

Akeliu*s* Residential Property AB (publ)

Årsredovisning 2016



379 Washington Avenue, New York

Akelius i korthet

- 88 mdkr i verkligt värde fastigheter
- 80 procent bostäder i miljonstäder
- 46 516 lägenheter i sju länder i A- och B-lägen
- Belåningsgrad 43 procent, soliditet 46 procent
- 734 anställda
- Ett bättre boende genom uppgradering

Sammandrag	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	4 473	4 339	3 602
Driftöverskott, mkr	2 311	2 175	1 882
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	2 208	2 072	1 841
Resultat före skatt, mkr	13 320	9 206	852
Verkligt värde fastigheter, mkr	87 739	72 764	57 736
Antal lägenheter	46 516	51 231	47 896
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,3	1,0
Hysesnivåökning jämförbara fastigheter, procent	4,5	3,8	4,3
Belåningsgrad, procent	43	48	52
Räntetäckningsgrad	4,5	3,0	1,7
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	3,37	2,33	0,15

Fastighetsbestånd 2016-12-31

Verkligt värde fastigheter, mkr



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	kr/kvm	mkr
Berlin	12 313	775	65	840	22 983	19 295
Stockholm	8 840	644	41	685	24 897	17 059
Malmö	3 975	260	82	342	22 906	7 844
Hamburg	4 192	234	12	246	28 180	6 926
Toronto	3 116	163	1	164	30 159	4 936
New York	1 012	75	-	75	62 782	4 733
London	1 224	54	3	57	79 157	4 524
Boston	862	57	-	57	65 741	3 736
Montreal	1 397	105	-	105	20 147	2 119
Paris	941	27	3	30	61 332	1 848
Washington D.C.	435	33	-	33	27 205	893
Köpenhamn	216	15	-	15	27 135	417
Övriga	7 993	503	84	587	22 873	13 409
Summa	46 516	2 945	291	3 236	27 116	87 739

Innehållsförteckning

Akelius i korthet	2
Fastighetsbestånd	3
Medvinden fortsatt stark	5

Förvaltningsberättelse

Vår verksamhet

Bostäder i miljonstäder	6
Demografi och attraktivitet	8
Ett bättre boende	10
Affärsmodell	12
Fastigheternas historia	14
Förstklassig personal	22
Finansiering - säkerhet först	24

År 2016

Fastighetsportfölj	32
Våra städer	34
Fastighetsvärdering	42
Transaktioner och investeringar	44
Intäkter och årets resultat	46
Övrig finansiell information	49
Hållbarhet	51

Bolagsstyrning

Styrelse	56
Verkställande direktör och ledning	58

Nyckeltal för koncernen

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet	65
Koncernens rapport över finansiell ställning	66
Koncernens förändring av eget kapital	67
Koncernens rapport över kassaflöden	68
Moderbolagets resultaträkning	69
Moderbolagets balansräkning	69
Moderbolagets förändring av eget kapital	71
Moderbolagets kassaflödesanalys	72
Redovisningsprinciper och noter	73
Avstämning av finansiella nyckeltal	111
Årsredovisningens undertecknande	113
Revisionsberättelse	114

Definitioner

120

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 6 till 113. Om ingen källa anges till tabeller eller grafer baseras dessa på intern data. Vid en eventuell konflikt i överensstämmelse mellan engelsk och svensk version gäller den svenska.



Eichenstraße 92, Hamburg

Medvinden fortsatt stark

Enda sättet att förbereda sig för motvind är att förbättra i medvind. Trots att det går lätt i medvind, gäller det att hålla trycket uppe i förbättringsarbetet. Att kontinuerligt förbättra är en del av vårt DNA. Förhoppningsvis förbättrar vi lika mycket under 2017 som under 2016.

Åttio procent i miljonstäder

De senaste två åren har vår andel i städer med fler än en miljon invånare ökat med sjutton procentenheter till åttio procent. Andelen kommer att fortsätta öka, vi ser låg vakansrisk i växande miljonstäder. Efterfrågan och därmed hyresintäkterna utvecklas snabbare i miljonstäder.

Transaktioner femton miljarder

Försäljning, nio miljarder kronor, av bland annat våra innehav i norra och västra Sverige, Kiel och Rostock i Tyskland. Inköp, sex miljarder kronor, i framförallt Boston, Montreal, Paris, Stockholm. Vi öppnade kontor och köpte första fastigheterna i Köpenhamn.

Våra nya städer utvecklas bra

Att etablera sig i städer kostar i det korta perspektivet, men är bra i det långa perspektivet. Toronto och London, där vi startade för fem år sedan, har idag starkare intäkts- och driftöverskottstillväxt än koncernens genomsnitt.

Reell vakansgrad en procent

Vi har under året haft 249 fler inflyttar än utflyttar. Den reella vakansgraden sjönk från 1,3 till 1,1 procent. För jämförbara fastigheter ökade intäkter med fyra procent, driftöverskott med åtta procent.

Belåningsgrad 43 procent

Belåningsgraden sjönk under året från 48 till 43 procent. Vår nya obligation på sexhundra miljoner euro minskade säkerställd belåningsgrad till 24 procent. Standard & Poor's ger våra obligationer kreditbetyget BBB-, en nivå högre än för ett år sedan.

Uppgradering av 4 000 lägenheter

Med hjälp av förbättrade rutiner och system har vi ökat antalet uppgraderingar med tretton procent jämfört med förra året. 41 procent av våra lägenheter är uppgraderade, fem procentenheter fler än för ett år sedan. I de fastigheter vi ägt längre än tre år är andelen uppgraderat 50 procent.

Pål Ahlsén
VD och koncernchef

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Residential Property AB (publ.), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

Bostäder i miljonstäder

80 procent i miljonstäder

Akelius köper, utvecklar, uppgraderar och förvaltar bostadsfastigheter i storstäder med stark tillväxt.

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

Kriterier för minskad risk:

- Bostadsfastigheter
- Stabila länder
- Växande metropoler
- Säkra lägen

Bostadsfastigheter

Vi investerar i bostadsfastigheter med trygga och växande hyresintäkter eftersom vi sätter säkerheten främst. Vakanser och hyresnivåer varierar mindre för flerfamiljshus än för andra typer av fastigheter.

Vi behöver alla någonstans att bo oberoende av cyklerna i ekonomin. Befolkningsmängden förändras långsamt vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt. Intäkter från bostadsfastigheter är säkra och förutsägbara.

En fördel med bostäder är att endast små anpassningar av lägenheterna behöver göras vid byte av hyresgäst. En kommersiell lokal behöver, speciellt i lågkonjunktur, betydligt mer omfattande hyresgäst Anpassning.

Den goda efterfrågan på våra lägenheter gör att vi kan vara konsekventa i vår uthyrningspolicy. Den stora mängden hyresavtal i kombination med stabila hyresgäster ger låg risk för höga kundförluster.

Bostadsfastigheter i miljonstäder är mer likvida tillgångar än kommersiella fastigheter. Bostäder har flera typer av köpare, från hyresgästerna själva och små privata investerare till stora internationella fonder.

Stabila länder

För att undvika risker investerar vi bara i stabila länder med låg geopolitisk risk. Ekonomisk tillväxt och politisk stabilitet är djupt sammankopplade. Länderna ska ha ett säkert system ur ett legalt perspektiv samt från en finansierings- och investeringssynpunkt.

Investeringar i storstäder i olika länder innebär lägre risk för att förändringar i ett land får stor inverkan på företaget.

Förändringar i utbud och efterfrågan är lokala. Samma sak gäller för förändringar i hyreslagstiftning eller beskattning av fastigheter. Finanskriser kan vara lokala eller världsomspännande. Kriser kommer att drabba olika länder på olika sätt.

Växande storstäder med själ

Vi tror att stora metropoler har lägre risk än små och medelstora städer. Ekonomin är diversifierad med lågt beroende av enskilda företag. Den största bidragande faktorn till låg risk är befolkningstillväxten, som är högre i större städer.

Storstäder med själ är en kombination av kulturella, intellektuella, politiska och ekonomiska centra i ett land. De är sociala smältdegler och centrala platser för handel och innovation. Eftersom de erbjuder så många möjligheter, oavsett cykel i ekonomin, kommer folk alltid lockas att bo i dessa metropoler.

Fokus på stora metropoler tillåter oss att ha fler lägenheter per stad vilket ökar den operativa effektiviteten. I slutet av 2016 hade vi 2 114 lägenheter per stad jämfört med 1 653 i slutet av 2015.

