

delårsrapport

januari till september 2017

sammandrag	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 016	1 040	3 051	3 095	4 109
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	4,6	4,2	5,1	4,2	4,1
Driftöverskott, mkr	622	628	1 792	1 772	2 311
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	7,1	5,7	9,0	7,0	8,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	580	607	1 688	1 693	2 208
Resultat före skatt, mkr	1 609	3 052	7 197	8 091	13 320
Verkligt värde fastigheter, mkr	97 116	79 575	97 116	79 575	87 739
Fastigheternas värdeförändring, procent	1,4	3,4	7,3	10,8	17,5
Antal lägenheter	45 909	45 755	45 909	45 755	46 516
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	0,8	0,8	0,8	1,1
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,2	1,2	3,8	3,3	4,5
Belåningsgrad, procent	43	43	43	43	43
Räntetäckningsgrad	9,5	9,6	6,0	5,0	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,0	2,3	2,1	1,9	1,9



220 West 23rd Street och 220 West 24th Street, New York

hyrorna tar över taktpinnen

Efter tio kvartal med sjunkande avkastningskrav, bedömer vi att avkastningskraven var oförändrade under detta kvartal.

Värdeförändring blev 1,4 procent, eller 1,3 mdkr.

En procent till följd av stigande hyror, 0,4 procent till följd av försäljning av Helsingborg.

vakansgrad 0,8 procent

Nettouthyrningen under kvartalet blev 10 mkr.

Detta trots 150 fler utflyttar än inflyttar. Det har under sommaren och tidiga hösten tagit längre tid att uppgradera lägenheter. Hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd ökade med 5 respektive 9 procent.

kvartalets köp 6 mdkr

Vi köpte bostadsfastigheter i Köpenhamn, London, Toronto, New York, Berlin, Boston, Washington D.C.

kvartalets försäljningar 3,9 mdkr

Vi sålde fastigheter i Helsingborg, 3,8 mdkr. Vi finns nu i arton snabbt växande storstäder med sammanlagd befolkning om 60 miljoner. Det är vår trygghet.

nytt kontor i Berlin

Förutom förvaltning Berlin, ekonomiavdelning för Tyskland, sitter även avdelningarna för IT, arkitektur, inköp, fastighet samt Akelius University i Berlin.

Idag är vi 250 personer i Berlin. Kontoret har plats för ytterligare ett par hundra.

belåningsgrad 43 procent

Vi gav ut icke säkerställda obligationer i såväl engelska pund som svenska kronor. Den icke säkerställda upplåningen är lika stor som den säkerställda.

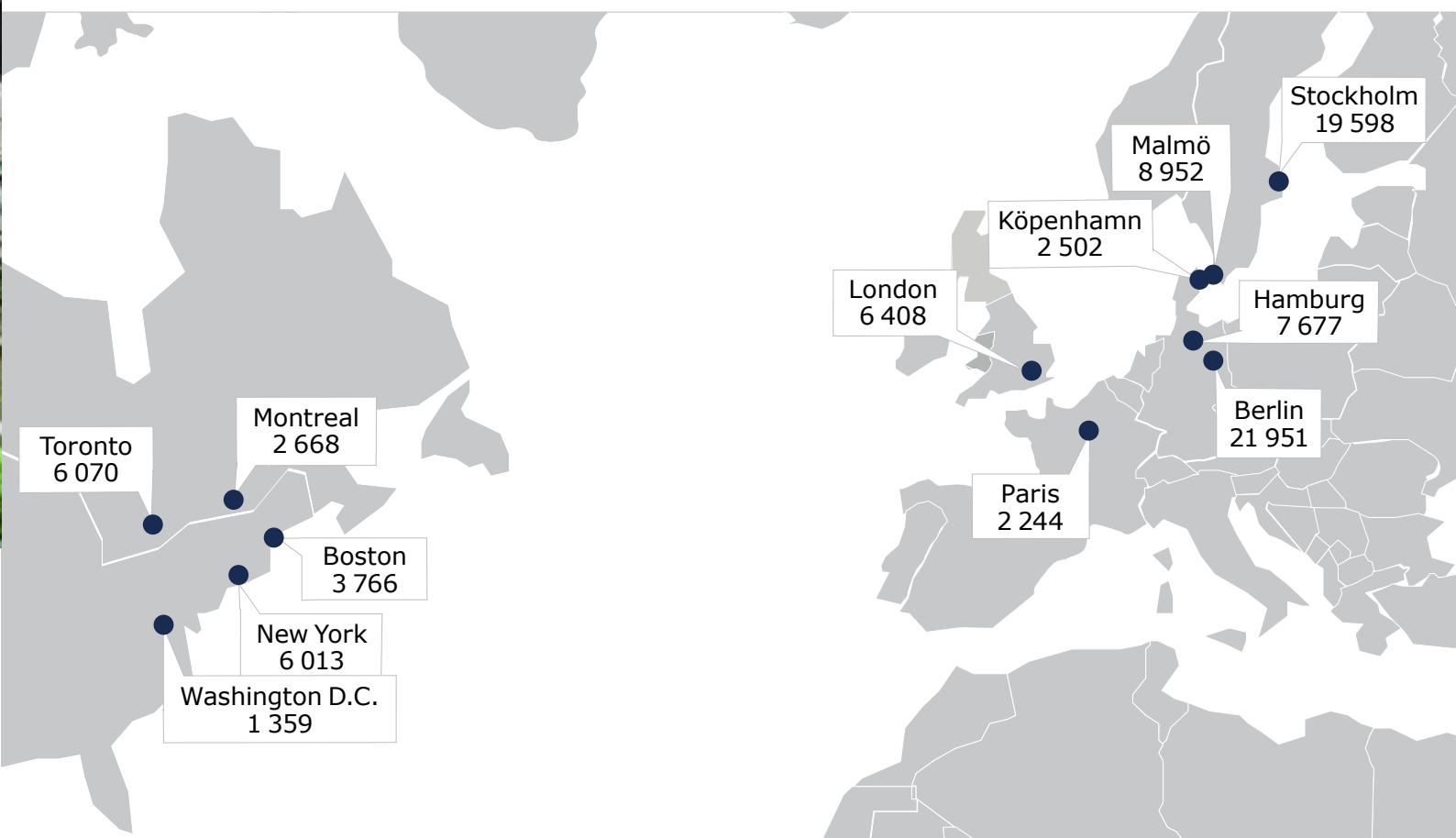
Såväl kapital- som räntebindning är längre än 5 år.

VD och koncernchef

Pål Ahlsén

fastighetsbestånd 30 september 2017

verkligt värde fastigheter, 97 116 mkr

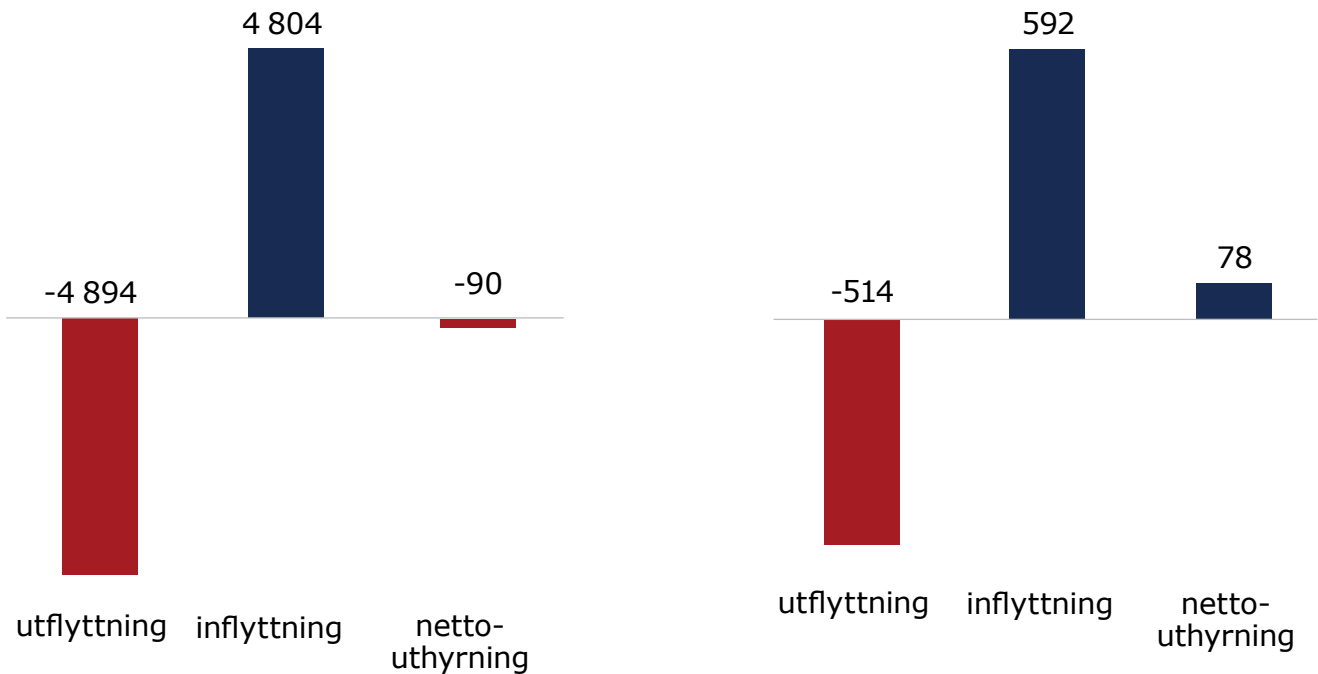


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 583	791	64	855	21 951	25 624
Stockholm	9 195	664	46	710	19 598	27 602
Malmö	4 063	266	84	350	8 952	25 608
Hamburg	4 161	234	11	245	7 677	31 250
London	1 712	74	3	77	6 408	82 969
Toronto	3 410	183	4	187	6 070	32 609
New York	1 454	95	1	96	6 013	62 493
Boston	920	60	-	60	3 766	63 217
Montreal	1 694	121	-	121	2 668	21 957
Köpenhamn	1 031	83	6	89	2 502	28 273
Paris	1 077	31	4	35	2 244	64 455
Washington D.C.	673	49	-	49	1 359	27 986
Övriga	3 936	230	60	290	7 908	27 272
Summa	45 909	2 881	283	3 164	97 116	30 690

