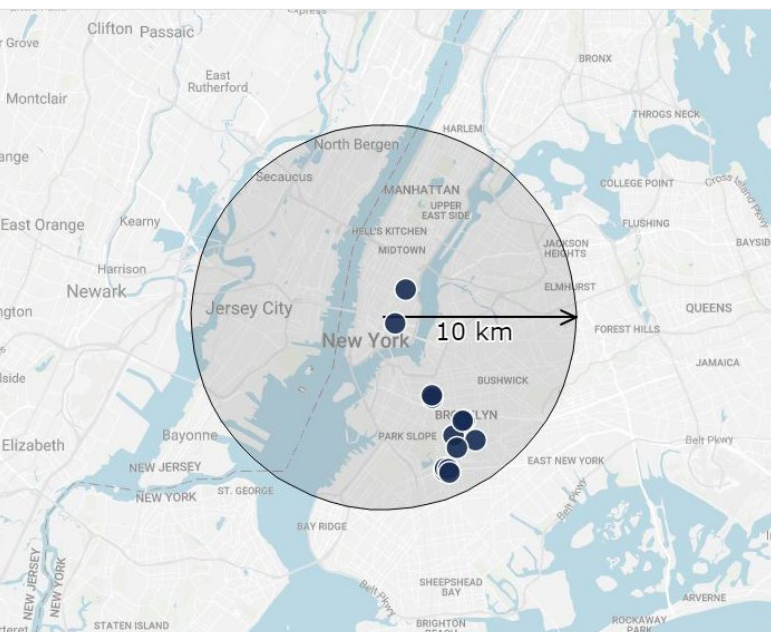


Paris



	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,20
Procent av verkligt värde	5	2
Medelhyra bostäder	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2015-10-01	1,88	24,34
Försäljning	0,28	-
Jämförbar portfölj 2015-10-01	2,16	24,34
Ökning i jämförbar portfölj	0,19	0,74
- Ökning i procent	8,9	3,1
Jämförbar portfölj 2016-10-01	2,35	25,08
Köp	0,15	-3,89
Total portfölj 2016-10-01	2,50	21,19
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	5,1	1,0
Lägenheter under uppgraderingar	10,3	43,1
Vakansgrad	15,4	44,1

New York



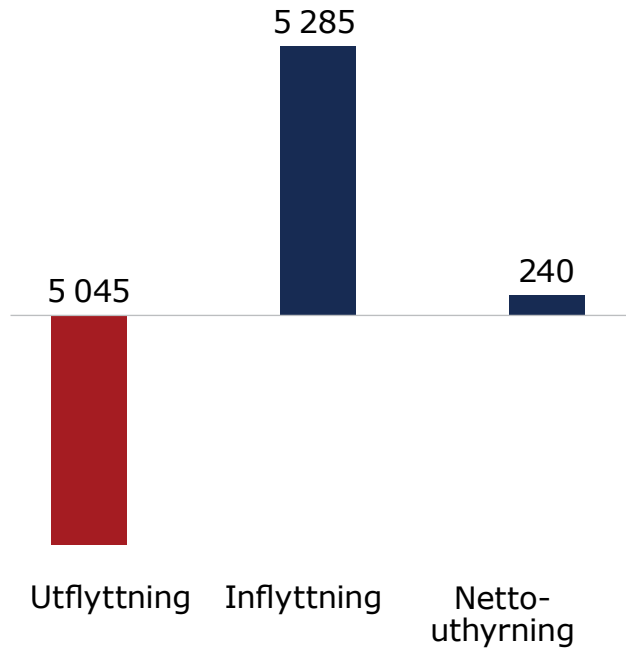
Boston



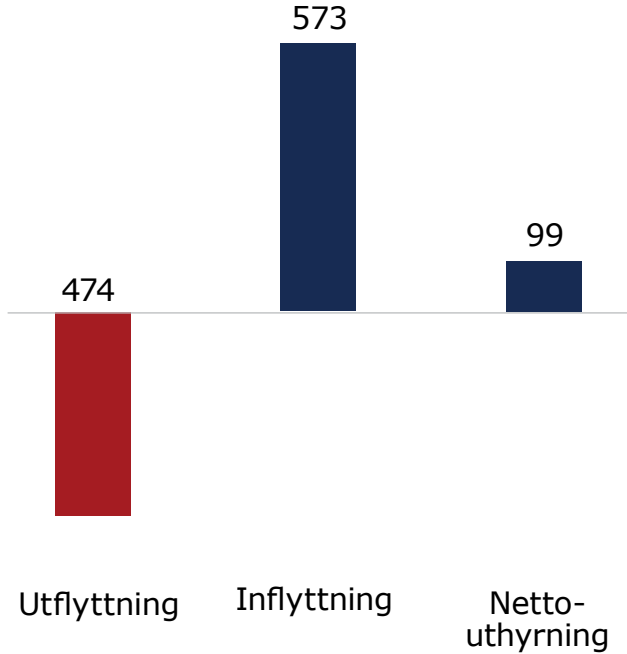
	New York	Boston
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,32	4,42
Procent av verkligt värde	6	3
Medelhyra bostäder	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 2015-10-01	2,16	-
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2015-10-01	2,16	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,09	-
- Ökning i procent	4,2	-
Jämförbar portfölj 2016-10-01	2,25	-
Köp	-0,01	3,30
Total portfölj 2016-10-01	2,24	3,30
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,8	4,8
Lägenheter under uppgraderingar	6,2	12,8
Vakansgrad	8,0	17,6