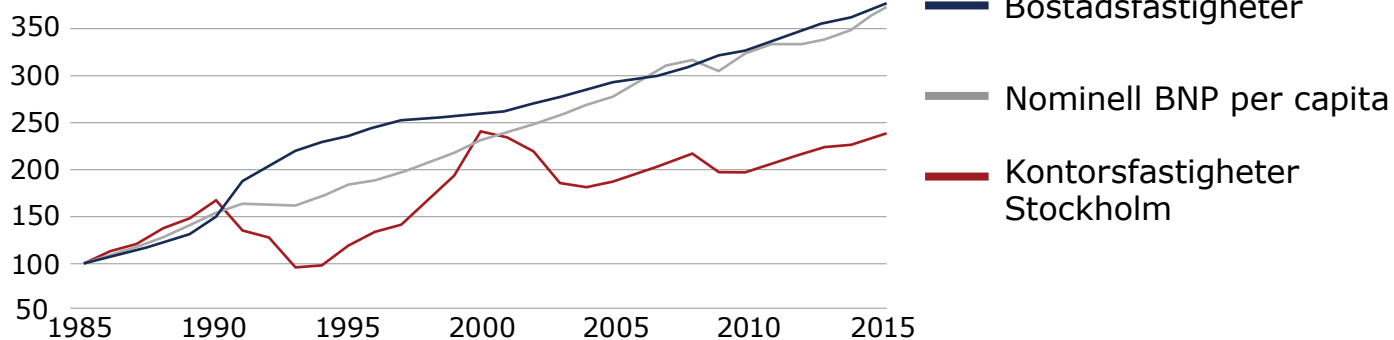
Läge, läge, läge

Vi fokuserar på fastigheter i A- och B-lägen, de mest populära områdena i städerna. Vi avstår från att investera i C-lägen, områden där lägenheterna först blir vakanta. Förutom lägre risk för vakanser ger bra lägen också bättre likviditet, fastigheterna attraherar köpare även i ekonomiskt svaga tider.

Bostäder jämfört med kommersiella fastigheter

Utveckling av genomsnittshyran i Sverige

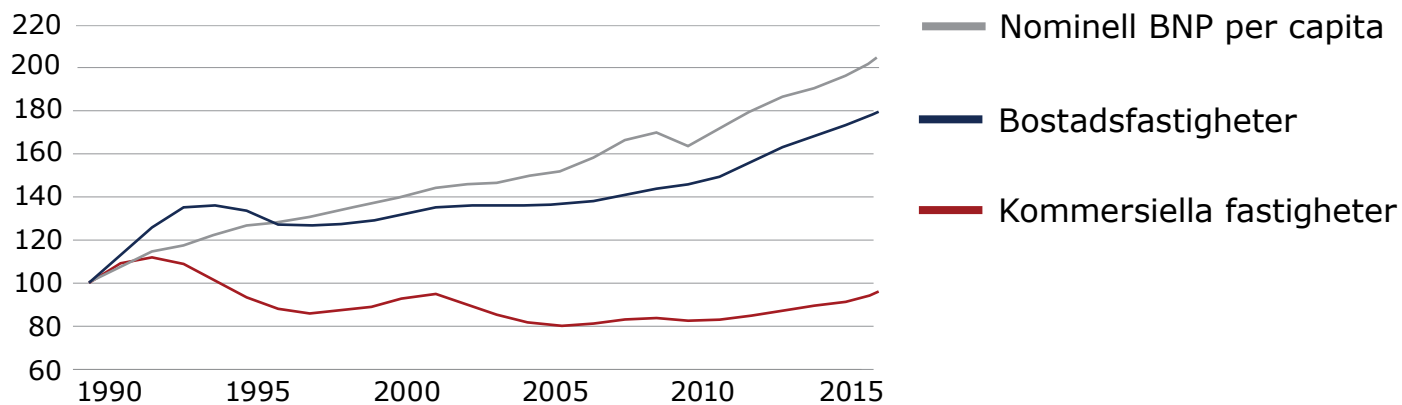
Index



Källa: SCB, The World Bank

Utveckling av nyuthyrningshyran i Tyskland

Index



Källa: Bullwiengesa AG, The World Bank

Place Félix Eboué 6, Paris





Augustenburger Ufer 18, Hamburg

Demografi och attraktivitet

Vi tror att demografi är nyckeln till framgång inom fastighetsbranschen. Storstäder har en större befolkningstillväxt och lägre medelålder än landet som helhet.

Faktorer som bidrar till hög livskvalité i kombination med starkt affärsliv och solid infrastruktur skapar och upprätthåller motståndskraftiga städer. Hög levnadsstandard som alltså attraherar ett ökande antal invånare. Att investera i sådana städer säkerställer långsiktig och trygg avkastning.

Akelius städer London, Stockholm, Berlin, New York, Toronto och Paris är bland världens tio bästa städer att leva i.

London tar ledningen tack vare teknologisk beredskap, ekonomisk slagkraftighet och tillgänglighet som gör den till ett välmående centrum i världsekonomin. **New York** följer strax efter med god balans mellan samtliga indikatorer.

Toronto och **Stockholm** utmärker sig genom sin exceptionella livskvalitet.

En faktor som inte bara innebär möjligheten till en promenad i parken, utan också hälsa, säkerhet och trygghet. Stockholm utmärker sig dessutom genom att prestera särskilt bra inom vårdssystem och politisk miljö.

Paris räknas nu som en av världens mest intellektuella och innovativa städer, med bara små marginaler till London.

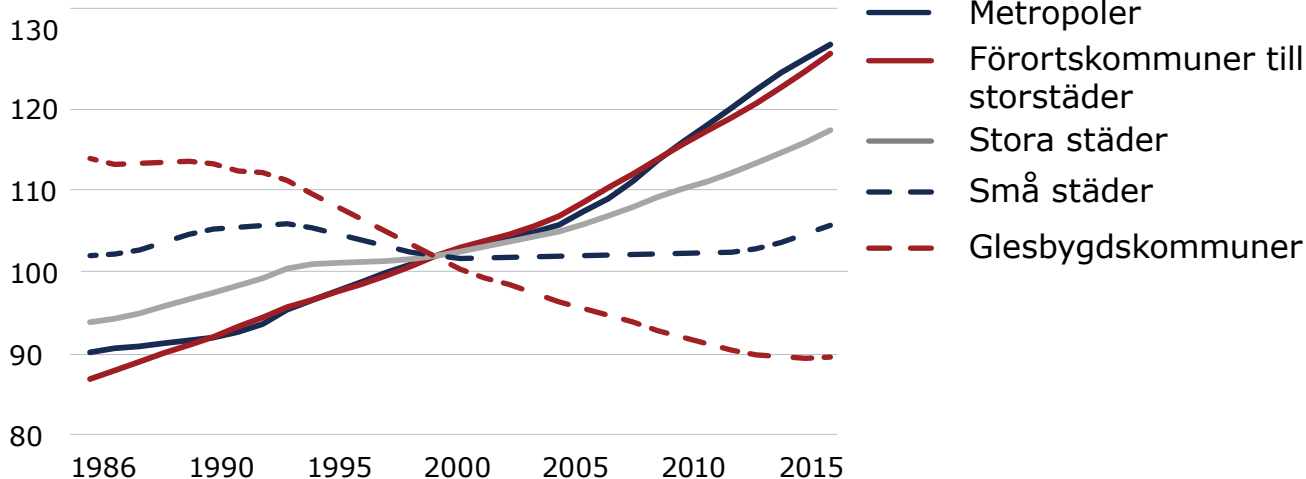
Berlin är fortfarande världens hippaste stad med många möjligheter för unga, högutbildade yrkespersoner. Något som blir uppenbart då man ser till de sjunkande arbetslöshetssiffrorna och möjligheterna att bedriva affärsverksamhet.

Dessa "livability factors" gör våra städer till attraktiva nav i den pågående urbaniseringen, där efterfrågan på hyreslägenheter är konstant hög. Detta innebär reducerad vakansrisk och potential för ökande hyresnivåer, vilket minskar risk för sjunkande fastighetsvärden. Något som gör dessa städer attraktiva även för investerare och långivare.