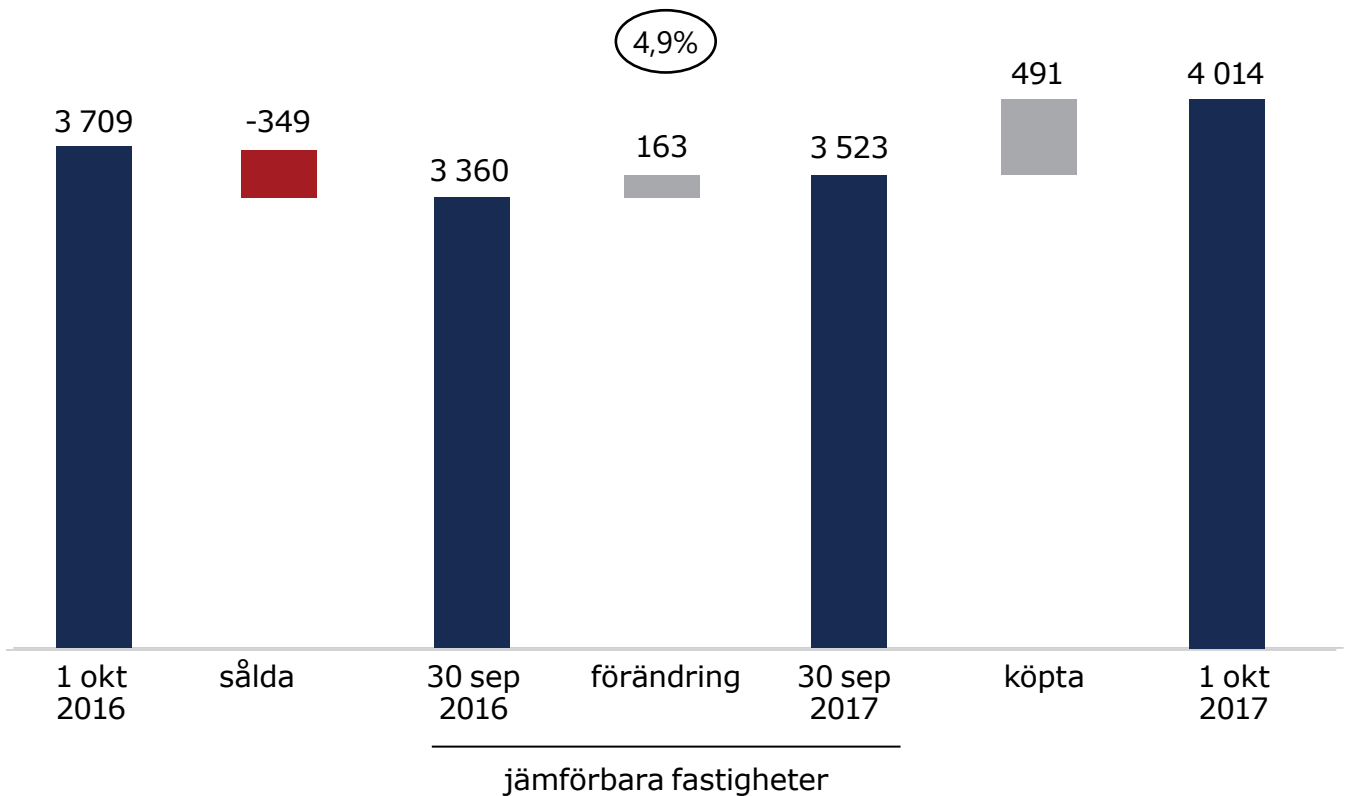
78 mkr i nettouthyrning jan–sep 2017

nettouthyrning -90 lägenheter

hyresvärde per år, mkr



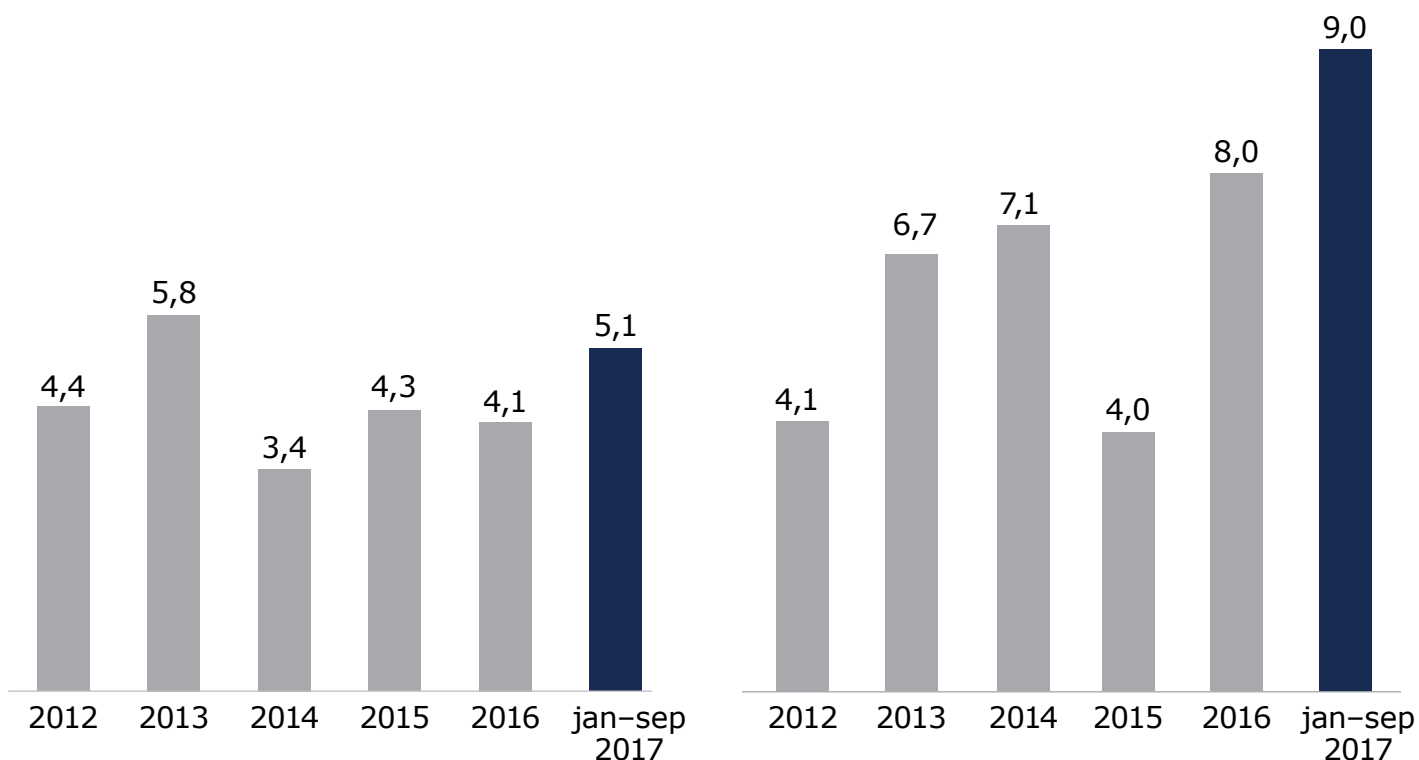
4,9 procent ökning hyresvärde bostäder



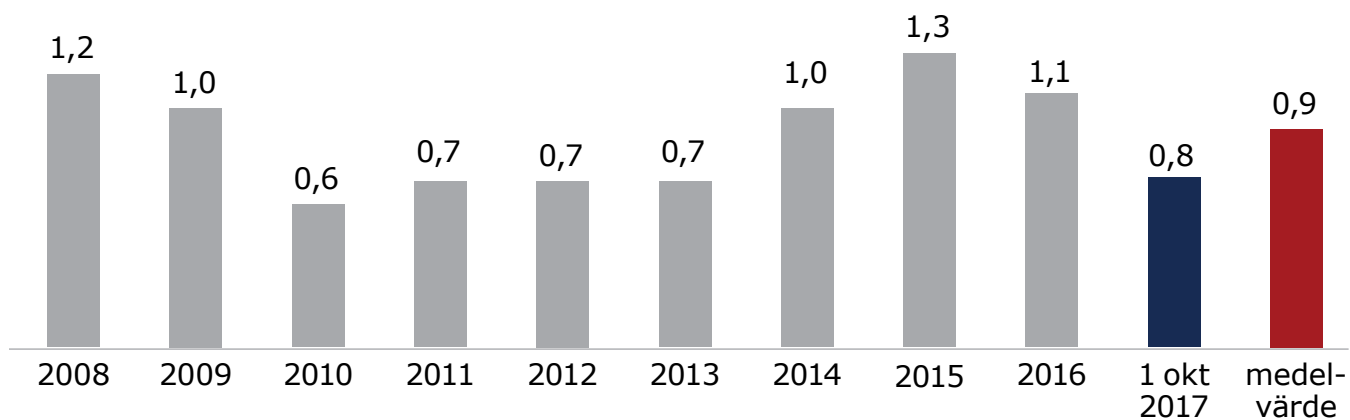
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,1 procent

driftöverskott 9,0 procent



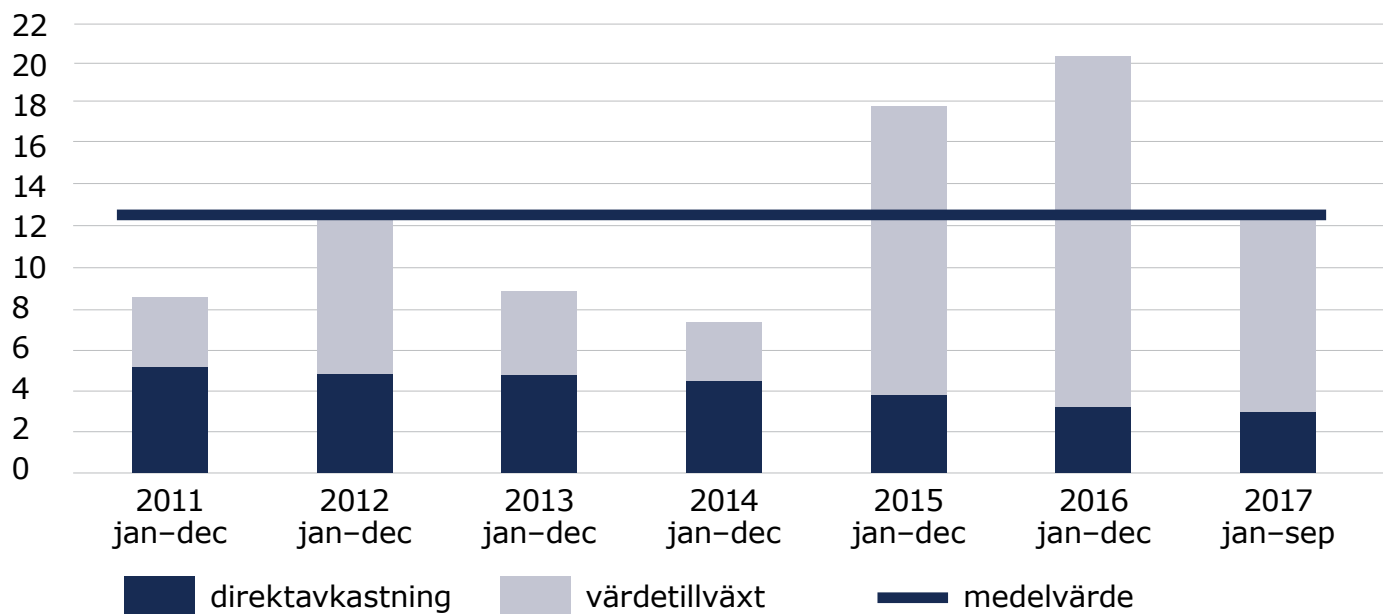
0,8 procent reell vakansgrad



12,6 procent totalavkastning fastigheter

årsavkastning

Procent



verkligt värde 97 116 mkr

	mkr	Tillväxt jan-sep, procent
Verkligt värde, 1 jan 2017	87 739	
Värdeförändring	6 397	7,3
Investeringar	1 883	2,1
Köp	9 554	10,9
Försäljningar	-7 039	-8,0
Valutakursförändringar	-1 418	-1,6
Verkligt värde, 30 sep 2017	97 116	10,6
Driftöverskott	1 792	2,0
Fastigheternas totalavkastning	8 189	Per år: 12,6