Nettouthyrning, lägenhetsuppgraderingar

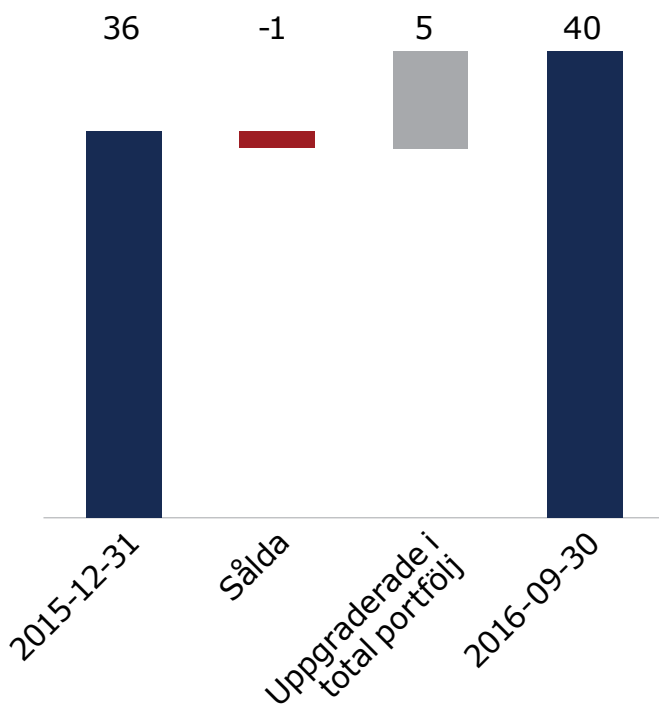
Nettouthyrning
Antal lägenheter



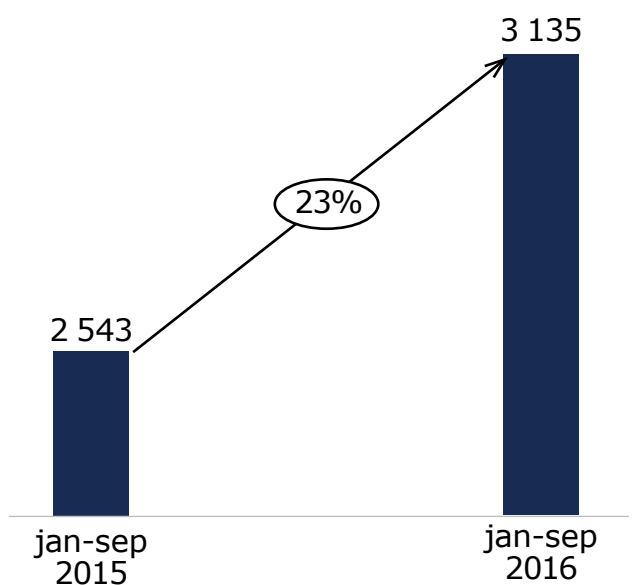
Nettouthyrning
Årligt hyresvärde, mkr



Lägenhetsuppgraderingar
Andel uppgraderade lägenheter, procent



Lägenhetsuppgraderingar
Antal uppgraderade lägenheter

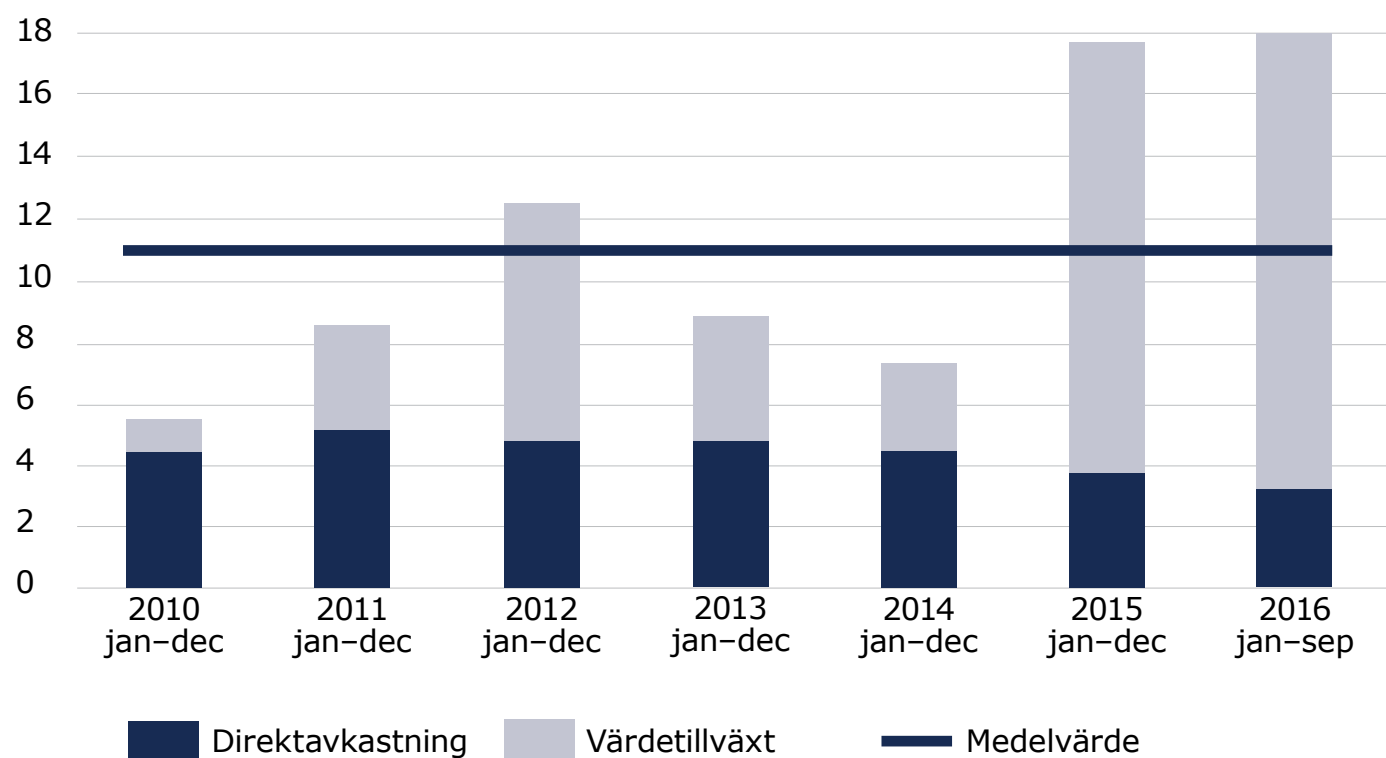


Totalavkastning

	mkr	Tillväxt jan-sep procent
Verkligt värde, 2016-01-01	72 764	
Värdeförändring	7 874	10,8
Investeringar	2 030	2,8
Köp	3 849	5,3
Försäljningar	-8 715	
Valutakursdifferenser	1 773	2,4
Verkligt värde, 2016-09-30	79 575	9,4
Driftsöverskott	1 772	2,4
	mkr	Per år
Fastigheternas totalavkastning	9 646	18,1