Befolkningsutveckling beroende på stadsstorlek

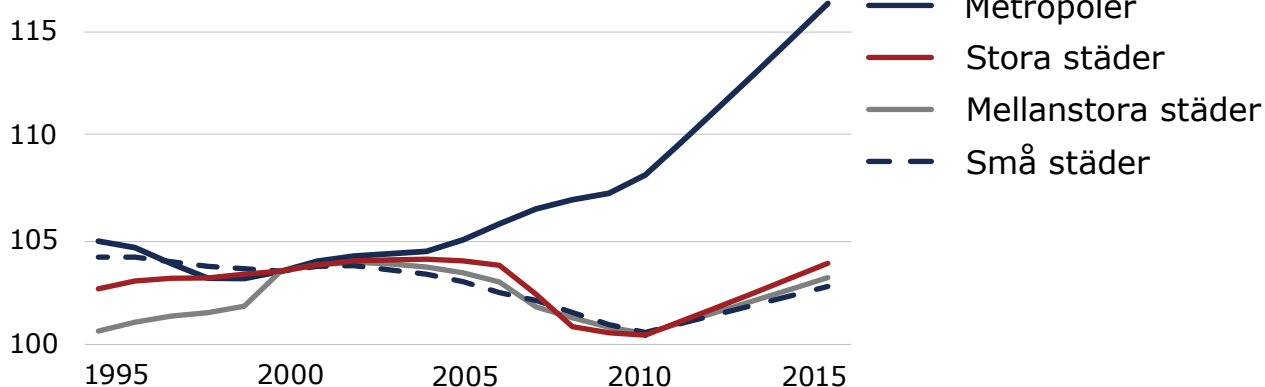
Sverige

Index



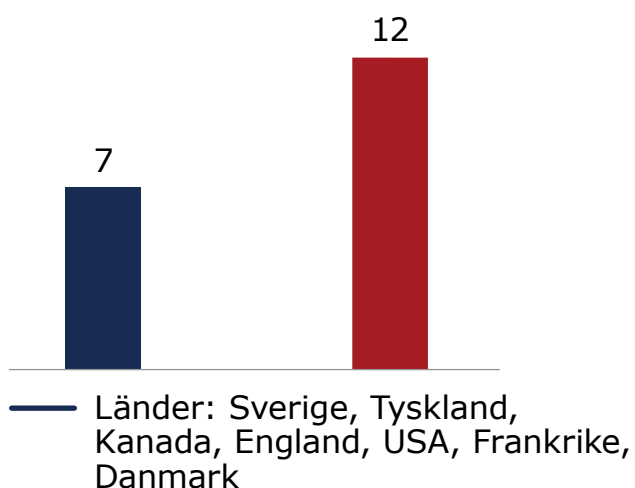
Tyskland

Index



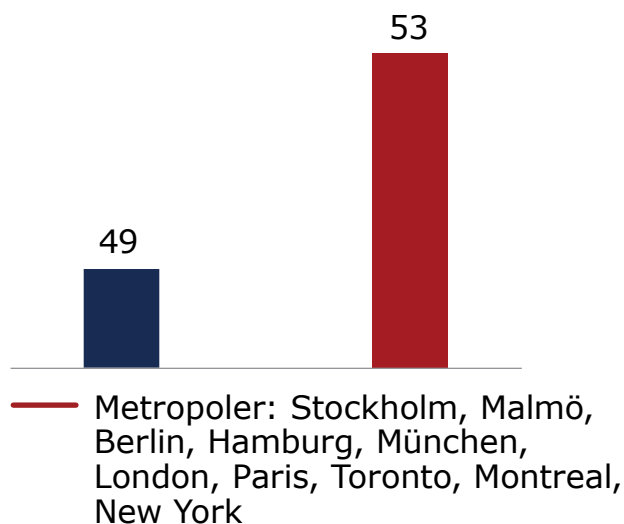
Befolkningstillväxt - tio års tillväxttakt

Procent



Del av befolkningen under 40 år

Procent



Ett bättre boende

Vi anstränger oss för att våra hyresgäster ska få ett bättre boende. Vi förbättrar kontinuerligt kvaliteten på våra fastigheter och höjer servicenivån till våra hyresgäster.

Vårt arbete med sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption sammanfattas av vårt koncept Bättre Boende.

Vi tror att den produkt vi erbjuder kommer att vara bättre om vi använder vår egen personal. Vi bygger effektiva strukturer med lokalt anställda i alla länder där vi äger fastigheter. Detta säkerställer bästa service till våra hyresgäster, den högsta fastighetskvaliteten och stark långsiktig lönsamhet.

Vi har dessutom skapat centrala avdelningar för att stödja verksamheten i de olika länderna. Dessa kommer också att hjälpa oss att uppnå samma höga kvalitet i alla länder vi investerar i.

Förstklassig service

Hyresgästerna är våra kunder och deras hem är våra tillgångar. Som en långsiktig ägare av bostadsfastigheter är det viktigt att bygga upp goda relationer med våra kunder.

Runt trettio personer arbetar som kundservicerepresentanter. De svarar hyresgästerna inom några minuter. Snabb respons och lösningar för hyresgästernas behov är vår prioritet. Förstklassig service omfattar effektiv hantering av rapporterade defekter, omedelbar bokning av tid för reparation, tjugofyra timmars jourservice samt effektiv och korrekt kommunikation.

Dessutom är ambitionen att se till så att alla lägenheter har snabb internetuppkoppling och tillgång till ett stort antal TV-kanaler.

Våra fastighetsförvaltare fokuserar på löpande säkerhet, rengöring och underhåll. Våra fastigheter ska vara snygga och prydliga vid alla tidpunkter. Vi mäter och utvärderar ett flertal kvalitetskriterier, såsom städning av allmänna utrymmen, trappor, soprum och klottersanering.

Fastighetsförvaltarna kommer snart att använda avancerade inspektionsverktyg. Detta kommer att säkerställa likartade och effektiva sätt att inspektera och följa upp underhålls- eller kvalitetsfrågor.

4 000 lägenheter uppgraderades

En större andel storstadsbor söker hyreslägenheter med samma standard som nybyggda bostadsrätter. Därför uppgraderar vi våra lägenheter.

Under 2016 uppgraderade vi 3 930 lägenheter för totalt en miljard kronor, vilket motsvarar i genomsnitt 315 kronor per kvadratmeter och år. 41 procent av våra lägenheter har nu uppgraderats.

Ingen hyresgäst ska tvingas att acceptera en högre standard och därmed högre hyra mot sin vilja. Därför uppgraderar vi i huvudsak vakanta lägenheter. Naturligtvis kan befintliga hyresgäster få sin lägenhet uppgraderad om de önskar.

Förutom lägenheterna uppgraderar vi gemensamma utrymmen såsom trappor, hissar, trädgårdar, fasader och tak. Uppgraderingar av lägenheter och byggnader är en process som tar tid. Planering och genomförande underlättas av ett långsiktigt perspektiv.

Runt hundra personer inom koncernen arbetar inom byggavdelningen och övervakar alla byggnadsarbeten i våra fastigheter. De arbetar också med investeringar i energieffektivitet, vindsomvandlingar och omvandling av kommersiella lokaler till lägenheter.



175 Rue Championnet, Paris

Attraktiv design som varar

För att säkerställa exakt rätt kvalitet och standard för långsiktig hållbarhet har vi interna arkitekter.

Arkitekterna stödjer byggnadsavdelningen med bland annat rekommendationer för planlösning, ljusinstallation och fasadrenovering. De skapar designriktlinjer för kök och gemensamma utrymmen. Ambitionen är att skapa hyreslägenheter som är lika attraktiva idag som i morgon.

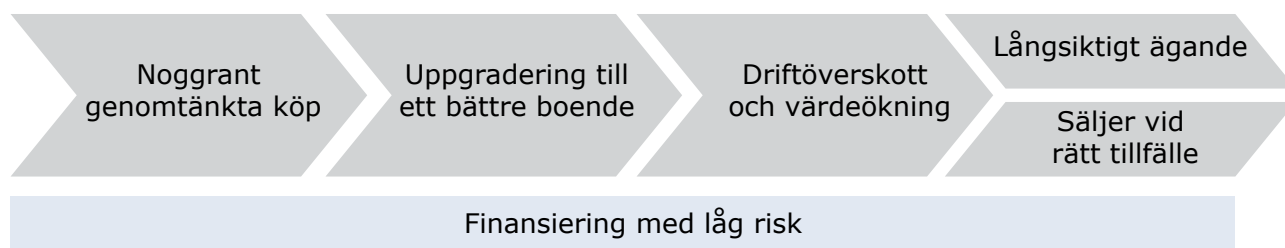
För att säkerställa hållbarheten använder vi kvalitetsprodukter. Vi använder tyska kök och vitvaror, svenska parkettgolv och rektifierat kakel och klinker från Italien. Till stor del använder vi samma produkter globalt, vilket ger stordriftsfördelar.

Digitaliserade system stödjer hela verksamheten

För att stödja kommunikationen mellan oss och kunderna fokuserar vi på att använda och skapa avancerade IT-verktyg.

Vi har utvecklat ett stödsystem för uppgradering av lägenheter. Detta system förenklar bland annat logistik och kostnadskontroll betydligt. Systemet infördes i början av 2014.

IT- och affärsutvecklingsavdelningen är ansvariga för att skapa effektiva verktyg för företaget. Totalt arbetar cirka femtio personer på dessa avdelningar.



Affärsmodell

Noggrant genomtänkta köp

Vårt fokus är att köpa och inneha bostadsfastigheter med begränsad nedåtrisk.

Fastigheter som idag har lägre hyra än marknadshyran och drar nytta av demografiska förändringar har låg nedåtrisk, istället finns det potential.

Vi genomför hellre flera mindre inköp med exakt rätt fastigheter än ett fåtal portföljinköp med bara delvis bra fastigheter.

Vi väljer ut fastigheter enligt tioårsregeln; trygga och växande hyresintäkter över tio år är viktigare än kortsiktiga vinster.

Tjugo års erfarenhet

Med tjugo års erfarenhet av bostadsförvaltning är vi träffsäkra i våra antaganden vid köp.

Vi genomför köp på samma beprövade sätt på alla marknader. Inköpen sker lokalt vilket ger realistiska antaganden. Regionkontoren ansvarar för att uppfylla antagandena. Uppföljning av köpta fastigheter sker löpande.

Uppgradering och värdeökning

Vi räknar med en innehavsperiod på minst tio år, en period där vi arbetar med att förbättra fastigheten och servicen till hyresgästerna.