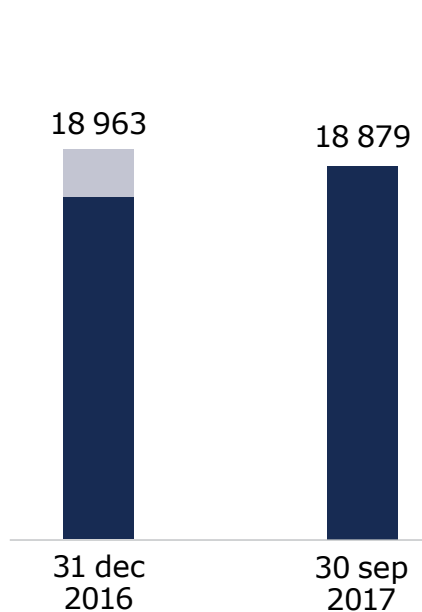
direktavkastningskrav 3,64 procent

värdeförändring 6 397 mkr

procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta	mkr	Avkastning, procent
1 jan 2017	3,82	5,81	Kassaflöde 1 461	1,67
Köp	0,00	0,00	Avkastningskrav 4 209	4,79
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning 417	0,48
Jämförbart	-0,17	-0,17	Köp 310	0,35
Valutakursförändringar	-0,01	-0,01	Värdeförändring fastigheter 6 397	7,29
30 sep 2017	3,64	5,63		

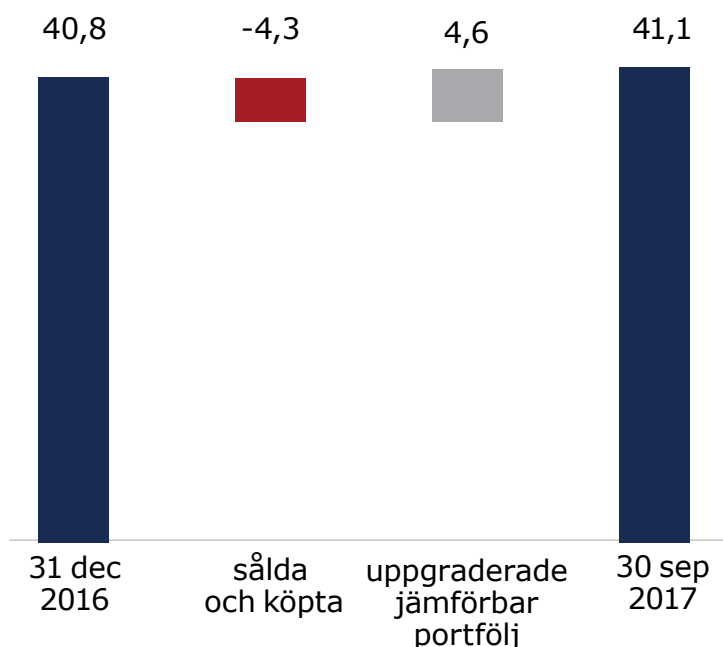
förändringar av fastighetsbestånd

18 879 uppgraderade lägenheter

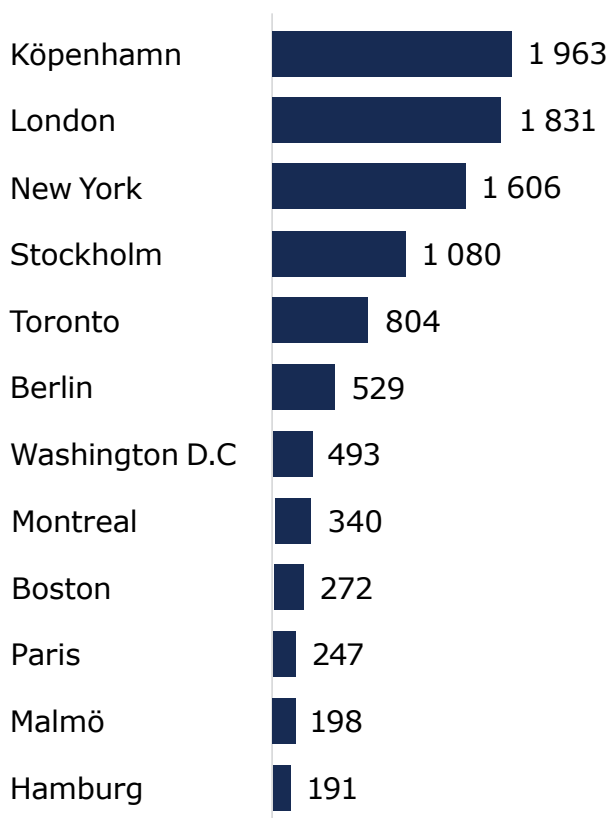


■ sålda under 2017

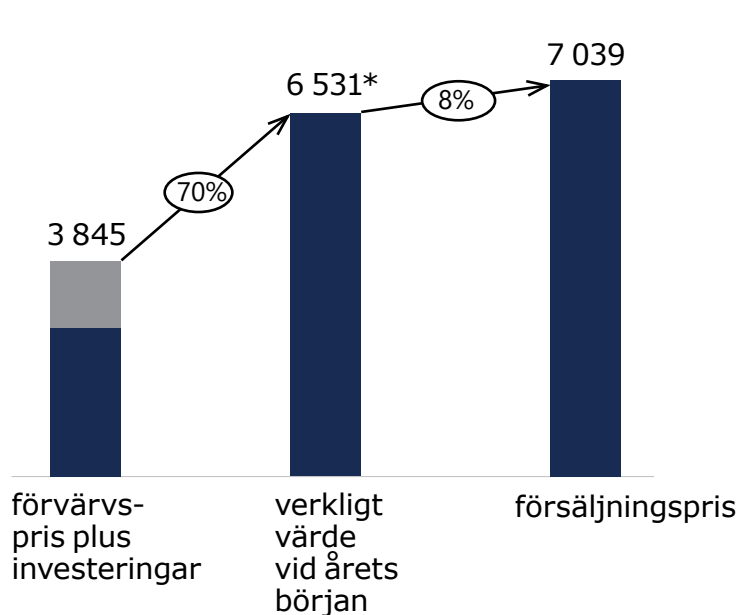
41,1 procent uppgraderade lägenheter



köp fastigheter 9 554 mkr



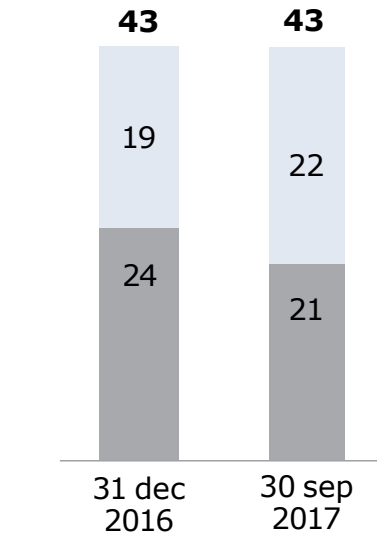
försäljning fastigheter 7 039 mkr



* En del av sålda fastigheter i Sverige redovisades som tillgångar för försäljning vid slutet av 2016 och värderades till försäljningspris vid årets början.

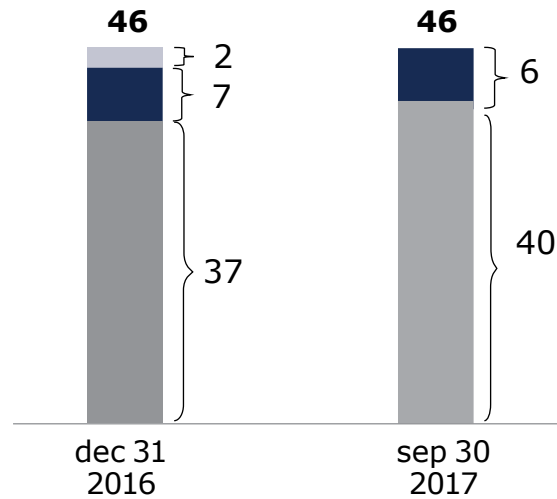
finansiella nyckeltal

43 procent belåningsgrad



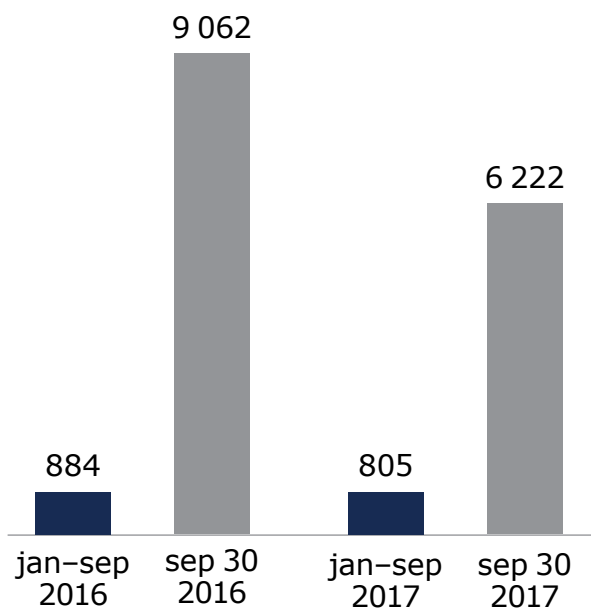
■ ej säkerställda lån
■ säkerställda lån