Årsavkastning

Procent



Resultat för perioden

Driftsöverskott 1 772 mkr

Hysesintäkterna uppgick till 3 351 mkr, en ökning med 157 mkr jämfört med samma period 2015. Ökningen beror till 41 procent på större fastighetsinnehav och till 59 procent på ökade hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,5 procentenheter till 0,8 procent. Vakansgraden för bostäder var 4,9 procent, varav 83 procent till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

Fastighetskostnaderna var 1 579 mkr, jämfört med 1 513 mkr under samma period 2015. 264 mkr avsåg underhåll, motsvarande 104 kronor per kvadratmeter på årsbasis. Överskottsgraden uppgick till 52,9 procent, att jämföra med 52,6 procent samma period föregående år.

Värdeökning fastigheter 10,8 procent

Fastigheterna har ökat i värde med 7 874 mkr, 10,8 procent, jämfört med 3 933 mkr, 6,8 procent under samma period 2015. Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav.

Finansnetto -1 394 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 884 mkr, jämfört med 921 mkr under samma period 2015. Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -488 mkr, jämfört med 258 mkr, främst till följd av lägre marknadsräntor. Övriga finansiella poster uppgick till -22 mkr, jämfört med -37 mkr.

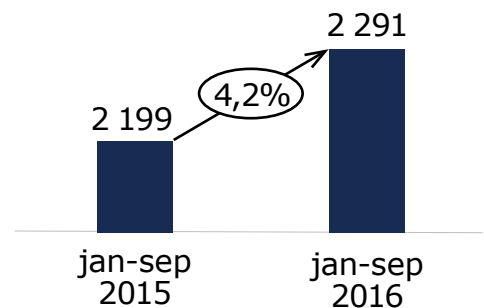
Resultat före skatt 8 091 mkr

Resultat före skatt uppgick till 8 091 mkr, jämfört med 4 777 mkr samma period 2015, positivt påverkat av ökade fastighetsvärden.

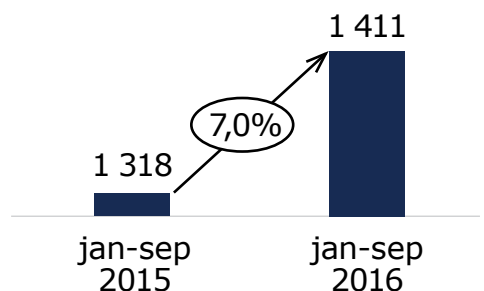
Skattekostnader 1 515 mkr

Skattekostnader uppgick till 1 515 mkr, jämfört med 980 mkr samma period 2015. 1 454 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. Vi har inga pågående skattetvister.

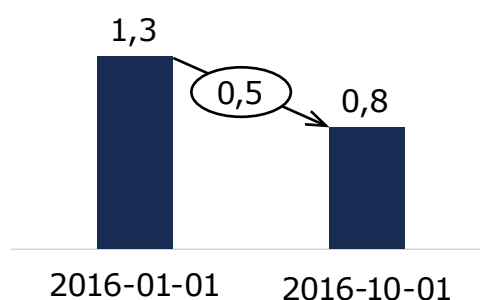
Hyresintäkter, jämförbara fastigheter mkr



Driftsöverskott, jämförbara fastigheter mkr



Reell vakansgrad Procent



Fastighetsbeståndet

Köp av fastigheter 3 849 mkr

Under perioden uppgick köpen till 3 849 mkr jämfört med 8 854 mkr för samma period 2015. De fastigheter vi förvärvade hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,34 procent.

Fastighetsinvesteringar 2 030 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 2 030 mkr, jämfört med 1 464 mkr samma period 2015, vilket på årsbasis motsvarar 797 kronor per kvadratmeter. 39 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Fastighetsförsäljningar 8 715 mkr

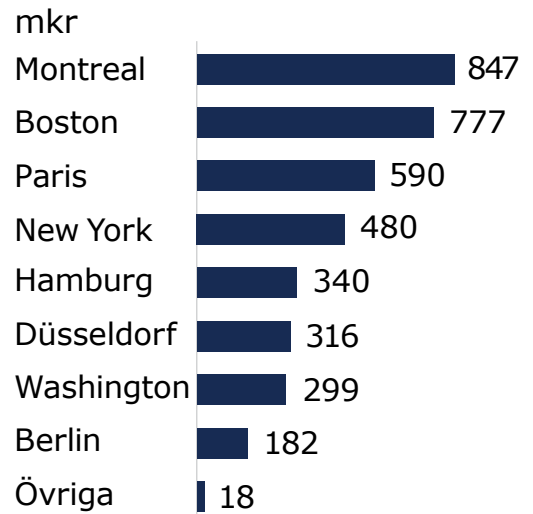
Vi sålde i Sverige för 7 341 mkr, i Tyskland för 847 mkr och i England för 527 mkr. Totalt sålde vi fastigheter för 8 715 mkr, jämfört med 3 232 mkr under samma period 2015. Försäljningspriserna var 12 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året och genererade ett resultat på 763 mkr inklusive 78 mkr i försäljningsomkostnader.

Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare och är en likviditetsreserv under hela affärscykeln.

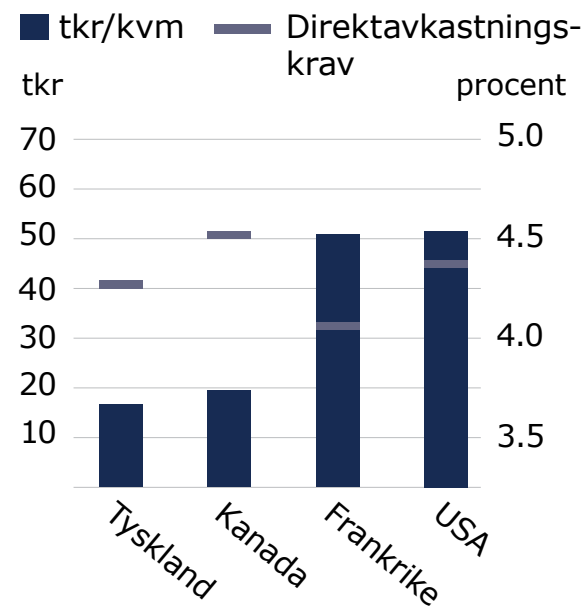
Verkligt värde fastigheter 79 575 mkr

Verkligt värde uppgick till 79 575 mkr, vilket motsvarar 24 852 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter var 4,01 procent, 0,32 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

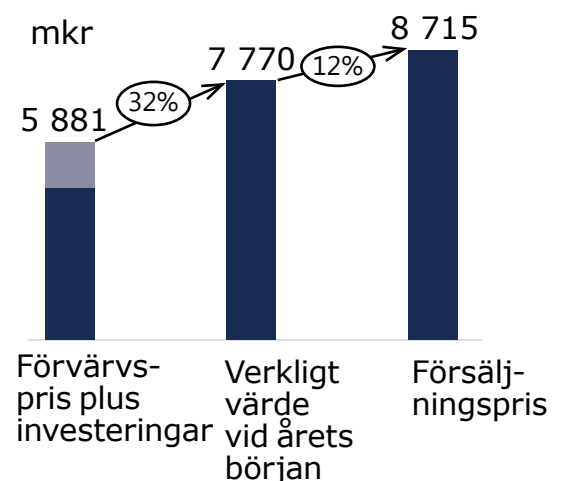
Köpta fastigheter



Köpta fastigheter per kvm



Sålda fastigheter



Direktavkastningskrav	Procent
Ingående, 2016-01-01	4,33
Köp	0,02
Försäljning	-0,04
Jämförbart	-0,30
Valutakursförändringar	0,00
Utgående, 2016-09-30	4,01

Finansiering

Soliditet 46 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 6 395 mkr till 37 062 mkr och soliditeten ökade från 41 till 46 procent.

Belåningsgrad 43 procent

Räntebärande skulder har minskat med 1 566 mkr till 34 389 mkr. Belåningsgraden har minskat med 5 procentenheter jämfört med 2015-12-31.

Säkerställda lån uppgick till 23 796 mkr jämfört med 27 126 mkr vid slutet av 2015. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen har sjunkit från 36 till 29 procent. Ambitionen är att belåningsgraden för säkerställda lån ska vara mindre än 25 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 36 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 1 764 mkr till 10 593 mkr, fullt i linje med ambitionen att öka närvaron i kapitalmarknaden.

Kapitalbindning 5,6 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,6 år, jämfört med 5,7 år vid slutet av 2015. 5 328 mkr förfaller inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom stark likviditet, diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

Räntebindning 4,7 år

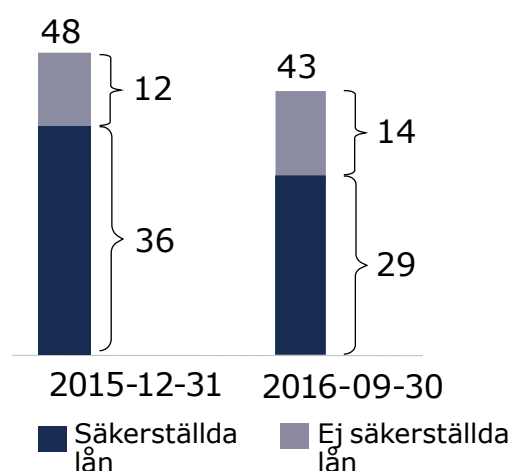
11 928 mkr av lånen hade en räntebindning längre än fem år, 8 941 mkr en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,82 procent, 0,62 procentenheter lägre än vid utgången av 2015. Räntebindningen var i medeltal 4,7 år, jämfört med 4,3 år i slutet av 2015.

Likviditet 9 062 mkr

Kassa och likviditet i form av outnyttjade kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 9 062 mkr. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 55 779 mkr.