En del av potentialen kan nås utan investeringar. Detta gäller alla länder utom Sverige där vi inte får hyra ut till marknadshyra, utan istället hyr ut till den reglerade hyran.

Genom att investera i fastigheter och förbättra kvaliteten i gemensamma utrymmen och lägenheter ökar efterfrågan på lägenheterna och hyran kan höjas.

Vi fokuserar på att uppgradera endast lediga lägenheter med tanke att ingen hyresgäst ska tvingas acceptera en högre kvalitet och hyra. På grund av vårt arbetssätt tar det oftast lång tid att uppgradera alla lägenheter i en fastighet. I genomsnitt räknar vi med att det tar tio år för en fastighet att nå sin potentiella hyresnivå.

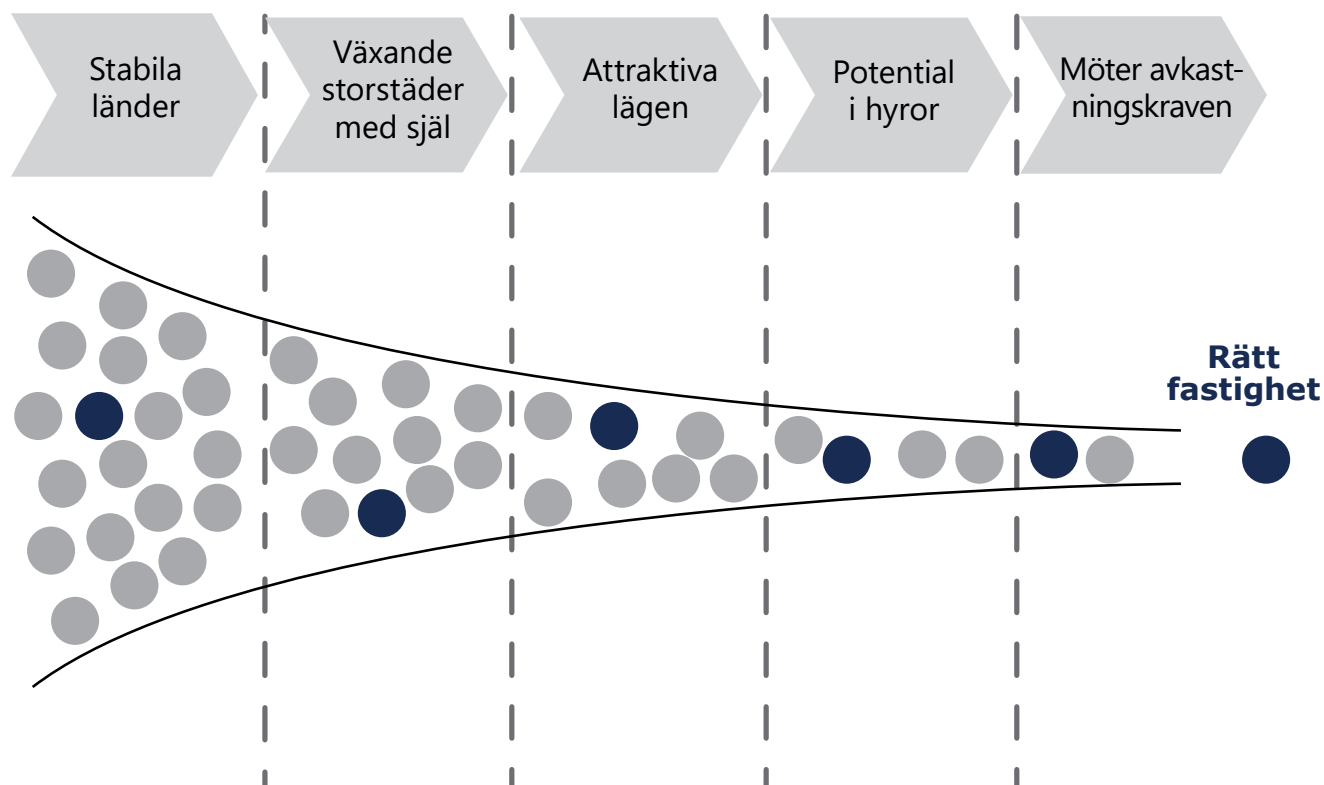
Marknadshyrorna ökar med tiden på grund av inflation, ekonomisk utveckling och befolkningstillväxt. Tillväxten för våra hyror beror på omsättningen av hyresgäster, marknadens utveckling och kvaliteten på våra uppgraderingar.

Säljer vid rätt tillfälle

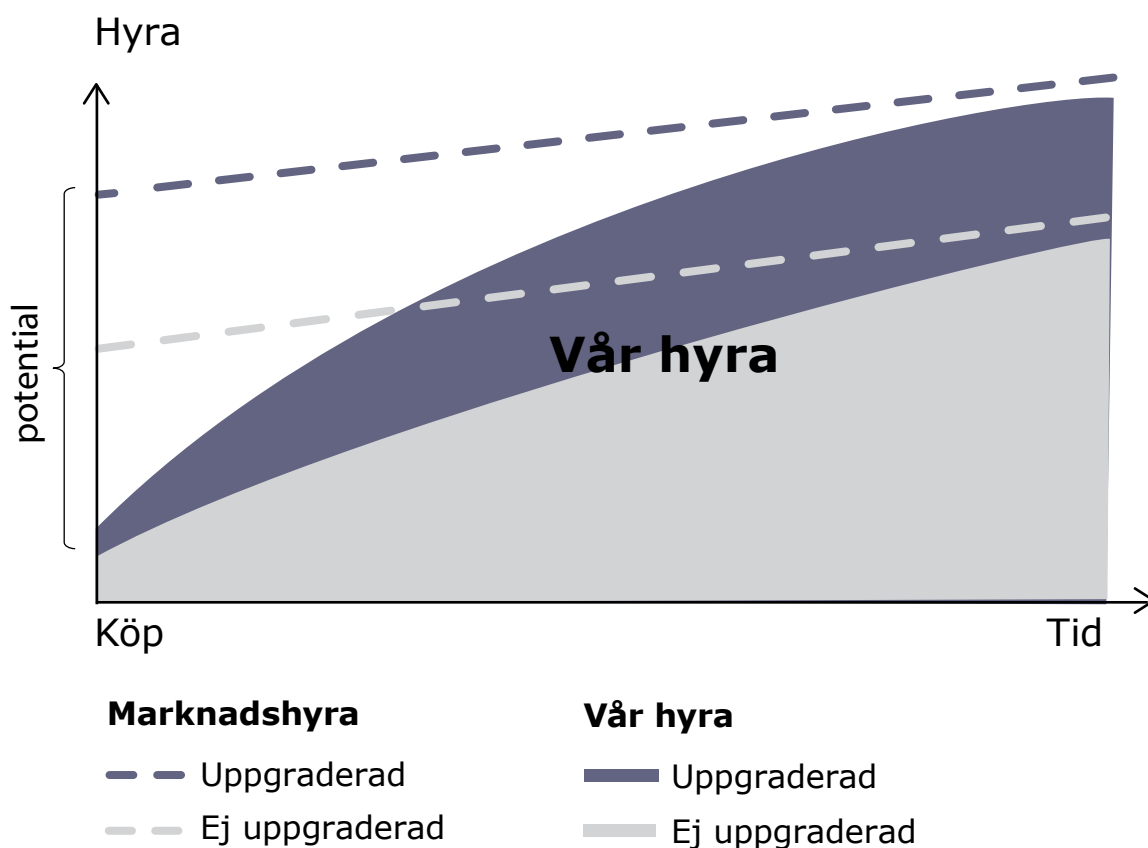
Uppgraderade fastigheter är attraktiva investeringsobjekt. En del av affärsmodellen är att acceptera bra erbjudanden på färdigutvecklade fastigheter och återinvestera pengarna i nya fastigheter med begränsad nedåtrisk.

Vi säljer även till hyresgäster när prisskillnaden är stor mellan bostadsrätter och hyreslägenheter.

Noggrant genomtänkta köp



Hyrestillväxt över tid





Weinbergsweg, Berlin

Weinbergsweg i Mitte, Berlin är ett A-läge med 162 lägenheter. Fastigheten byggdes 1959. Vi förvärvade den 2009.

Sedan vi tog över fastigheten har vi isolerat fasaden, bytt fönster, satt in hissar, konverterat vindsutrymmet till lägenheter och uppgraderat entréer, trapphus och trädgård. Lägenheterna har uppgraderats kontinuerligt.

När vi tog över ägandeskapet låg hyran på 6,60 euro per kvadratmeter.

Genom huvudsakligen nyuthyrningar har vi lyckats öka den genomsnittliga hyresnivån med 88 procent, till 12,38 euro per kvadratmeter. Kvarvarande hyrespotential ligger på 32 procent.

Nuvarande verkligt värde motsvarar 4 017 euro per kvadratmeter. I Mitte ligger bostadsrättspriserna mellan 3 000 och 6 000 euro per kvadratmeter, beroende på standard, planlösning, storlek och läge. Direktavkastningskrav är 3,62 procent.