46 procent soliditet



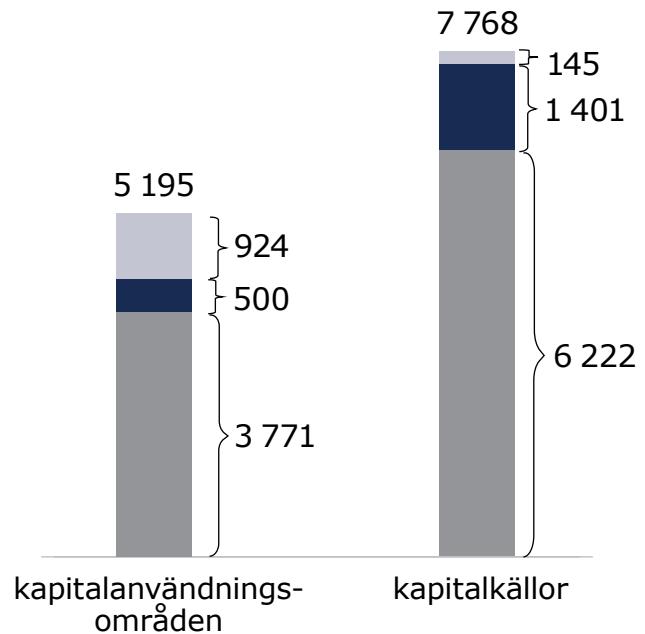
■ hybridlån
■ preferensaktier
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet
mkr



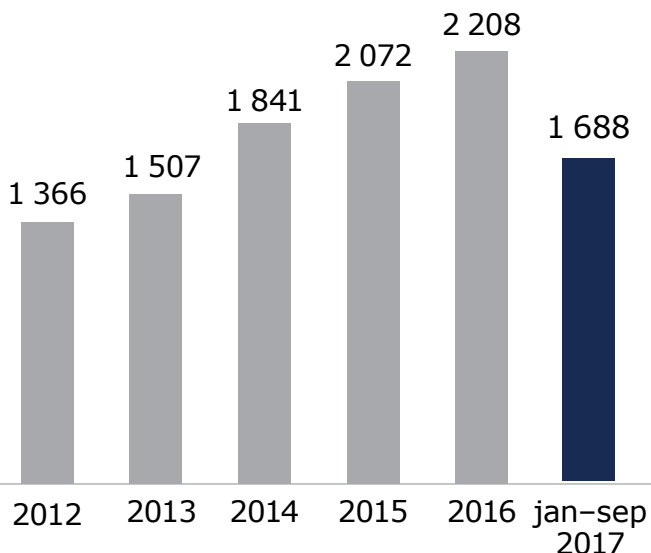
■ räntekostnader
■ likviditet

kapitalanvändning och källor
mkr

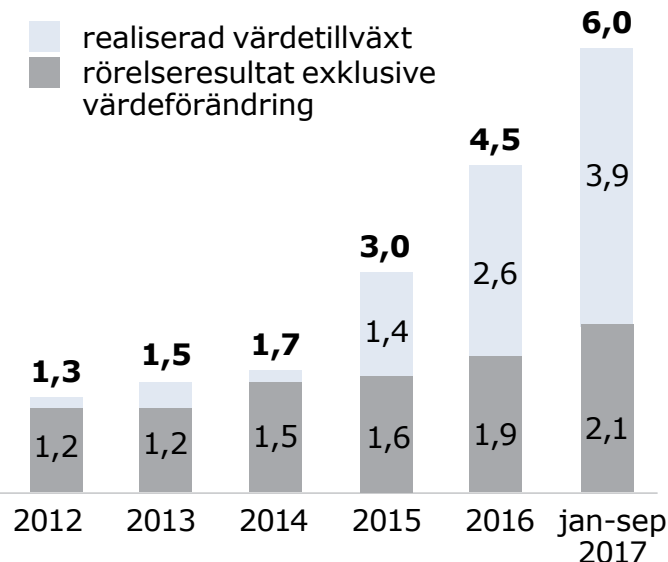


■ avtalade köp
■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade försäljningar
■ resultat före skatt och exklusive värdeförändringar
■ likviditet

rörelseresultat exklusive värdeförändring 1 688 mkr



räntetäckningsgrad 6,0



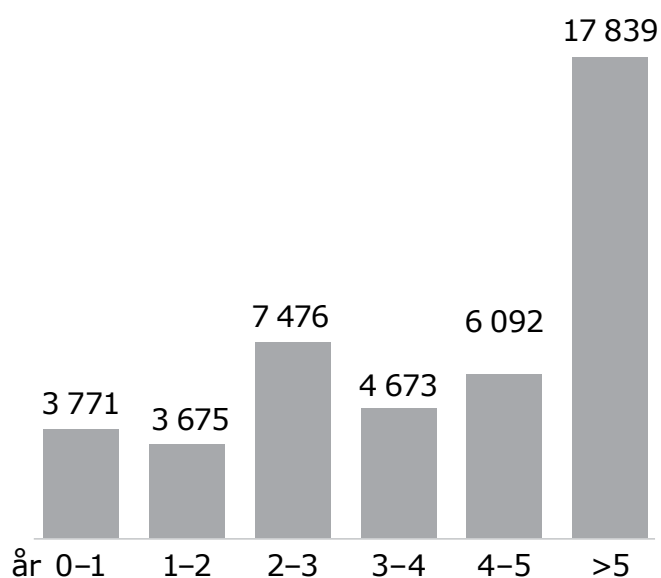
aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

Belopp i mkr	jan-sep 2017	okt 2016-sep 2017	Pro forma 12 månader
Hysesintäkter	3 051	4 065	4 373*
Driftkostnader	-1 021	-1 380	-1,371
Underhåll	-238	-354	-337
Driftöverskott	1 792	2 331	2 665
Central administration och övriga**	-104	-129	-138
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	1 688	2 202	2 527
Netto räntekostnader	-804	-1 056	-1 091
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-26	-35	-35
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	858	1 111	1 401
Realiserad värdetillväxt	3 135	3 255	-
Räntetäckningsgrad	6,0	5,1	2,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,1	2,1	2,3
Netto räntebärande skulder per 30 september 2017	42 375	42 375	42 375
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	18,8	19,2	16,8
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	6,6	7,8	16,8

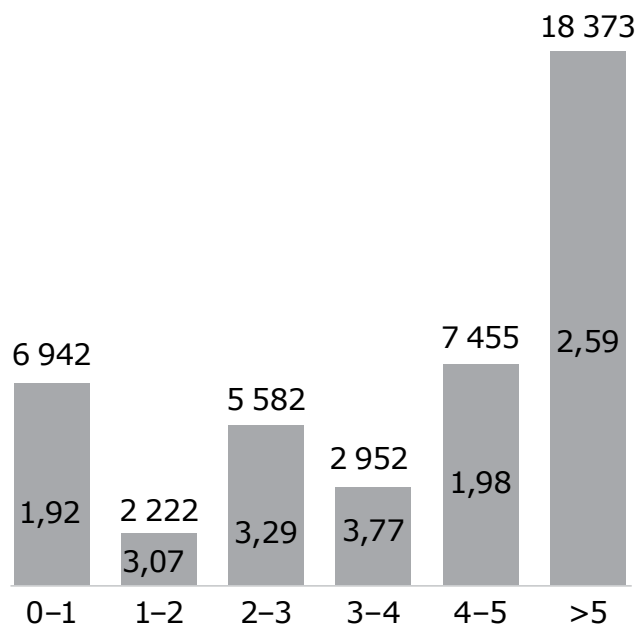
* Inkluderar 4 014 mkr hyresvärde bostäder per 1 okt 2017, 376 mkr hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -44 mkr i reell vakans för lägenheter samt 27 mkr i övriga intäkter.

** Övriga intäkter och kostnader exklusive operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

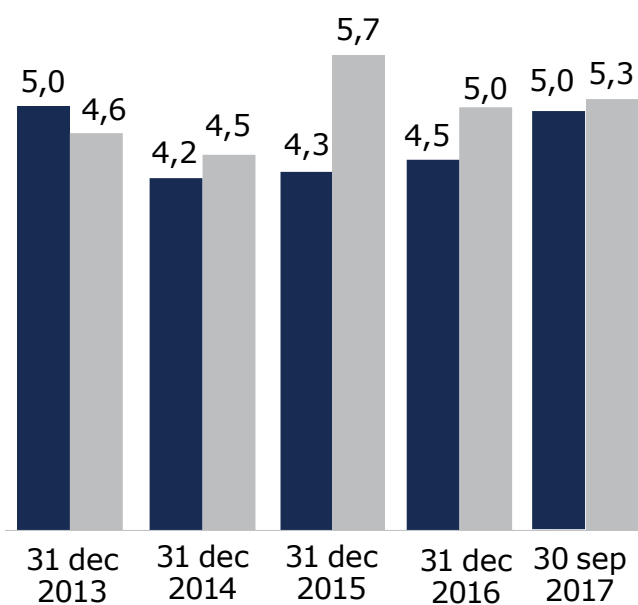
förfall kapitalbindning
mkr



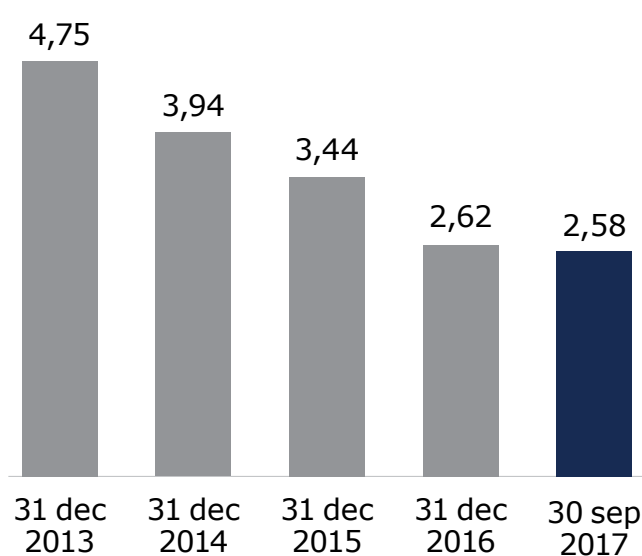
förfall räntebindning, medelränta
mkr, procent