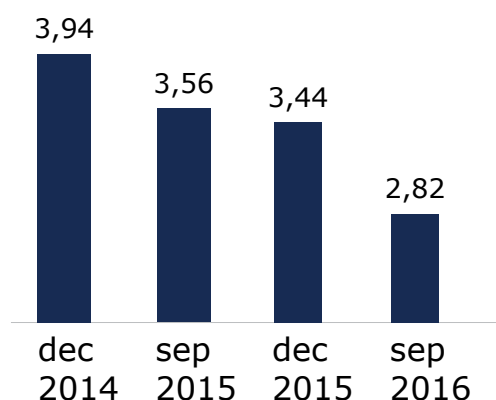
Belåningsgrad

procent



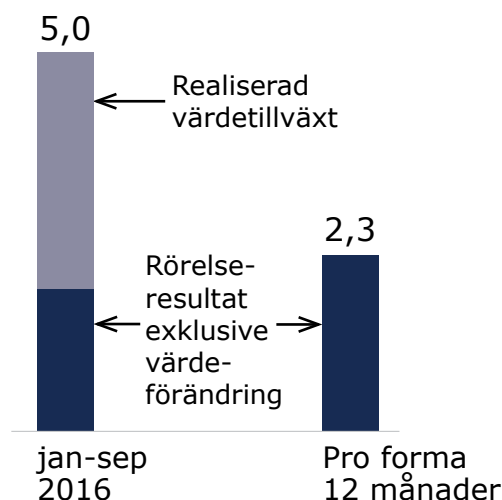
Medelränta

procent



Räntetäckningsgrad

gångr



Se sida 20 för mer information

Övrig finansiell information

Kassaflödet för perioden

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 438 mkr till 730 mkr jämfört med samma period 2015. Kassaflödet från investeringsverksamheten var 3 537 mkr, jämfört med -6 558 mkr under samma period 2015. Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod. Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -4 363 mkr jämfört med 6 387 mkr under samma period 2015. Under perioden emitterades nya stamaktier för 4 036 mkr och utdelningar betalades till preferensaktieägarna om 282 mkr och stamaktieägarna om 5 045 mkr.

Moderbolaget

Resultatet före skatt ökade med 1 375 mkr till 1 858 mkr påverkat av mottagen utdelning på 2 000 mkr och värdeförändring av derivatinstrument med -335 mkr jämfört med 510 mkr och 105 mkr för samma period 2015. Under perioden upprättades ett företagscertifikatprogram på 200 miljoner euro.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har avtalat om avyttring av fastigheter i Eskilstuna och Halmstad med tillträde mars 2017. Totalt avyttras 1 763 lägenheter. Per 2016-09-30 omfattar avyttringsgruppen förvaltningsfastigheter på 2 734 mkr och uppskjuten skatteskuld på 251 mkr.

Tredje kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 518 mkr jämfört med 1 608 mkr i samma kvartal 2015 och har påverkats av värdeförändring avseende derivat om -11 mkr jämfört med -95 mkr och förvaltningsfastigheter om 2 728 mkr jämfört med 1 955 mkr. Under tredje kvartalet ökade hyresintäkterna till 1 127 mkr jämfört med 1 099 mkr i samma kvartal 2015 och fastighetskostnaderna ökade till 499 mkr jämfört med 473 mkr, vilket resulterade i förbättring av driftöverskottet till 628 mkr jämfört med 626 mkr. Finansnettot var -283 mkr jämfört med -419 mkr i samma kvartal 2015 och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument.

Akelius redovisade i övrigt totalresultat -117 mkr för värdeförändringar på valutaderivat och valutakursdifferenser på externa lån i utländsk valuta, vilka definierats som säkringsinstrument och 25 mkr för uppskjuten skatt. Omräkningsdifferenser för utländska koncernbolag uppgick till 435 miljoner under kvartalet

Kassaflödet uppgick under tredje kvartalet till -11 mkr jämfört med 283 mkr i samma kvartal 2015. Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 478 mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 3 942 mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -4 431 mkr. Under kvartalet betalades utdelning till preferensaktieägarna om 94 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 2016-09-30 uppgick stängningskursen till 321,5 kronor.

En utdelning om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 2016-11-04 och 2017-02-03, totalt 188 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 695 anställda i Akeliuskoncernen, jämfört med 588 i slutet av 2015.

Transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 422 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.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I början av oktober gjorde vi vårt första förvärv av bostadsfastigheter i Köpenhamn, totalt 216 lägenheter. I mitten av oktober tecknade vi avtal om att sälja 31 fastigheter i Halmstad och Eskilstuna i Sverige för 2,8 miljarder kronor, 30 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året.

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

Stockholm, 2016-10-24,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2016 jul-sep 3 mån	2015 jul-sep 3 mån	2016 jan-sep 9 mån	2015 jan-sep 9 mån	2015 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 127	1 099	3 351	3 194	4 339
Driftkostnader	-410	-384	-1 315	-1 222	-1 756
Underhåll	-89	-89	-264	-291	-408
Driftsöverskott	628	626	1 772	1 681	2 175
Central administration	-30	-23	-92	-66	-112
Övriga intäkter och kostnader	9	-2	9	10	9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter*	2 728	1 955	7 796	3 852	7 905
Rörelseresultat	3 335	2 556	9 485	5 477	9 977
Ränteintäkter	-	1	2	2	4
Räntekostnader	-266	-313	-884	-921	-1 277
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-6	-12	-24	-39	-31
Värdeförändring derivatinstrument	-11	-95	-488	258	533
Resultat före skatt	3 052	2 137	8 091	4 777	9 206
Skatt	-534	-529	-1 515	-980	-2 035
Periodens / årets resultat	2 518	1 608	6 576	3 797	7 171
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
- Omräkningsdifferenser	435	101	960	-153	-610
- Förändring av valutasäkringsreserv	-117	-	-297	-	-
- Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	25	-	65	-	-
Periodens / årets totalresultat	2 861	1 709	7 304	3 644	6 561
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	2 469	1 580	6 450	3 717	7 055
- innehav utan bestämmande inflytande	49	28	126	80	116
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	2 763	1 650	7 076	3 517	6 443
- innehav utan bestämmande inflytande	98	59	228	127	118
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,81	0,54	2,12	1,23	2,33