Uppgraderad fasad, innergård och kök, Weinbergsweg, Berlin





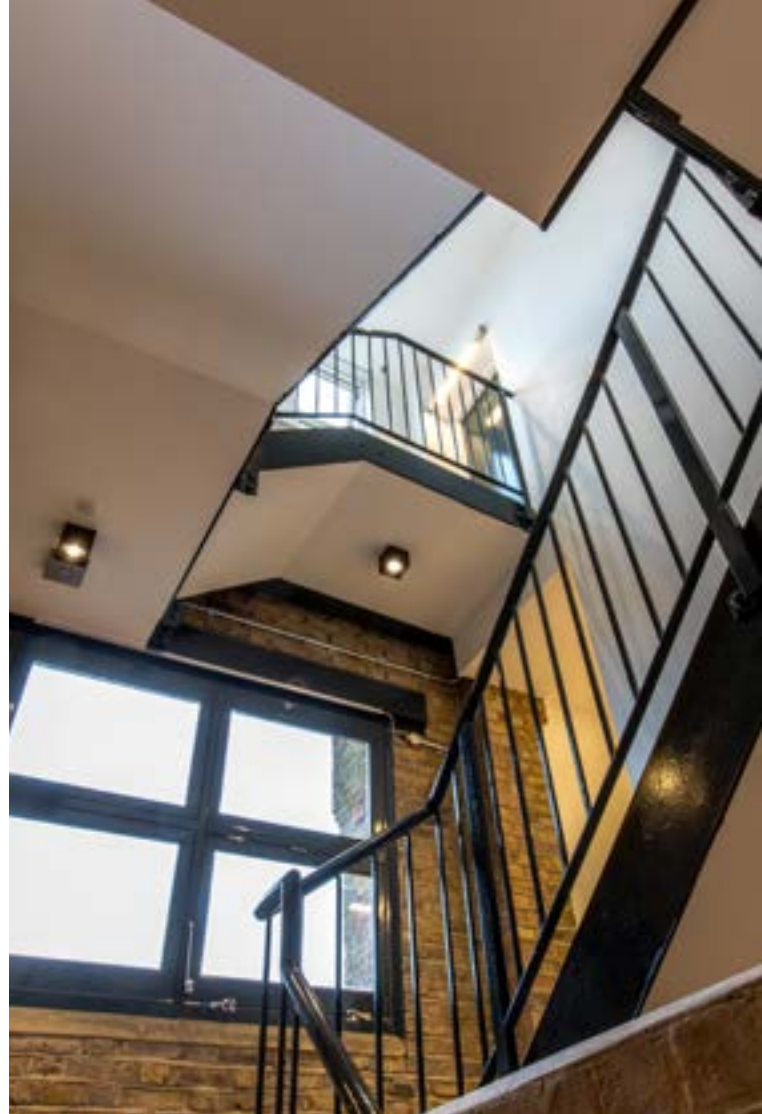
Electric Lofts, London

Electric Lofts byggdes i början av nittonhundratalet som en industrilokal och har konverterats till 23 lägenheter. Fastigheten är belägen i Hackney, fem kilometer från centrala London.

Vi har färdigställt Akelius standardåtgärder för att leverera ett bättre boende, samtidigt som vi har bevarat originaldetaljer som lastdörrar och exponerat tegel i trapphusen.

Åtgärderna omfattar nytt porttelefonsystem, ökad säkerhet, ny belysning invändigt och utvändigt, ny gemensam innergård, tak- och fönsterreparationer och ny inredning genomgående.

När vi förvärvade fastigheten hyrdes den ut för 1,73 pund per kvadratfot och månad. Efter uppgraderingarna räknar vi med att nå upp till 2,46 pund per kvadratfot och månad, en hyresökning på 42 procent.



Badrum, trapphus och kök,
9-11 London Lane, Hackney





Holländische Reihe 2-4, Hamburg



Rue Championnet 175, Paris



Schillerstraße 18, Hamburg

Fasadrenoveringar - vårt bidrag till stadsbilden

Fasaden är fastighetens ansikte utåt. Den ger inte bara ett första intryck, den hjälper också till att forma stadsbilden och intrycket av Akelius som företag och fastighetsförvaltare.

Vi uppgraderar fasader med omsorg om detaljer för att värna om byggnadens

själ, ge ett utmärkt första intryck och för att de ska bli ett vackert tillskott i stadskärnan.

Vi tillämpar samma principer som för alla våra uppgraderingsprojekt: attraktiv, hållbar design.

Hillgate Place, Balham Hill, London





Vår köksdesign, 175 Rue Championnet, Paris

Uppgraderade kök

Under 2016 har vi utformat egna kök och effektiviserat designprocessen. Syftet är att leverera bättre kök med olika stilar och kvaliteter för att möta de varierande behov som finns inom vår växande fastighetsportfölj.

Tanken är att kunna maximera den långsiktiga lönsamheten genom att anpassa design och kvalitet till fastighetens arkitektur och läge. Allt för att kunna leverera ett bättre boende till våra hyresgäster.



Ovan: Sallerupsvägen 11, Malmö
Nedan: 54-56 Cheam Common Road, London



Förstklassig personal

Vi återinvesterar vinster och växer organiskt vilket medför att vi behöver anställa och utveckla fler personer.

Attraktiva utbildningar, delegering av ansvar och möjlighet till internrekrytering bidrar till vår förmåga att nyanställa duktiga personer.

Vi respekterar lagstadgade arbetstider i länderna där vi är verksamma. Vi säkerställer att lönen som betalas för en standardarbetsvecka följer lagar eller kollektivavtal. Vi samarbetar inte med företag eller leverantörer som inte når upp till vår standard.

Vi främjar internrekrytering

Internrekrytering är en stor källa till motivation för vår personal. Väl genomfört arbete ger möjlighet göra karriär inom bolaget.

Vi kan behålla och utveckla högpresterande personer. Det går snabbare att rekrytera internt och internrekryterade medarbetare blir snabbare effektiva i sin nya roll. De är redan väl insatta i våra värderingar och våra arbetssätt.

Vid etablering i nya storstäder kan vi exportera kvalitativ personal vilket eliminerar risk och underlättar tillväxt och integration.

Alla landschefer har rekryterats internt och har genomgått vårt interna utbildningsprogram.

Arbetsrotation driver innovation

Vi ger personal möjlighet att byta tjänst inom eller mellan länder. Det stimulerar personalen samt hjälper oss att sprida och utveckla kunskaper och kultur. Av nuvarande anställda har fem procent arbetat minst tre månader för Akelius i ett annat land.

Akelius University

Vårt mål är att erbjuda vår personal den mest relevanta utbildningen bland världens ledande bostadsbolag.

Utbildningar är tillgängliga för alla medarbetare och de nyanställda börjar med kursen "Välkommen till Akelius", där deltagarna lär sig vår verksamhet, våra policys och vår kultur.

MBA

Under 2016 tog 27 elever en MBA i Residential Real Estate vid Akelius University. I januari 2017 tog ytterligare 30 elever examen.

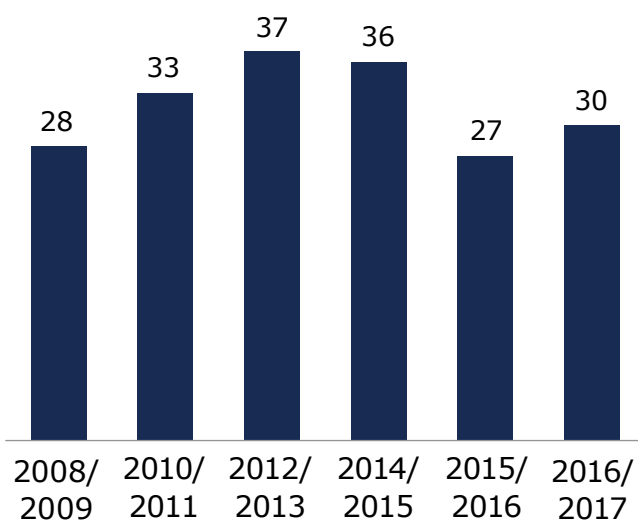
Varje klass studerar under ett år, inklusive flera veckor utomlands. Utbildningen ger kunskaper inom kalkylering, fastighets- och tillgångsförvaltning, uppgradering och projekt, uthyrning och service, fastighetsförvärv och försäljning, fastighetsvärdering, verbala och skrivna presentationer.

Postgraduate

Personal med MBA examen erbjuds avancerade utbildningar inom förhandling, medieträning och fördjupad kalkylering.