räntebindning 5,0 år
kapitalbindning 5,3 år

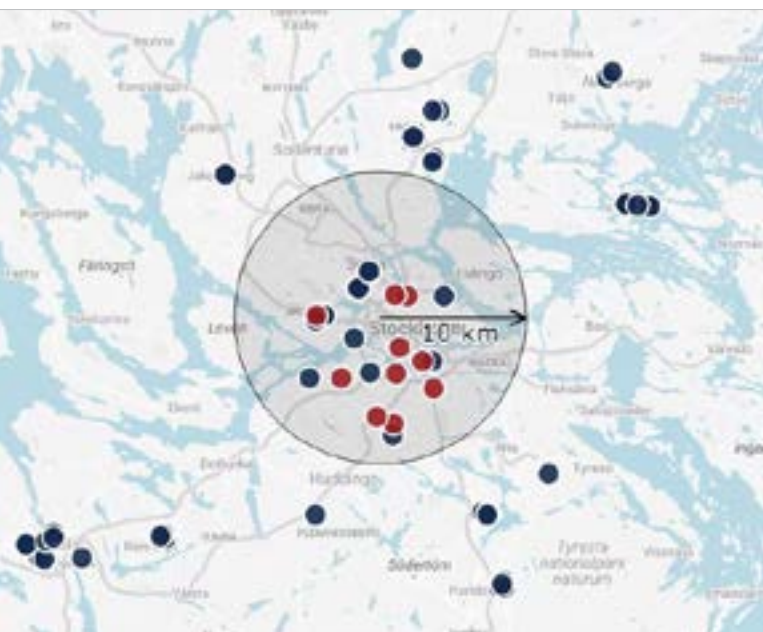


medelränta 2,58 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

Stockholm



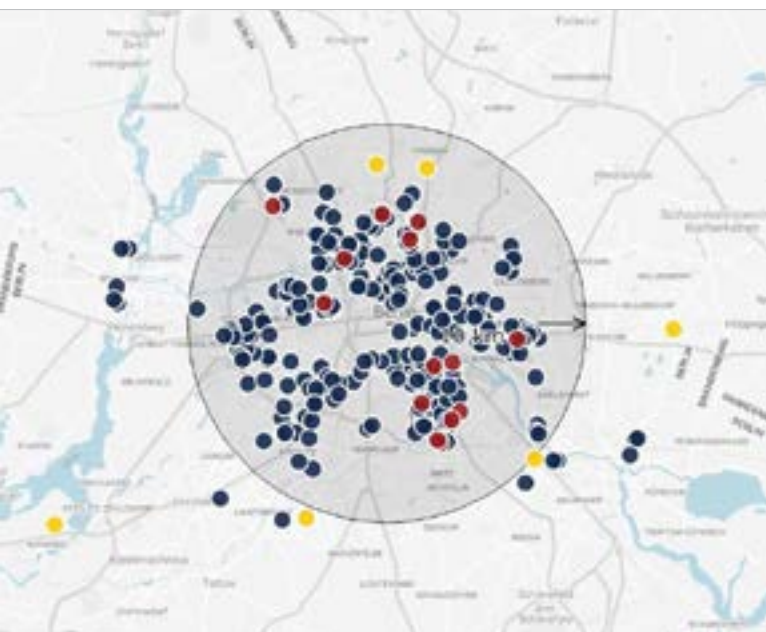
Malmö



- köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,04	3,21
Andel av verkligt värde, procent	20	9
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	47
Walk score	57	89
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Medelhyra bostäder		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 okt 2016	1 220	1 281
Försäljning	5	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2016	1 225	1 281
Ökning i jämförbar portfölj	26	29
- Ökning i procent	2,2	2,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	1 251	1 310
Köp	9	-2
Total portfölj 1 okt 2017	1 260	1 308
Nyuthyrningshyra	1 470	1 534
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,0	1,2
Vakansgrad	1,0	1,2

Berlin

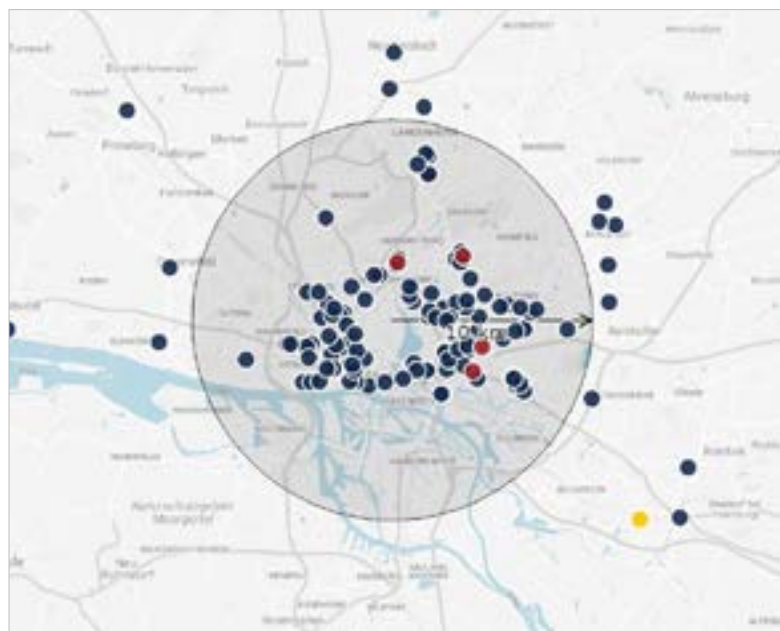


● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

● sålda fastigheter

Hamburg



Berlin

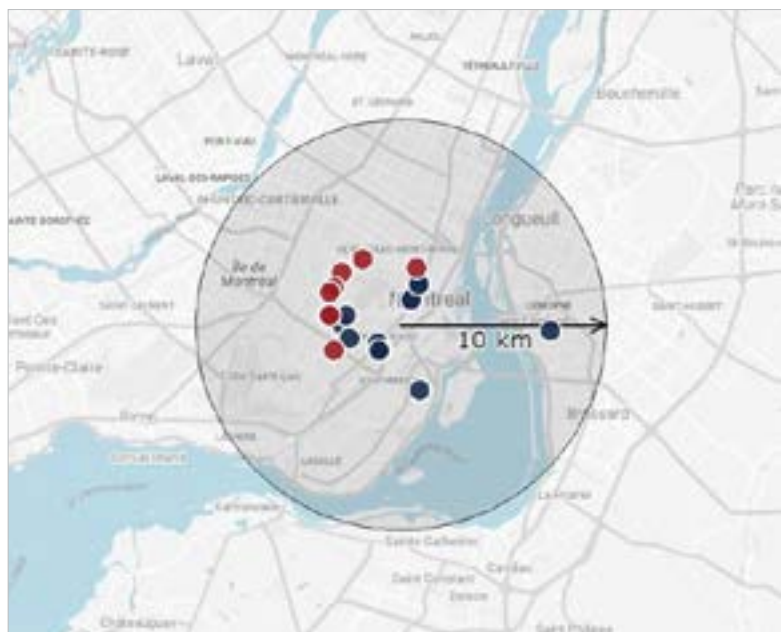
Hamburg

	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,41	3,78
Andel av verkligt värde, procent	23	8
Andel uppgraderade lägenheter, procent	35	50
Walk score	91	87
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	56
Medelhyra bostäder		
	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2016	7,56	10,16
Försäljning	-	0,02
Jämförbar portfölj 1 okt 2016	7,56	10,18
Ökning i jämförbar portfölj	0,44	0,51
- Ökning i procent	5,9	5,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	8,00	10,69
Köp	-0,05	-0,10
Total portfölj 1 okt 2017	7,95	10,59
Nyuthyrningshyra	14,31	14,33
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	1,3
Lägenheter under uppgradering	5,4	4,8
Vakansgrad	6,4	6,1

Toronto



Montreal

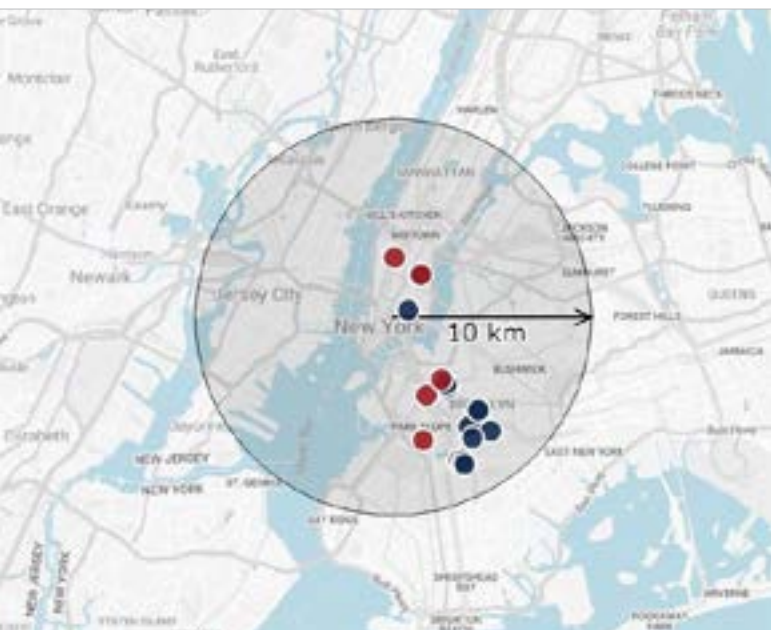


● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,46
Andel av verkligt värde, procent	6	3
Andel uppgraderade lägenheter, procent	47	46
Walk score	83	90
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	576	769
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2016	2,05	1,56
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2016	2,05	1,56
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,10
- Ökning i procent	5,1	6,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	2,15	1,66
Köp	-0,02	-
Total portfölj 1 okt 2017	2,13	1,66
Nyuthyrningshyra	2,74	1,88
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,9	1,7
Lägenheter under uppgradering	2,9	2,8
Vakansgrad	3,8	4,5

New York



Boston

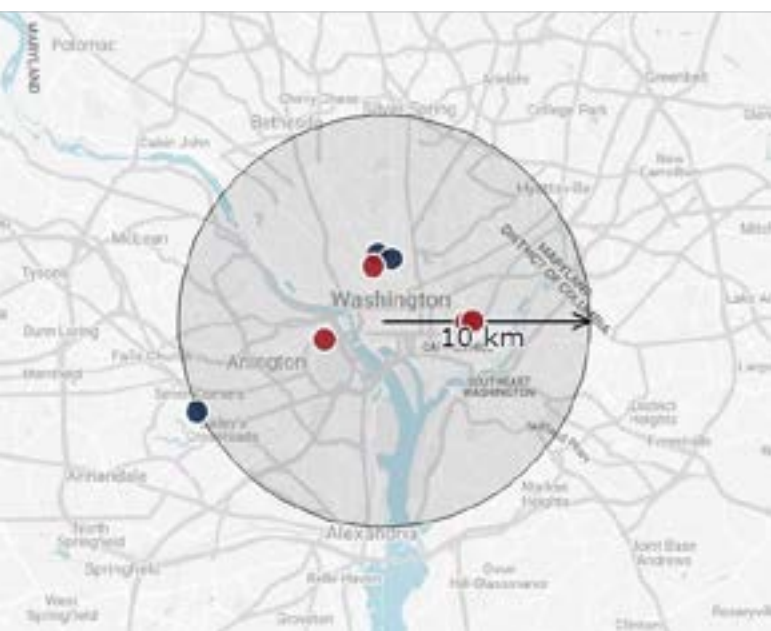


● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

	New York	Boston
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,34
Andel av verkligt värde, procent	6	4
Andel uppgraderade lägenheter, procent	23	49
Walk score	97	88
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	704	697
Medelhya bostäder	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 okt 2016	2,24	3,30
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2016	2,24	3,30
Ökning i jämförbar portfölj	0,13	0,13
- Ökning i procent	5,9	4,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	2,37	3,43
Köp	0,35	-0,02
Total portfölj 1 okt 2017	2,72	3,41
Nyuthyrningshyra	3,81	3,62
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	2,1	2,4
Lägenheter under uppgradering	5,1	17,4
Vakansgrad	7,2	19,8

Washington D.C.