*) 78 mkr är relaterat till försäljningskostnader för jan-sep 2016, 81 mkr för jan-sep 2015 och 121 mkr för jan-dec 2015.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	41	20	27
Förvaltningsfastigheter	76 841	68 366	69 963
Materiella anläggningstillgångar	38	28	32
Derivatinstrument	-	-	25
Uppskjutna skattefordringar	12	40	8
Finansiella anläggningstillgångar	10	109	109
Summa anläggningstillgångar	76 942	68 563	70 164
Kundfordringar och andra fordringar	520	857	808
Derivatinstrument	-	11	12
Likvida medel	140	401	238
Tillgångar som innehas för försäljning*	2 734	-	2 802
Summa omsättningstillgångar	3 394	1 269	3 860
Summa tillgångar	80 336	69 832	74 024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	37 062	27 773	30 667
Räntebärande skulder	29 061	32 222	32 108
Derivatinstrument	1 895	2 174	1 983
Uppskjutna skatteskulder	5 324	3 325	4 175
Övriga skulder	61	35	49
Summa långfristiga skulder	36 341	37 756	38 315
Räntebärande skulder	5 328	3 282	3 847
Derivatinstrument	74	16	2
Leverantörsskulder och andra skulder	1 280	1 005	1 035
Skulder som innehas för försäljning	251	-	158
Summa kortfristiga skulder	6 933	4 303	5 042
Summa eget kapital och skulder	80 336	69 832	74 024
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	10 593	9 008	8 829
- säkerställda	23 796	26 496	27 126
Summa	34 389	35 504	35 955

*) 2 734 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 2016-09-30 och 2 801 mkr per 2015-12-31.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2016 jul-sep 3 mån	2015 jul-sep 3 mån	2016 jan-sep 9 mån	2015 jan-sep 9 mån	2015 jan-dec 12 mån
Driftsöverskott	628	627	1 772	1 681	2 175
Central administration	-29	-21	-91	-59	-112
Övriga intäkter och kostnader	9	-1	6	1	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	6	3	10	7	10
Erlagd ränta	-345	-342	-992	-942	-1 213
Betald skatt	-1	-2	-8	-7	-5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	268	264	697	681	855
Förändring rörelsefordringar	30	-24	-68	-105	76
Förändring rörelseskulder	180	-138	101	-284	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	478	102	730	292	974
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-14	-3	-18	-9	-17
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-813	-639	-2 030	-1 464	-2 216
Köp av förvaltningsfastigheter	-179	-2 959	-3 849	-8 854	-12 093
Förvärv av nettotillgångar	33	12	637	835	792
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	5 089	2 250	8 715	3 232	5 755
Försäljning av nettotillgångar	-214	528	-309	-10	-10
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	40	-463	391	-288	-393
Kassaflöde från investerings- verksamheten	3 942	-1 274	3 537	-6 558	-8 182
Nyemission	-	-	4 036	1 974	1 974
Kapitaltillskott	-	2	8	23	22
Upptagna lån	1 358	7 943	8 692	16 039	19 026
Amortering av lån	-5 681	-6 520	-11 203	-11 418	-13 385
Köp/försäljning av derivatinstrument	-14	75	-569	21	-26
Utdelning	-94	-45	-5 327	-252	-445
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	-4 431	1 455	-4 363	6 387	7 166
Periodens / årets kassaflöde	-11	283	-96	121	-42
Likvida medel vid periodens /årets början	155	116	238	278	278
Omräkningsdifferens i likvida medel	-4	2	-2	2	2
Likvida medel vid periodens / årets slut	140	401	140	401	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	-	-	-	-	-	22	22
Omföring	-	-	-	-52	-52	52	-
Hybrid lån	-	-	-	-	-	-73	-73
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-	-377
Nyemission	4	1 971	-	-	1 975	-1	1 974
Periodens resultat	-	-	-	3 717	3 717	80	3 797
Övrigt totalresultat	-	-	-199	-	-199	46	-153
Eget kapital 2015-09-30	1 741	10 456	583	13 471	26 251	1 522	27 773
Hybridlån	-	-	-	-	-	-25	-25
Koncernbidrag	-	-	-	3	3	-	3
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-1	-1	-	-1
Periodens resultat	-	-	-	3 338	3 338	36	3 374
Övrigt totalresultat	-	-	-413	-	-413	-44	-457
Eget kapital 2015-12-31	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 489	30 667
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	8	8
Utdelning	-	-	-	-5 421	-5 421	-91	-5 512
Nyemission	29	4 007	-	-	4 036	558	4 594
Periodens resultat	-	-	-	6 451	6 451	126	6 577
Övrigt totalresultat	-	-	561	65	626	102	728
Eget kapital 2016-09-30	1 770	14 463	731	17 906	34 870	2 192	37 062

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, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på nettoskulden på balansdagen samt 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-sep 2016	okt 2015- sep 2016	Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader
Hyresintäkter	3 351	4 496	4 361
Driftkostnader	-1 315	-1 849	-1 731
Underhåll	-264	-381	-309
Driftöverskott	1 772	2 266	2 321
Central administration, övriga intäkter och kostnader exklusive avskrivningar	-72	-116	-96
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	1 700	2 150	2 225
Netto räntekostnader	-882	-1 236	-955
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-24	-16	-33
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	794	898	1 237
Realiserad värdetillväxt	2 756	3 663	-
Räntetäckningsgrad	5,0	4,7	2,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,7	2,3
Netto räntebärande skulder per 2016-09-30	34 219	34 219	34 219
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	15,1	15,9	15,4
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	5,8	5,9	15,4

Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	8 941	0,75	26	5 328	15
1-2 år	1 500	1,85	4	5 946	17
2-3 år	3 003	3,83	9	3 917	11
3-4 år	6 034	3,47	18	7 238	21
4-5 år	2 983	4,67	9	953	3
5-6 år	2 230	4,05	6	433	1
6-7 år	712	4,49	2	132	0
7-8 år	1 413	4,02	4	241	1
8-9 år	2 657	2,75	8	1 618	5
9-10 år	2 541	1,95	7	3 977	12
> 10 år	2 375	4,60	7	4 606	14
Summa	34 389	2,82	100	34 389	100