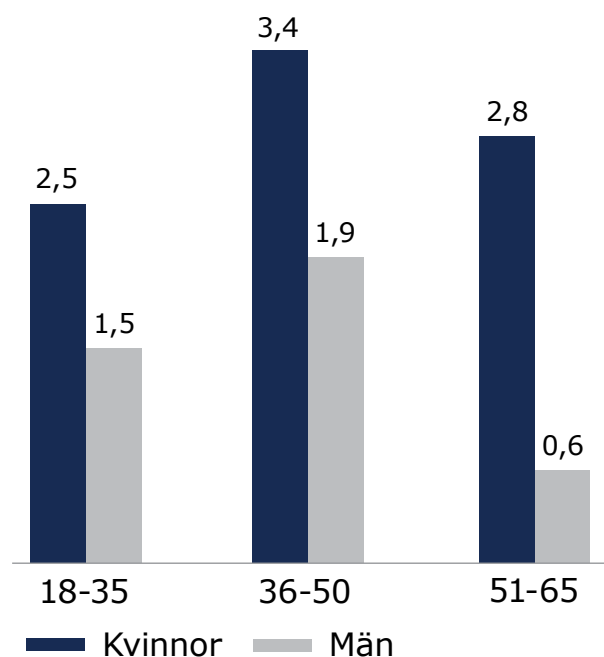
Studenter vid Akehus University

Antal



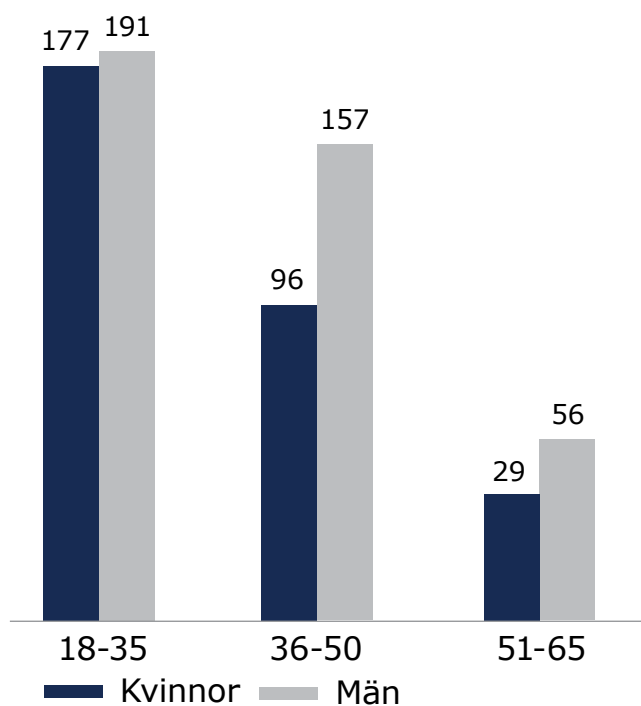
Sjukfrånvaro per åldersgrupp

Procent



Åldersfördelning

Medeltal anställda



Finansiering - säkerhet först

Vi sätter säkerheten först i valet av tillgångar och skulder. Attraktiva bostadsfastigheter i stabilt växande metropoler har god likviditet och har god tillgång till finansieringskällor.

Vi investerar i bostäder med förmåga att generera ett stabilt ökande kassaflöde. I kombination med långsiktig finansiering minimeras varians i kassaflöde och soliditet.

Vår finanspolicy syftar till att minimera effekten av en finanskris. Bolaget skall över tid kunna motstå;

- en nedgång i fastighetsvärden med 25 procent,
- en ränteökning med fem procentenheter,
- valutakursfluktuationer

Finanspolicyen stipulerar därför;

- en belåningsgrad lägre än 50 procent,
- en säkerställd belåningsgrad lägre än 25 procent från oktober 2017,
- lång ränte- och kapitalbindning,
- likviditet om lägst 3 miljarder kronor

För att säkerställa finansiering på förmånliga villkor är målet att ha ett så kallat "investment grade" betyg, vilket är ett mått på hög kreditvärdighet.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's bekräftade 2016 investment grade betyget BBB- med stabila utsikter. I mars 2017 reviderade Standard and Poor's framtidsutsikterna till positiva.

Soliditet 46 procent

Det egna kapitalet tillhörande stamaktieägarna ska uppgå till minst två tredjedelar av totalt eget kapital. I eget kapital ingår även preferensaktier och eviga hybridlån.

Preferensaktier

Vi har utfärdat preferensaktier till ett nettobelopp om 6 miljarder kronor. Preferensaktierna är fördelade på sjuttontusen aktieägare och är noterade

på Nasdaq First North.

Våra bostadsfastigheter med stabila intäkter gör oss lämpliga som en utgivare av preferensaktier med fast utdelning.

Preferensaktierna är en permanent del av kapitalstrukturen. Det finns ingen refinansieringsrisk och utdelningar kan skjutas upp på obestämd tid.

Hybridlån

Vi har utfärdat två eviga hybridlån om totalt 210 miljoner euro mellan våra tyska dotterbolag, Akelius GmbH och Akelius Berlin GmbH, och Akelius Apartments Ltd i Cypern. Utdelningen kan skjutas upp på obestämd tid. Hybridlånet är efterställt alla andra fordringsägare.

Utdelningspolicy

Vinster bibehålls i företaget vilket leder till ökat eget kapital. Ingen nettoutdelning på stamaktier om belåningsgraden överstiger 50 procent. Betalningar på preferensaktier och hybridlån kommer att skjutas upp vid behov.

Belåningsgrad 43 procent

Belåningsgraden har under 2016 minskat från 48 till 43 procent. Vid utgången av 2016 var den säkerställda belåningsgraden 24 procent.

En låg andel pantsatta fastigheter minskar risk och ökar den finansiella flexibiliteten genom;

- bättre tillgänglighet till finansiering i kapitalmarknaden och
- att ej pantsatta fastigheter i högre grad kan skapa likviditet vid behov.

Aktiviteter på kapitalmarknaden

2016-11-17

Emission EUR obligationer
600 meur

2016-01-11

Nytt företagscertifikatprogram på
200 meur

2015-11-20

Företagscertifikatprogrammet
utökas till 4 000 mkr

2015-09-16

Emission EUR obligation
300 meur

2015-08-24

Företagscertifikatprogram
om 2 000 mkr etableras

2015-06-17

Emission SEK obligation
500 mkr

2015-06-01

Standard Poor's ger
Akelius BBB- rating

2015-04-24

Emission av preferensaktier
2 000 mkr

2015-03-19

Emission SEK obligationer
1 400 mkr

2015-01-15

Emission SEK obligationer
500 mkr

2014-09-16

Emission av preferensaktier
3 000 mkr

2014-06-18

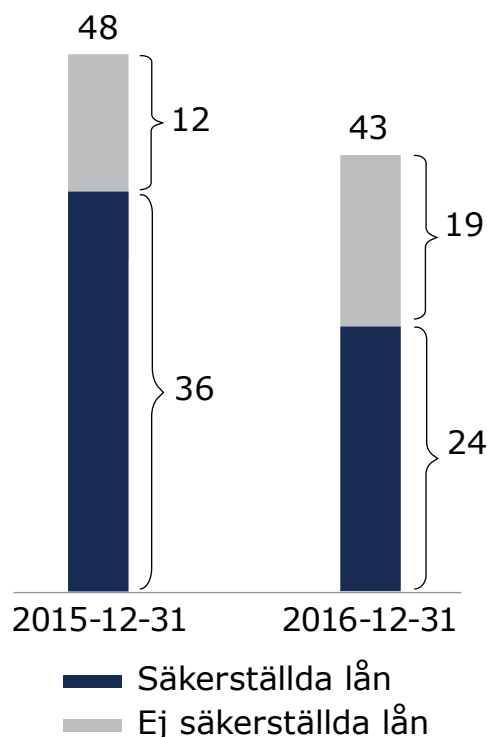
Emission av SEK obligationer
350 mkr

2014-05-26

Emission av preferensaktier
1 020 mkr

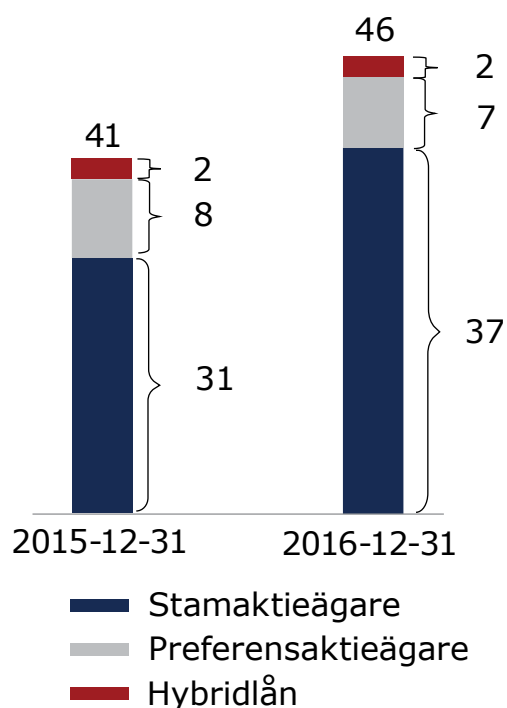
Belåningsgrad

procent



Soliditet

procent



Låg refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringsrisken mildras av en mycket diversifierad upplåning, en låg belåningsgrad och bostadsfastigheter som genererar ett stabilt kassaflöde.