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Köpenhamn



	Washington D.C.	Köpenhamn
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,84	3,25
Andel av verkligt värde, procent	1	3
Andel uppgraderade lägenheter, procent	23	-
Walk score	85	94
Genomsnittlig storlek lägenheter	777 kvft	80 kvm
Medelhyra bostäder	USD/kvft/mån	DKK/kvm/år
Total portfölj 1 okt 2016	1,70	903
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2016	1,70	903
Ökning i jämförbar portfölj	0,08	64
- Ökning i procent	4,7	7,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2017	1,78	967
Köp	0,09	-37
Total portfölj 1 okt 2017	1,87	930
Nyuthyrningshyra	1,95	1 711
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,9	0,5
Lägenheter under uppgradering	27,1	4,9
Vakansgrad	29,0	5,4

resultat

hyresintäkter 3 051 mkr

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 124 mkr (92), 5,1 procent (4,2).

Hyresintäkterna uppgick till 3 051 mkr, en minskning med 1,4 procent jämfört med samma period 2016. Minskade hyresintäkter beror på försäljning av fastigheter.

För alla 45 909 lägenheter ägda per 30 september, har 21 527 hyresavtal med årshyra 1 875 mkr förlängts och omförhandlats under perioden. Den nya årshyran uppgår till 1 911 mkr, en ökning med 1,9 procent.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,3 procentenheter till 0,8 procent. Vakansgraden för bostäder var 6,0 procent, varav 86 procent var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

driftöverskott 1 792 mkr

Fastighetskostnaderna var 1 259 mkr (1 323). 238 mkr avsåg underhåll, motsvarande 99 kronor per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 9,0 procent.

Överskottsgraden uppgick till 58,7 procent (57,3). Justerad överskottsgrad uppgick till 68,2 procent.

värdeökning fastigheter 7,3 procent

Fastigheterna ökade i värde med 6 397 mkr (7 874), 7,3 procent (10,8).

Värdet förändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav. Även högre driftnetto, lönsamma köp och försäljningar bidrog.

finansnetto -806 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 805 mkr (884). Lägre kostnad är främst en följd av lägre pris på upplåning.

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 24 mkr (-488). Övriga finansiella poster uppgick till -25 mkr (-22).

resultat före skatt 7 197 mkr

Resultat före skatt uppgick till 7 197 mkr (8 091).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 1 123 mkr

Skattekostnader uppgick till 1 123 mkr (1 515). 1 121 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Akelius har inga pågående skattetvister.

finansiering

soliditet 46 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 4 839 mkr till 45 776 mkr.

Soliditeten uppgår till 46 procent.

belåningsgrad 43 procent

Räntebärande skulder ökade med 5 431 mkr till 43 526 mkr.

Belåningsgraden är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till 43 procent.

Säkerställda lån uppgick till 21 816 mkr jämfört med 21 482 mkr vid slutet av 2016.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen minskade med 3 procentenheter och uppgår till 21 procent.

De säkerställda lånen är upptagna hos 35 banker i sju länder.

I september gav Akelius ut obligationer för nominellt värde GBP 300 miljoner.

Lån utan säkerhet består av sex noterade obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag.

kapitalbindning 5,3 år

Räntebärande skulder hade i medeltal en kapitalbindning om 5,3 år,

jämfört med 5,0 år vid slutet av 2016.

3 771 mkr förfaller inom ett år.

För utestående företagscertifikat finns långsiktiga back-up avtal med banker.

Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 36 procent.

Korta lån består dels av lån från 19 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 5,0 år

18 373 mkr av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 6 942 mkr kortare än ett år.

Medelräntan var 2,58 procent.

Räntebindningen var i medeltal 5,0 år, jämfört med 4,5 år i slutet av 2016.

likviditet 6 222 mkr

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 6 222 mkr.

Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 75 300 mkr.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter

97 116 mkr

Verkligt värde uppgick till 97 116 mkr, vilket motsvarar 30 690 kr per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,64 procent, 0,18 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

köp av fastigheter 9 554 mkr

Under perioden uppgick köpen till 9 554 mkr (3 849).

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,87 procent.

fastighetsinvesteringar 1 883 mkr

Investeringar i fastigheter uppgick till 1 883 mkr (2 030). På årsbasis motsvarar det 786 kronor per kvadratmeter.

43 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

fastighetsförsäljningar 7 039 mkr

Fastigheter såldes i Sverige för 6 661 mkr och i Tyskland för 378 mkr. Totalt såldes fastigheter för 7 039 mkr (8 715).

Försäljningspriserna var 8 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året.

Nettoresultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 358 mkr inklusive 59 mkr i försäljningsomkostnader.

En del av sålda fastigheter i Sverige redovisades som tillgångar som innehas för försäljning i slutet av 2016 och värderades till försäljningspris redan vid årets början.

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

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 240 mkr till 937 mkr jämfört med samma period 2016.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -5 187 mkr (3 537).

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 5 417 mkr (-4 363).

Under perioden emitterades nya stamaktier för 10 057 mkr.

Hybridlånen återköptes för 2 188 mkr.

Utdelning betalades till preferensaktierna om 282 mkr och stamaktierna om 8 060 mkr.

moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till -225 mkr (1 858).

Utfallet 2016 inkluderar 2 000 mkr för resultat från andelar i koncernbolag.

Emission av stamaktier och utdelning på stamaktier genomfördes per 21 april 2017, enligt beslut från årsstämman.

Moderbolaget emitterade 134 810 000

stamaktier med en teckningskurs

om 74,6 kr per aktie, totalt 10 057 mkr.

Utdelning på stamaktier uppgick samtidigt till

2,75 kr per aktie, totalt 8 060 mkr.

Samma dag genomfördes även återköp av hybridlånen för 2 188 mkr inklusive en ränteskillnadsersättning på 128 mkr.

I september gav Akelius ut ej säkerställda obligationer till ett belopp om nominellt värde GBP 300 miljoner.

Obligationerna löper till augusti 2025 och har en årlig kupong på 2,375 procent.

tredje kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 629 mkr (2 518).

Förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 958 mkr (2 049).

Under tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 1 016 mkr (1 040).

Fastighetskostnaderna minskade till 394 mkr (412).

Finansnettot var -272 mkr (-283) och inkluderar värdeförändring på derivatinstrument.

307 mkr (-117) redovisades i övrigt totalresultat för värdeförändringar på valutaderivat och valutakursdifferenser på externa lån i utländsk valuta. Omräkningsdifferenser för utländska koncernbolag uppgick till -656 mkr (435).

Kassaflödet uppgick under tredje kvartalet till 1 025 mkr (-11).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 322 mkr (478).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 061 mkr (3 942).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 3 764 mkr (-4 431).

Utdelning betalades till preferensaktierna om 94 mkr (94).

övrig finansiell information

preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606, vilket motsvarar 6 020 mkr i eget kapital. Preferensaktier utgör 0,61 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 29 september 2017 uppgick stängningskursen till 334 kronor.

En utdelning om 5 kronor utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 3 november 2017 och 5 februari 2018, totalt 188 mkr.

rating

Under 2017 har Standard and Poor's bekräftat investment grade kreditbetyget BBB- för Akelius Residential Property AB samt dess icke säkerställda belåning. Standard and Poor's reviderade framtidsutsikterna till positiva från stabila.

personal

Vid periodens slut var 832 anställda i Akelius, jämfört med 734 i slutet av 2016.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 212 mkr. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte förändrats väsentligt under perioden. Samtliga transaktioner har genomförts till marknadsmässiga villkor.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius ger ut ej säkerställda obligationer till ett belopp om 1 500 mkr.

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

Stockholm, 23 oktober 2017,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

koncernens rapport över totalresultatet

mkr	2017 jul-sep 3 mån	2016 jul-sep 3 mån	2017 jan-sep 9 mån	2016 jan-sep 9 mån	2016 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 016	1 040	3 051	3 095	4 109
Fastighetskostnader	-312	-323	-1 021	-1 059	-1 418
Underhåll	-82	-89	-238	-264	-380
Driftöverskott	622	628	1 792	1 772	2 311
Central administration	-38	-30	-124	-92	-134
Övriga intäkter och kostnader	-7	9	-3	9	26
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter*	346	679	358	763	827
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	958	2 049	5 980	7 033	11 779
Rörelseresultat	1 881	3 335	8 003	9 485	14 809
Ränteintäkter	-	-	1	2	4
Räntekostnader	-282	-266	-805	-884	-1 138
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-4	-6	-26	-24	-33
Värdeförändring derivatinstrument	14	-11	24	-488	-322
Resultat före skatt	1 609	3 052	7 197	8 091	13 320
Skatt	20	-534	-1 123	-1 515	-2 958
Periodens / årets resultat	1 629	2 518	6 074	6 576	10 362
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:					
Valutakursförändringar	-656	435	-1 263	960	1 366
Förändring valutasäkringsreserv	307	-117	763	-297	-659
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-68	25	-168	65	145
Periodens / årets totalresultat	1 212	2 861	5 406	7 304	11 214
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	1 623	2 469	6 009	6 450	10 187
- hybridlånägare	-	34	42	91	125
- innehav utan bestämmande inflytande	6	15	23	35	50
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	1 208	2 763	5 332	7 076	10 952
- hybridlånägare	-	80	51	186	206
- innehav utan bestämmande inflytande	4	18	23	42	56
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,49	0,81	1,90	2,12	3,37