Segmentsinformation

jan-sep 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 532	1 149	670	3 351
Driftkostnader	-545	-425	-345	-1 315
Underhåll	-159	-60	-45	-264
Driftöverskott	828	664	280	1 772
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	3 760	3 488	626	7 874
Totalavkastning	4 588	4 152	906	9 646
Totalavkastning per år, procent	21,2	27,0	17,6	22,9
Verkligt värde fastigheter	28 837	30 480	20 258	79 575

jan-sep 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 671	1 128	395	3 194
Driftkostnader	-594	-430	-198	-1 222
Underhåll	-193	-61	-37	-291
Driftöverskott	884	637	160	1 681
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	1 467	1 960	506	3 933
Totalavkastning	2 351	2 597	666	5 614
Totalavkastning per år, procent	10,7	16,7	12,9	13,2
Verkligt värde fastigheter	30 987	24 955	12 424	68 366

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2016 jul-sep 3 mån	2015 jul-sep 3 mån	2016 jan-sep 9 mån	2015 jan-sep 9 mån	2015 jan-dec 12 mån
Central administration	-23	-17	-32	-52	-38
Övriga intäkter och kostnader	-	-1	-	-	-
Rörelseresultat	-23	-18	-32	-52	-38
Resultat från andelar i koncernbolag	-	500	2 000	510	943
Finansiella intäkter	255	267	906	640	868
Finansiella kostnader	-196	-191	-681	-720	-1 032
Värdeförändring derivatinstrument	-14	-80	-335	105	291
Resultat före bokslutsdispositioner	22	478	1 858	483	1 032
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	95
Resultat före skatt	22	478	1 858	483	1 127
Skatt	-27	-16	155	-24	-45
Periodens / årets resultat	-5	462	2 013	459	1 082
Periodens / årets totalresultat	-5	462	2 013	459	1 082

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3	8	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	3	8	1
Andelar i koncernbolag	13 183	13 165	13 164
Långfristiga fordringar på koncernbolag	21 626	3 579	9 231
Uppskjuten skattefordran	485	350	331
Summa finansiella anläggningstillgångar	35 294	17 094	22 726
Summa anläggningstillgångar	35 297	17 102	22 727
Fordringar på koncernbolag	10 349	14 420	20 182
Derivatinstrument	-	-	12
Övriga kortfristiga fordringar	9	13	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	154	192
Likvida medel	2	218	74
Summa omsättningstillgångar	10 363	14 805	20 461
Summa tillgångar	45 660	31 907	43 188
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	14 741	13 491	14 114
Långfristiga räntebärande skulder	7 950	9 711	9 112
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	17 266	7 708	17 379
Derivatinstrument	637	567	474
Summa långfristiga skulder	25 853	17 986	26 965
Kortfristiga räntebärande skulder	4 551	56	1 855
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	219	-	74
Derivatinstrument	66	-	-
Leverantörsskulder	-	1	2
Övriga kortfristiga skulder	190	335	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	38	73
Summa kortfristiga skulder	5 066	430	2 109
Summa eget kapital och skulder	45 660	31 907	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 för 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 för ränteswappar 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.

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 ("affärsmodell"), dels tillgångens kontraktensliga kassaflöden ("contractual cash flows"). IASB driver för närvarande ett aktivt projekt för att göra begränsade ändringar av klassificering och värderingskraven i IFRS 9 och lägga till nya krav avseende nedskrivning av finansiella tillgångar och säkringsredovisning. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare, men ett tidigt 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 tidigt 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 sep	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, mkr	37 062	30 667	22 583	15 169	9 970
Soliditet, procent	46	41	38	33	27
Avkastning på eget kapital, procent	24	29	9	24	27
Andel substansvärde, procent	55	50	47	41	37
Driftsresultat					
Hysesintäkter, mkr	3 351	4 339	3 602	3 025	2 780
Tillväxt hyresintäkter, procent	4,9	20,5	19,1	8,8	7,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,2	4,3	3,4	5,8	4,4
Driftöverskott, mkr	1 772	2 175	1 882	1 579	1 409
Tillväxt driftöverskott, procent	5,4	15,6	19,2	12,1	2,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	7,0	4,0	7,1	6,7	4,1
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	29	36	47	49	53
Belåningsgrad, procent	43	48	51	56	59
Räntetäckningsgrad	5,0	3,0	1,7	1,5	1,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,6	1,5	1,2	1,2
Medelränta, procent	2,82	3,44	3,94	4,75	4,85
Räntebindning, år	4,7	4,3	4,2	5,0	5,4
Kapitalbindning, år	5,6	5,7	4,5	4,6	5,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	45 755	51 231	47 896	41 319	35 443
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 202	3 587	3 472	2 992	2 576
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,3	1,0	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,9	4,3	3,2	2,6	2,0
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	72 764	57 736	44 104	35 437	32 352
Värdeförändring	7 874	8 026	1 412	1 582	2 671
Investering	2 030	2 216	1 881	1 531	1 493
Köp	3 849	12 093	9 678	6 901	1 663
Försäljning	-8 715	-5 755	-1 084	-1 801	-2 383
Valutakursdifferenser	1 773	-1 552	1 745	454	-359
Utgående	79 575	72 764	57 736	44 104	35 437
Verkligt värde, kr/kvm	24 852	20 284	16 629	14 736	13 755
Direktavkastningskrav, procent	4,01	4,33	4,72	4,75	4,73
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	-0,30	-0,36	0,01	-0,01	-0,28