Total belåningsgrad är 43 procent. De lån som förfaller under 2017 har i genomsnitt en belåningsgrad om 33 procent och är spridda på ett tiotal banker. Refinansieringsrisken på företagscertifikat minimeras genom att utestående volymer täcks av långsiktiga backup-avtal med banker.

God tillgång till kapitalmarknaden

Med bostadsfastigheter i såväl Europa som i Nordamerika får vi naturlig tillgång till flera lokala kapitalmarknader.

Under de tre senaste åren har vi anskaffat 21 mdkr från kapitalmarknaden. Vi har emitterat obligationer för 11 mdkr och preferensaktier för 6 mdkr. Utestående företagscertifikat uppgår till 4 mdkr.

Under 2016 ökade andelen ej säkerställd finansiering från 25 till 44 procent av total finansiering. Vår avsikt är att utöka vår närvaro i kapitalmarknaden kommande år.

36 motparter ger låg risk

Vi är verksamma i sju länder med solid finansiell struktur. Med tillgång till sju lokala bankmarknader kan vi skapa en motståndskraftig upplåningsstruktur.

Vi har bilaterala låneavtal med 36 motparter. Lånen är koncentrerade till starka hypoteksbanker med utmärkta finansieringsinstrument för bostadsfastigheter.

Likvida tillgångar

Med en ledtid på tre till sex månader kan allt från små till stora försäljningar genomföras.

Totalt har vi sålt för 20 mdkr sedan 2012, i genomsnitt 15 procent högre än det verkliga värdet vid ingången respektive år.

Ett diversifierat bestånd av attraktiva bostäder i metropoler är en dold likviditetsreserv över en konjunkturcykel. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 66 257 mkr.

Stor tillgång på likviditet

Likviditeten ska uppgå till minst 3 000 mkr. Likviditet är summan av likvida tillgångar och outnyttjade kreditfaciliteter.

Vid utgången av 2016 uppgick likviditeten till 6 996 mkr, jämfört med 7 704 mkr föregående år.

Uppgradering av lägenheter kan i sin helhet stoppas med en ledtid på upp till tre månader. Under den tiden uppskattar vi investeringarna till maximalt 500 mkr.

Vid årsskiftet uppgick avtalade fastighetsförsäljningar i Sverige till 2 754 mkr, vilket i mars 2017 gav likviditetstillskott. Avtalade köp uppgick vid samma tidpunkt till 1 915 mkr.

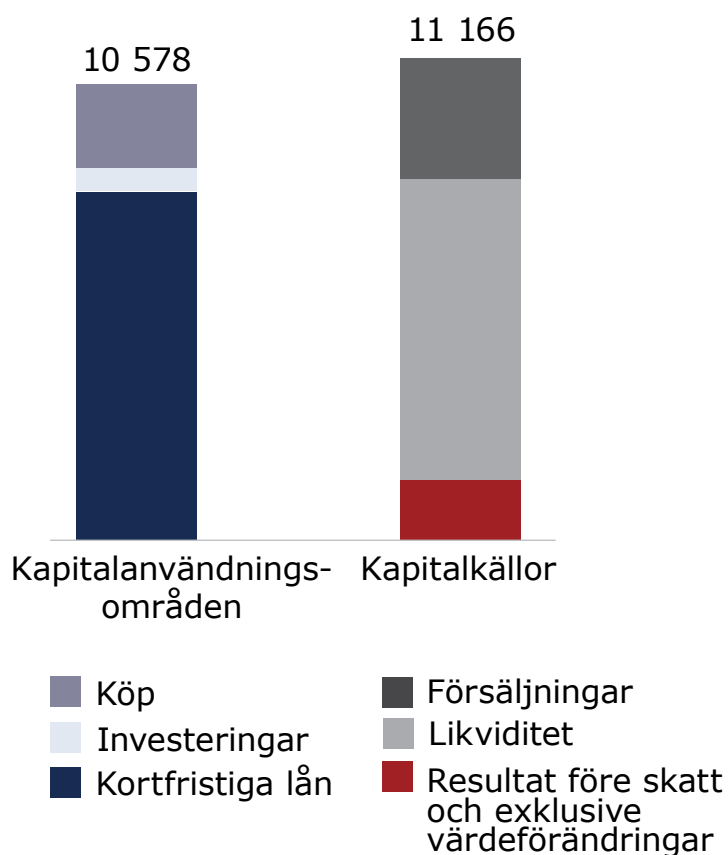
Kassaflödet från den löpande verksamheten baserat på pro forma, som inkluderas i kapitalkällor, uppgick till 1 416 mkr.

Målsättningen är att kapitalkällornas likviditet och operativt kassaflöde skall vara större än kapitalanvändningsområdena obligatoriska investeringar och kortfristiga lån. Vid utgången av 2016 var kapitalkällorna 106 procent av kapitalanvändningsområdena.

Målsättningarna om att ha en diversifierad kapitalanskaffning och att förlänga väsentliga lån minst ett år före förfall minimerar likviditetsrisken.

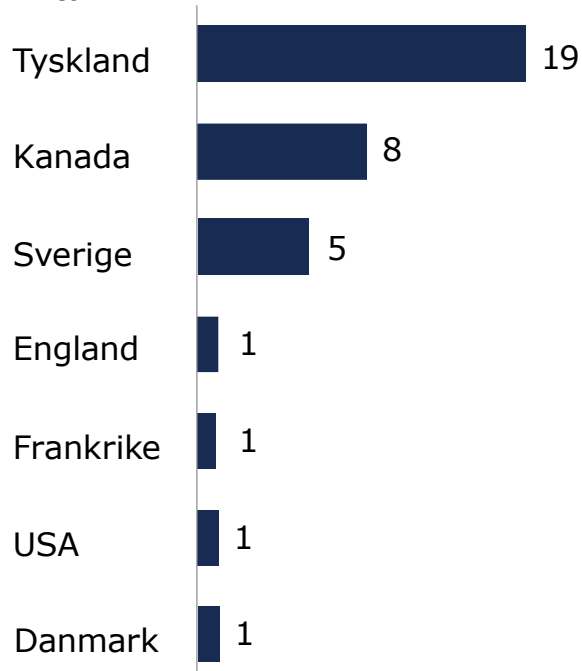
Kapitalanvändning och källor

mkr



36 banker

Antal



Trettiosex motparter i sju länder ger låg risk

Låneförfall under 2017

	mkr	Belåningsgrad, procent
Aareal	25	10
Bank of America	227	12
Danske Bank	1 796	15
DG Hyp	413	31
Haspa	36	38
Helaba	539	30
Industrial Alliance	50	34
RBC	159	33
Scotia Bank	177	38
SEB	262	41
TD Bank	17	15
Övriga	14	19
Kortfristig del av långfristig skuld	218	24
Säkerställda lån	3 933	23
Företagscertifikat*	4 025	43
Övriga	205	43
Ej säkerställda lån	4 230	43
Total	8 163	33

*Utestående volymer täcks av långsiktiga backup-avtal med banker

Begränsad ränterisk

Ränterisken är risken att vi påverkas negativt av förändringar i räntenivån. Vi utvärderar och tar aktiva åtgärder för att begränsa ränterisken.

Långfristiga lån minskar risk

Vår ambition är att minimera kassaflödeseffekterna av en snabb ränteuppgång.

Kostnaden för lån baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler. En låg varians på kreditmarginalerna säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal. Nivån på den underliggande räntenivån säkerställs på lång sikt genom fastförräntade lån eller räntederivat.

I genomsnitt säkerställs den underliggande räntenivån i 4,5 år, en ökning från 4,3 år 2015, medan kapitalbindningen i genomsnitt uppgår till 5,0 år, jämfört med 5,7 år 2015. Se vidare under not 3.

Räntederivat används för att räntesäkra lån. Värdeförändringar på räntederivat beror på hur marknadsräntor utvecklas i förhållande till den avtalade räntan och återstående löptid. Vid slutet av året uppgick derivatportföljens undervärde till 1 350 mkr, jämfört med 1 961 mkr föregående år.

En parallellförskjutning med en procentenhet av räntekurvan som används för att värdera räntederivat skulle påverka värdet med 460 mkr.

Om den återstående löptiden minskas med ett år skulle värdet öka med 274 mkr. Vid förfall upplöses det verkliga värdet av ett derivatavtal helt och därmed har värdeförändringen över tid ingen effekt på eget kapital.

Stark likviditet och låg belåningsgrad minskar risk

Ränterisken begränsas av en stark finansiell motståndskraft. Likviditeten uppgår till sex gånger 2016 års räntekostnader.

En belåningsgrad på bostadsfastigheter om 43 procent innebär att den finansiella motståndskraften är god.

Stabilt ökande intäkter förstärker räntetäckningsgraden

Förmågan att bära räntekostnader ökar med tiden genom att våra bostadsfastigheter har förmågan att generera ett stabilt ökande driftnetto.

Räntetäckningsgraden för 2016 uppgick till 4,5. Exkluderas realiserad värdetillväxt på fastighetsbeståndet uppgår räntetäckningsgraden till 1,9.