* 59 mkr är relaterat till försäljningskostnader för jan-sep 2017, 78 mkr för jan-sep 2016 och 109 mkr för jan-dec 2016.

koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	56	41	49
Förvaltningsfastigheter	96 823	76 841	84 634
Rörelsefastigheter*	293	-	-
Materiella anläggningstillgångar	41	38	39
Uppskjutna skattefordringar	7	12	6
Finansiella anläggningstillgångar	11	10	9
Summa anläggningstillgångar	97 231	76 942	84 737
Kundfordringar och andra fordringar	864	520	447
Derivatinstrument	61	-	9
Likvida medel	1 100	140	137
Tillgångar som innehas för försäljning**	-	2 734	3 108
Summa omsättningstillgångar	2 025	3 394	3 701
Summa tillgångar	99 256	80 336	88 438
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	1 851	1 770	1 770
Övrigt tillskjutet kapital	13 708	14 463	12 168
Valutaomräkningsreserv	258	731	935
Balanserad vinst inklusive årets resultat	29 753	17 906	23 872
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	45 570	34 870	38 745
Hybridlån	-	2 023	2 009
Innehav utan bestämmande inflytande	206	169	183
Summa eget kapital	45 776	37 062	40 937
Räntebärande skulder	39 755	29 061	29 932
Derivatinstrument	900	1 895	1 350
Uppskjutna skatteskulder	7 881	5 324	6 676
Övriga skulder	106	61	72
Summa långfristiga skulder	48 642	36 341	38 030
Räntebärande skulder	3 771	5 328	8 163
Derivatinstrument	151	74	98
Leverantörsskulder och andra skulder	916	1 280	932
Skulder som innehas för försäljning	-	251	278
Summa kortfristiga skulder	4 838	6 933	9 471
Summa eget kapital och skulder	99 256	80 336	88 438
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	21 710	10 593	16 613
- säkerställda	21 816	23 796	21 482
Summa	43 526	34 389	38 095

* Vid utgången av september har en fastighet omklassificerats från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet.

** 2 734 mkr är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 30 september 2016 och 3 105 mkr per 31 december 2016.

koncernens rapport över kassaflöden

mkr	2017 jul-sep 3 mån	2016 jul-sep 3 mån	2017 jan-sep 9 mån	2016 jan-sep 9 mån	2016 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	622	628	1 792	1 772	2 311
Central administration	-38	-29	-124	-91	-134
Övriga intäkter och kostnader	1	9	6	6	23
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	4	6	14	10	14
Erlagd ränta	-290	-345	-728	-992	-1 226
Betald skatt	-3	-1	-23	-8	-67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	296	268	937	697	921
Förändring rörelsefordringar	1	30	-89	-68	-27
Förändring rörelseskulder	25	180	-109	101	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322	478	739	730	864
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3	-14	-14	-18	-28
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-692	-813	-1 883	-2 030	-2 989
Köp av förvaltningsfastigheter	-5 708	-179	-9 554	-3 849	-6 094
Förvärv av nettotillgångar	-51	33	62	637	650
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	3 919	5 089	7 039	8 715	9 061
Försäljning av nettotillgångar	-311	-214	-431	-309	-310
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar	-215	40	-406	391	405
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-3 061	3 942	-5 187	3 537	695
Nyemission	-	-	10 057	4 036	4 036
Kapitaltillskott	-	-	1	8	8
Upptagna lån	8 430	1 358	16 877	8 692	19 862
Amortering av lån	-4 436	-5 681	-10 908	-11 203	-18 641
Återköp av hybridlån	-	-	-2 188	-	-
Köp/försäljning av derivatinstrument	-136	-14	-80	-569	-1 377
Utdelning	-94	-94	-8 342	-5 327	-5 546
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	3 764	-4 431	5 417	-4 363	-1 658
Periodens/årets kassaflöde	1 025	-11	969	-96	-99
Likvida medel vid periodens/årets början	74	155	137	238	238
Valutakursförändring i likvida medel	1	-4	-6	-2	-2
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 100	140	1 100	140	137

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balanse- rad vinst	Summa	Hybrid- lån	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 jan 2016	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 370	119	30 667
Periodens resultat	-	-	-	6 451	6 451	91	35	6 577
Övrigt total- resultat	-	-	561	65	626	95	7	728
Summa totalresultat	-	-	561	6 516	7 077	186	42	7 305
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	8	8
Hybridlån	-	-	-	-	-	558	-	558
Utdelning	-	-	-	-5 421	-5 421	-91	-	-5 512
Nyemission	29	4 007	-	-	4 036	-	-	4 036
Eget kapital 30 sep 2016	1 770	14 463	731	17 906	34 870	2 023	169	37 062
Periodens resultat	-	-	-	3 736	3 736	34	15	3 785
Övrigt total- resultat	-	-	204	-65	139	-14	-1	124
Summa totalresultat	-	-	204	3 671	3 875	20	14	3 909
Utdelning	-	-2 295	-	2 295	-	-34	-	-34
Eget kapital 31 dec 2016	1 770	12 168	935	23 872	38 745	2 009	183	40 937
Periodens resultat	-	-	-	6 009	6 009	42	23	6 074
Övrigt total- resultat	-	-	-677	-	-677	9	-	-668
Summa totalresultat	-	-	-677	6 009	5 332	51	23	5 406
Nyemission	81	9 976	-	-	10 057	-	-	10 057
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-	-	-2 188	-	-2 188
Premium hybridlånen	-	-	-	-128	-128	128	-	-
Utdelning	-	-8 436	-	-	-8 436	-	-	-8 436
Eget kapital 30 sep 2017	1 851	13 708	258	29 753	45 570	-	206	45 776

moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

mkr	2017 jul-sep 3 mån	2016 jul-sep 3 mån	2017 jan-sep 9 mån	2016 jan-sep 9 mån	2016 jan-dec 12 mån
Central administration	-15	-23	-33	-32	-35
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-	2 000	2 000
Finansiella intäkter	351	255	976	906	1 312
Finansiella kostnader	-390	-196	-1 305	-681	-878
Värdeförändring derivatinstrument	3	-14	137	-335	-218
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 065
Resultat före skatt	-51	22	-225	1 858	1 116
Skatt	-9	-27	-43	155	192
Periodens/årets resultat	-60	-5	-268	2 013	1 308
Periodens/årets totalresultat	-60	-5	-268	2 013	1 308

moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Andelar i koncernbolag	13 183	13 183	13 183
Fordringar på koncernbolag	46 054	31 975	36 216
Uppskjuten skattefordran	479	485	522
Övriga fordringar	78	12	41
Likvida medel	985	2	-
Summa tillgångar	60 781	45 660	49 965
Summa eget kapital	15 389	14 741	14 036
Räntebärande skulder	25 717	12 501	18 301
Räntebärande skulder, koncernbolag	18 928	17 485	16 883
Derivatinstrument	399	703	576
Övriga skulder	348	230	169
Summa eget kapital och skulder	60 781	45 660	49 965

räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning belopp i mkr	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i mkr	Andel procent
0-1 år	6 942	1,92	16	3 771	9
1-2 år	2 222	3,07	5	3 675	8
2-3 år	5 582	3,29	13	7 476	17
3-4 år	2 952	3,77	7	4 673	11
4-5 år	7 455	1,98	17	6 092	15
5-6 år	512	3,91	1	122	-
6-7 år	969	3,69	2	82	-
7-8 år	11 530	2,23	26	10 459	24
8-9 år	2 848	1,76	7	3 646	8
9-10 år	958	4,02	2	1 763	4
> 10 år	1 556	4,81	4	1 767	4
Summa	43 526	2,58	100	43 526	100

segmentsinformation

jan-sep 2017, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 213	936	902	3 051
Driftkostnader	-422	-188	-411	-1 021
Underhåll	-129	-59	-50	-238
Driftöverskott	662	689	441	1 792
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 449	2 952	996	6 397
Totalavkastning	3 111	3 641	1 437	8 189
Totalavkastning per år, procent	13,0	15,4	8,3	12,6
Överskottsgrad, procent	54,6	73,6	48,9	58,7
Verkligt värde fastigheter	29 858	36 229	31 029	97 116

jan-sep 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 532	895	668	3 095
Driftkostnader	-545	-171	-343	-1 059
Underhåll	-159	-60	-45	-264
Driftöverskott	828	664	280	1 772
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 760	3 488	626	7 874
Totalavkastning	4 588	4 152	906	9 646
Totalavkastning per år, procent	19,7	22,8	7,5	18,1
Överskottsgrad, procent	54,0	74,2	41,9	57,3
Verkligt värde fastigheter	28 837	30 480	20 258	79 575

avstämning av finansiella nyckeltal

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

	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Andel substansvärde och belåningsgrad			
Eget kapital	45 776	37 062	40 937
Uppskjuten skatt	7 874	5 312	6 670
Derivatinstrument	990	1 969	1 439
Substansvärde	54 640	44 343	49 046
Totala tillgångar	99 256	80 336	88 438
Likvida medel	-1 100	-140	-137
Spärrade medel	-51	-30	-16
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	98 105	80 166	88 285
Andel substansvärde, procent	56	55	56
Totala räntebärande skulder	43 526	34 389	38 095
Likvida medel	-1 100	-140	-137
Spärrade medel	-51	-30	-16
Netto räntebärande skulder	42 375	34 219	37 942
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	98 105	80 166	88 285
Belåningsgrad, procent	43	43	43
Netto räntebärande skulder	42 375	34 219	37 942
Ej säkerställda lån	-21 710	-10 593	-16 613
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	20 665	23 626	21 329
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	98 105	80 166	88 285
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	21	29	24
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Tillväxt i procent
Hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter			
Hyresintäkter	3 051	3 095	-1,4
Valutaeffekt	-	36	
Förvärv och avyttringar	-503	-707	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	2 548	2 424	5,1
Driftöverskott	1 792	1 772	1,1
Valutaeffekt	-	17	
Förvärv och avyttringar	-256	-380	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	1 536	1 409	9,0
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	7 039	8 715	
Kostnader för försäljning	-59	-78	
Förvärvspris	-2 736	-4 615	
Ackumulerade investeringar	-1 109	-1 266	
Realiserad värdetillväxt	3 135	2 756	