Nyckeltal

	2016 30 sep	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 231	1 184	1 156	1 114	1 074
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	1,9	2,6	3,7	5,8	5,0
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,0	3,0	3,5	5,5	3,8
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	1,5	1,8	8,0	3,3	5,2
Verkligt värde, mkr	28 837	31 727	29 571	26 797	23 456
Verkligt värde, kr/kvm	20 593	17 148	14 899	14 115	13 809
Direktavkastningskrav, procent	3,83	4,30	4,78	4,84	4,79
Antal lägenheter	17 283	23 520	24 407	23 867	21 707
Vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,5	1,5	2,2	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,1	0,1	0,4	0,6	0,9
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,48	8,13	7,77	7,71	7,52
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,0	5,1	5,4	5,6	5,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	6,3	6,0	3,1	6,8	6,8
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	8,7	3,9	5,8	13,7	1,0
Verkligt värde, mkr	30 480	24 892	21 171	15 549	11 981
Verkligt värde, kr/kvm	23 388	18 986	16 752	15 398	13 649
Direktavkastningskrav, procent	3,94	4,35	4,72	4,64	4,64
Antal lägenheter	19 937	20 307	19 423	15 769	13 736
Vakansgrad bostäder, procent	4,3	4,9	4,5	2,4	1,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	2,0	1,6	0,9	0,4
Fastigheter Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,87	1,79	1,83	1,94	2,01
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,6	3,6	6,6	7,7	11,2
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	6,2	4,1	7,0	20,6	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	32,0	25,1	-17,8	56,4	-
Verkligt värde, mkr	6 627	4 859	3 432	1 758	1 074
Verkligt värde, kr/kvm	24 652	21 424	21 808	20 710	22 026
Direktavkastningskrav, procent	4,40	4,37	4,55	4,47	4,52
Antal lägenheter	4 511	3 999	2 823	1 683	1 046
Vakansgrad bostäder, procent	7,0	11,1	6,7	4,0	3,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,6	3,6	2,7	1,7	1,5

1) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 2016-09-30 redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2014-01-01.

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 30 sep	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Fastigheter England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,50	2,07	1,74	1,55	1,54
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,1	11,5	11,3	0,1	13,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	10,4	15,1	5,9	29,0	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	23,0	23,0	9,3	31,7	-
Verkligt värde, mkr	4 241	4 840	3 395	1 792	1 580
Verkligt värde, kr/kvm	76 262	67 660	53 606	36 430	32 730
Direktavkastningskrav, procent	4,14	4,22	4,36	4,64	4,53
Antal lägenheter	1 171	1 404	1 153	870	870
Vakansgrad bostäder, procent	15,4	8,0	7,8	6,0	8,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	5,1	2,8	2,1	4,1	4,6
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	21,19	22,50	21,31	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	2,4	15,7	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	66,3	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	202,0	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 653	995	166	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	59 926	62 640	60 732	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,20	4,21	4,11	-	-
Antal lägenheter	819	467	90	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	44,1	35,3	34,4	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,3	-	-	-
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,39	2,26	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ³ , procent	3,4	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁴ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott ⁴ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	7 738	5 451	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	52 855	48 769	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,44	4,47	-	-	-
Antal lägenheter	2 034	1 534	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	14,4	9,8	-	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,4	2,8	-	-	-

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 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. Anges för att ge ett alternativt mått på företagets finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Totalresultat delat med ingående eget kapital. Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.
Belåningsgrad	Netto räntebärande skulder delat med totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Belåningsgrad, säkerställda lån	Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda räntebärande lån delat med totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Direktavkastning, procent	Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början. Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.
Driftöverskott	Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
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. Mäter nettot av finansiell verksamhet.

Definitioner

Hysesintäkter	Hyresvärde 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.
Kapitalbindning, år	Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Nettouthyrning	Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Anges för att belysa realiserad värdetillväxt från avyttrade fastigheter.
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. Måttillfället 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. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.
Räntebindningstid, år	Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Definitioner

Räntetäckningsgrad	Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt realiserad värdetillväxt med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar, i förhållande till räntenettot. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Totalavkastning, procent	Driftöverskott och värdeförändring på förvaltningsfastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början. Anges för att belysa totalavkastningen på fastighetsbeståndet.
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. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
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.

Avstämning av finansiella nyckeltal

Tillämpningen av riktlinjerna som publicerats av "European Securities and Markets authority" (ESMA) anges nedan:

	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Belopp i mkr			
Eget kapital	37 062	27 773	30 667
Uppskjuten skatt	5 312	3 285	4 167
Derivatinstrument	1 969	2 179	1 949
Substansvärde	44 343	33 237	36 783
Totala tillgångar	80 336	69 832	74 024
Likvida medel	-140	-401	-238
Spärrade medel	-30	-108	-358
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	80 166	69 323	73 428
Andel substansvärde, procent	55	48	50
Totala räntebärande skulder	34 389	35 504	35 955
Likvida medel	-140	-401	-238
Spärrade medel	-30	-108	-358
Netto räntebärande skulder	34 219	34 995	35 359
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	80 166	69 323	73 428
Belåningsgrad, procent	43	50	48
Netto räntebärande skulder	34 219	34 995	35 359
Ej säkerställda lån	-10 593	-9 008	-8 829
Säkerställda lån	23 626	25 987	26 530
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	80 166	69 323	73 428
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	29	37	36

	2016 jan-sep	2015 jan-sep	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	3 351	3 194	4,9
Valutaeffekt	-	-17	-
Förvärv och avyttringar	-1 060	-978	-
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	2 291	2 199	4,2
Driftöverskott	1 772	1 681	5,4
Valutaeffekt	-	-8	-
Förvärv och avyttring	-361	-355	-
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	1 411	1 318	7,0
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	8 715	3 232	-
Kostnader för försäljning	-78	-81	-
Förvärvspriset	-4 615	-1 894	-
Ackumulerade investeringar	-1 266	-352	-
Realiserad värdetillväxt	2 756	905	-

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
4th Floor
Boston, MA 02109
akelius.us

Danmark
Frederiksborggade 15
c/o Regus Business Centre
1360 Copenhagen K
akelius.dk

Akelius i korthet

Bostäder i storstäder

83 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

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

Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Vi har lån från trettiosex banker och noterade preferensaktier. Akelius är Sveriges största noterade fastighetsbolag. Vi har sjuttontusen aktieägare.

Förstklassig personal

Fler än 170 anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University. De med examen vidareutbildas inom programmet för Postgraduate.

Kalender

Bokslutskommuniké 2016	2017-02-06
Årsredovisning 2016	2017-03-17
Delårsrapport jan-mar 2017	2017-04-28