nyckeltal

	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, mkr	45 776	40 937	30 667	22 583	15 169
Soliditet, procent	46	46	41	38	33
Avkastning på eget kapital, procent	13	37	29	9	24
Andel substansvärde, procent	56	56	50	47	41
Driftsresultat					
Hysesintäkter, mkr	3 051	4 109	3 988	3 323	2 787
Tillväxt hyresintäkter, procent	-1,4	3,0	20,0	19,2	9,9
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,1	4,1	4,3	3,4	5,8
Driftöverskott, mkr	1 792	2 311	2 175	1 882	1 579
Tillväxt driftöverskott, procent	1,1	6,3	15,6	19,2	12,1
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	9,0	8,0	4,0	7,1	6,7
Överskottsgrad, procent	58,7	56,2	54,5	56,6	56,7
Justerad överskottsgrad, procent ⁶	68,2	66,2	-	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	21	24	36	47	49
Belåningsgrad, procent	43	43	48	51	56
Ej säkerställd kvot	1,77	1,18	1,00	9,24	2,44
Räntetäckningsgrad	6,0	4,5	3,0	1,7	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,1	1,9	1,6	1,5	1,2
Medelränta, procent	2,58	2,62	3,44	3,94	4,75
Räntebindning, år	5,0	4,5	4,3	4,2	5,0
Kapitalbindning, år	5,3	5,0	5,7	4,5	4,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	45,909	46 516	51 231	47 896	41 319
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 164	3 236	3 587	3 472	2 992
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,1	1,3	1,0	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	6,0	5,0	4,3	3,2	2,6
Ingående verkligt värde fastigheter, mkr	87 739	72 764	57 736	44 104	35 437
Värdeförändring, mkr	6 397	12 715	8 026	1 412	1 582
Investering, mkr	1 883	2 989	2 216	1 881	1 531
Köp, mkr	9 554	6 094	12 093	9 678	6 901
Försäljning, mkr	-7 039	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801
Valutakursdifferenser, mkr	-1 418	2 238	-1 552	1 745	454
Utgående verkligt värde fastigheter, mkr	97 116	87 739	72 764	57 736	44 104
Verkligt värde, kr/kvm	30 690	27 116	20 284	16 629	14 736
Direktavkastningskrav, procent	3,64	3,82	4,33	4,72	4,75
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	-0,17	-0,49	-0,36	0,01	-0,01

nyckeltal

	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 275	1 246	1 184	1 156	1 114
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	1,6	2,6	2,6	3,7	5,8
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,7	1,9	3,0	3,5	5,5
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	6,1	2,4	1,8	8,0	3,3
Verkligt värde, kr/kvm	26 359	23 163	17 148	14 899	14 115
Direktavkastningskrav, procent	3,14	3,43	4,30	4,78	4,84
Antal lägenheter	13 758	17 381	23 520	24 407	23 867
Vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,2	1,5	1,5	2,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6
Ingående verkligt värde, mkr	32 357	31 727	29 571	26 797	23 457
Värdeförändring, mkr	2 449	6 744	2 948	836	828
Investeringar, mkr	434	975	856	932	964
Köp, mkr	1 278	535	1 071	2 078	3 349
Försäljning, mkr	-6 660	-7 624	-2 719	-1 072	-1 801
Utgående verkligt värde, mkr	29 858	32 357	31 727	29 571	26 797
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,88	8,56	8,13	7,77	7,71
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,4	5,0	5,1	5,4	5,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,8	6,3	6,0	3,1	6,8
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	2,0	10,3	3,9	5,8	13,7
Verkligt värde, kr/kvm	27 463	24 708	18 986	16 752	15 398
Direktavkastningskrav, procent	3,55	3,84	4,35	4,72	4,64
Antal lägenheter	20 180	19 932	20 307	19 423	15 769
Vakansgrad bostäder, procent	6,0	4,8	4,9	4,5	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,1	2,0	1,6	0,9
Ingående verkligt värde, mkr	32 176	24 892	21 172	15 549	11 980
Värdeförändring, mkr	2 952	5 120	3 732	393	729
Investeringar, mkr	764	976	752	647	568
Köp, mkr	719	851	1 757	3 384	1 818
Försäljning, mkr	-379	-914	-1 558	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	-3	1 251	-963	1 199	454
Utgående verkligt värde, mkr	36 229	32 176	24 892	21 172	15 549

nyckeltal

	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,94	1,89	1,79	1,83	1,94
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,9	6,7	3,6	6,6	7,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	10,2	7,0	4,1	7,0	20,6
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	34,8	29,0	25,1	-17,8	56,4
Verkligt värde, kr/kvm	28 402	26 242	21 424	21 808	20 710
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,36	4,37	4,55	4,47
Antal lägenheter	5 104	4 513	3 999	2 823	1 683
Vakansgrad bostäder, procent	4,0	7,1	11,1	6,7	4,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	3,4	3,6	2,7	1,7
Ingående verkligt värde, mkr	7 055	4 859	3 432	1 758	1 074
Värdeförändring, mkr	588	310	606	145	53
Investeringar, mkr	179	351	195	139	83
Köp, mkr	1 145	850	1 283	1 092	626
Försäljning, mkr	-	-	-111	-4	-
Valutakursdifferenser, mkr	-229	685	-546	302	-78
Utgående verkligt värde, mkr	8 738	7 055	4 859	3 432	1 758
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,74	2,51	2,26	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,6	4,2	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	11,2	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	73,0	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	54 505	56 725	48 769	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,37	4,42	4,47	-	-
Antal lägenheter	3 047	2 309	1 534	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	15,8	10,6	9,8	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,1	1,7	2,8	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	9 362	5 451	-	-	-
Värdeförändring, mkr	190	390	24	-	-
Investeringar, mkr	278	283	21	-	-
Köp, mkr	2 371	2 530	5 443	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	-1 063	708	-37	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	11 138	9 362	5 451	-	-

nyckeltal

	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,64	2,55	2,07	1,74	1,55
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,9	5,9	11,5	11,3	0,1
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	14,3	7,5	15,1	5,9	29,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	11,0	15,4	23,0	9,3	31,7
Verkligt värde, kr/kvm	82 969	79 157	67 660	53 606	36 430
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,11	4,22	4,36	4,64
Antal lägenheter	1 712	1 224	1 404	1 153	870
Vakansgrad bostäder, procent	10,6	12,4	8,0	7,8	6,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	3,7	2,8	2,1	4,1
Ingående verkligt värde, mkr	4 524	4 840	3 395	1 791	1 580
Värdeförändring, mkr	81	141	730	233	86
Investeringar, mkr	108	345	372	218	89
Köp, mkr	1 831	195	1 689	834	-
Försäljning, mkr	-	-523	-1 367	-11	-
Valutakursdifferenser, mkr	-136	-474	21	330	36
Utgående verkligt värde, mkr	6 408	4 524	4 840	3 395	1 791
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	22,92	20,99	22,50	21,31	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	12,2	1,7	15,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-5,2	11,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-22,6	241,1	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	64 455	61 332	62 640	60 732	-
Direktavkastningskrav, procent	4,17	4,20	4,21	4,11	-
Antal lägenheter	1 077	941	467	90	-
Vakansgrad bostäder, procent	45,0	46,2	35,3	34,4	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,7	3,7	1,3	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	1 848	995	166	-	-
Värdeförändring, mkr	69	10	-13	-14	-
Investeringar, mkr	82	59	20	1	-
Köp, mkr	247	721	850	172	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	-2	63	-28	7	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 244	1 848	995	166	-

nyckeltal

	2017 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	930	916	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,62	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	28 273	27 135	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,25	3,42	-	-	-
Antal lägenheter	1 031	216	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	5,4	1,9	-	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,5	-	-	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	417	-	-	-	-
Värdeförändring, mkr	68	-	-	-	-
Investeringar, mkr	38	-	-	-	-
Köp, mkr	1 963	412	-	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	16	5	-	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 502	417	-	-	-

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

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

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

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

5) Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2013.

6) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Kanada, USA och Sverige uppgick till 421 mkr för jan-sep 2017 och 619 mkr för jan-dec 2016.

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 2016.

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.

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.

rörelsefastigheter

Vid utgången av september har en fastighet omklassificerats från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastigheten tillhör en egen tillgångskategori och värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 16 omvärderingsmetod.

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.

intäkter

Från och med 2017 är intäkter avseende driftkostnader och fastighetsskatt som faktureras till hyresgäster netto-redovisade med kostnader ingående i fastighetskostnader. Hyresintäkter och fastighetskostnader för tidigare år är omräknat.

aktuell intjäningsförmåga

Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde. Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftöverskott. Det är därför mer rimligt att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen.

Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.

Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden 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 tolv månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

valutaswappar

Från och med 1 april 2016 har Akelius definierat valutaderivat som säkringsinstrument och redovisar förändringen av verkligt värde på valutaderivat i övrigt totalresultat.

övriga upplysningar

derivatinstrument

Derivatinstrumenten består huvudsakligen av ränteswappar. Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Jämfört med 2016 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.

risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder.

Starka hyresmarknader för bostäder i Sverige, Tyskland, Danmark, 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 2016.

kommande redovisningsprinciper

Följande standarder, ändringar av standarder och tolkningar har utfärdats men ännu inte trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2017.

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 kontraktsenliga 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.

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.

direktavkastningskrav

Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde. Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge vid oförändrat driftöverskott och oförändrade fastighetspriser.

diskonteringsränta

Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheters verkliga värde.

Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge.

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej säkerställd kvot

Ej pantsatta tillgångar minus likvida tillgångar delat med senior ej säkerställd skuld minus likvida tillgångar.

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.

hyresintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.

jämförbara fastigheter

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.

omförhandling och förlängning av hyreskontrakt

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

definitioner

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.

räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

räntetäckningsgrad

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt realiserad värdetillväxt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser, i förhållande till räntenettot. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

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. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.

Walkscore tillhandahålls av walkscore.com.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

överskottsgrad, justerad

Driftöverskott i relation till hyresintäkter exklusive taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.

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
Erkelenzdammer 11-13
D-10999 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
+1 857 930-3900
akelius.us

Danmark
Frederiksborggade 15
c/o Regus Business Centre
1360 Copenhagen K
+45 26888100
akelius.dk

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

86 procent av fastighetsbeståndet finns i miljonstäder såsom Berlin, Hamburg, München, Köln, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington, Stockholm och Köpenhamn.

ett bättre boende

Akelius 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 trettiofem banker, obligationslån från kapitalmarknaden och noterade preferensaktier. Akelius är Sveriges största noterade fastighetsbolag och har sjuttontusen aktieägare.

förstklassig personal

Fler än 200 anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

kalender

bokslutskommuniké 2017	5 feb 2018
årsredovisning 2017	16 mars 2018
delårsrapport jan-mar 2018	27 apr 2018