Skulle marknadsräntan momentant ökas på alla korta räntebindningar påverkas räntetäckningsgraden för 2017 enligt tabellen nedan:

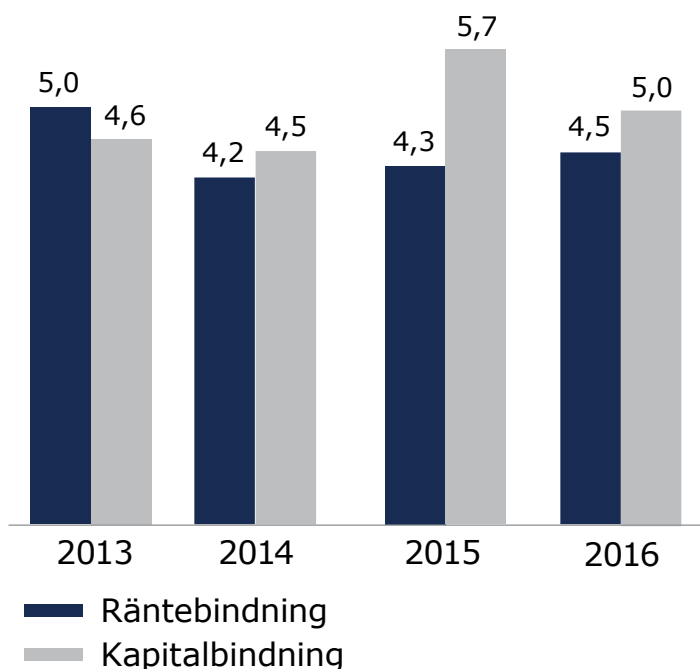
Förändring av marknadsräntan, procent	Räntetäckningsgraden exklusive realiserad värdetillväxt, gånger
0 (pro forma)	2,4
2	2,0
4	1,7
8	1,4

Minimerad valutarisk

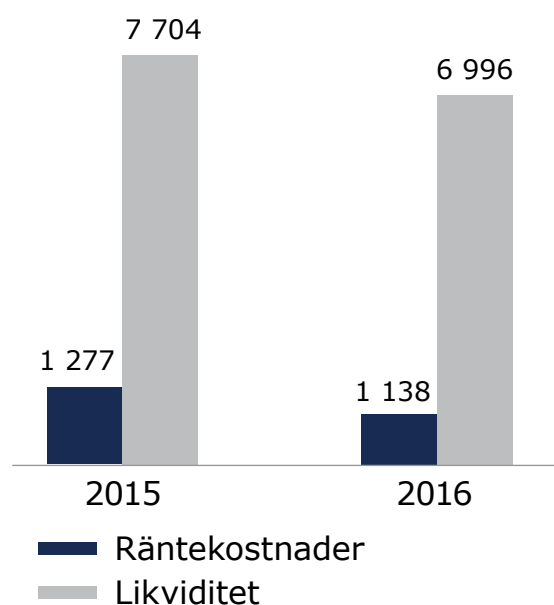
Målet är att minimera valutakursförändringarnas effekt på soliditeten. En konstant hög soliditet ger lägre risk för bolagets ägare, kreditgivare och andra intressenter. Detta uppnås genom att valutapositionen i varje valuta motsvarar koncernens soliditet multiplicerad med tillgångarna i respektive valuta. Idag har variationer i valutakurser en liten effekt på soliditeten.

Ränte- och kapitalbindning

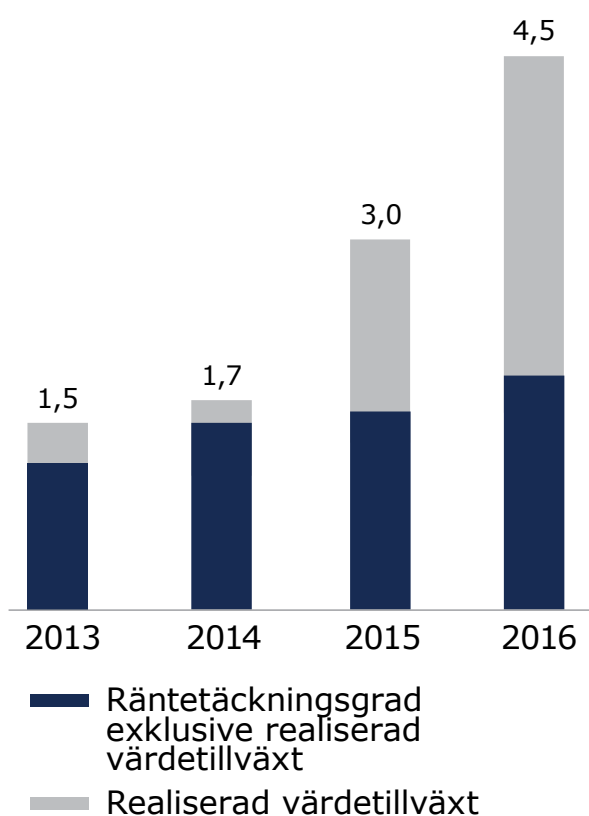
År

**Räntekostnader och likviditet**

mkr

**Räntetäckningsgrad**

gångar

**Känslighetsanalys på räntekostnader och räntederivat**

Skulle marknadsräntan eller kreditmarginalen ändras påverkas räntekostnaderna i mkr enligt tabellen nedan:

mkr	Räntekostnader
+1 procentenhet marknadsränta	70
+1 procentenhet kreditmarginal	66

Skulle marknadsräntan ändras eller löptiden förkortas påverkas räntederivatens värde i mkr enligt tabellen nedan:

mkr	Räntederivat värde
+1 procentenhet marknadsränta	460
Ett år kortare löptid	274

Aktuell intjäningsförmåga

		Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader
Belopp i mkr	2016	
Hysesintäkter	4 473	4 556
Driftkostnader	-1 782	-1 691
Underhåll	-380	-319
Driftöverskott	2 311	2 546
Central administration, övriga intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och operativa valutakursdifferenser*	-103	-103
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	2 208	2 443
Netto räntekostnader	-1 135	-994
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-33	-33
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	1 040	1 416
Realiserad värdetillväxt	2 876	-
Räntetäckningsgrad	4,5	-
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	2,4
Netto räntebärande skulder per 2016-12-31	37 942	37 942
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	17,2	15,5
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	7,5	-

*Operativa valutakursdifferenser uppgår till 10 mkr

Realiserad värdetillväxt

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

Pro forma

Driftöverskott och 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. 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 tolv månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

Känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter

Skulle marknadens avkastningskrav, hyresintäkterna, vakansnivån och fastighetskostnaderna förändras påverkas verkligt värde av fastigheter i mkr enligt tabell nedan:

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	USA	Danmark	Totalt
Avkastningskrav								
+ 0,1 procentenheter	-990	-887	-177	-114	-55	-236	-14	-2 473
- 0,1 procentenheter	1 053	937	185	120	57	247	15	2 614
Hyresintäkter								
+ 1 procent	530	396	121	61	25	150	7	1 290
- 1 procent	-530	-396	-121	-61	-25	-150	-7	-1 290
Fastighetskostnader								
+ 1 procent	-194	-56	-46	-15	-6	-51	-2	-370
- 1 procent	194	56	46	15	6	51	2	370

Känslighetsanalys på balansräkningen

mkr	2016-12-31	Pro forma
Fastigheter	87 739	65 807
Övriga tillgångar	699	1 210
Summa tillgångar	88 438	67 017
Eget kapital	40 937	25 957
Räntebärande skulder	38 095	38 095
Derivatinstrument	1 448	-
Uppskjutna skatteskulder	6 676	1 683
Övriga skulder	1 282	1 282
Summa skulder	47 501	41 060
Eget kapital och skulder	88 438	67 017
Belåningsgrad	43	57

Akelius kommer efter ett 25 procentigt fall på fastighetsvärden och en höjning av marknadsräntorna med fem procentenheter fortfarande ha en solid finansiell ställning, 57 procents belåningsgrad. Ett fall i fastighetsvärden minskar den uppskjutna skatteskulden. Stigande marknadsräntor påverkar värdet av långfristiga räntesäkringar positivt.

Känslighetsanalys vid valutakursförändringar

Valuta	Nettotillgångar i mkr	Effekt på nettotillgångar vid 10 procents förändring mot SEK	Soliditet, procent
SEK	20 025		
GBP	1 187	119	
EUR	13 684	1 368	
CAD	2 417	242	
USD	3 460	346	
DKK	164	16	
Total	40 937	2 091	46
+10 procents kursförändring	43 028		46
- 10 procents kursförändring	38 846		47

Fastighetsportfölj

Verkligt värde fastigheter 88 mdkr

Verkligt värde uppgick till 87 739 mkr, vilket motsvarar 27 116 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 3,82 procent, 0,51 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång. Fastighetsvärdering beskrivs från sidan 42 och känslighetsanalys på sidan 31.

100 procent i A- och B-lägen

35 procent av fastigheterna ligger i A-lägen, innerstadslägen med mycket låg risk för vakans.

Resterande 65 procent ligger i B-lägen med låg risk för vakans. Vi undviker C-lägen som har högst vakansrisk.

Motståndskraftiga fastigheter

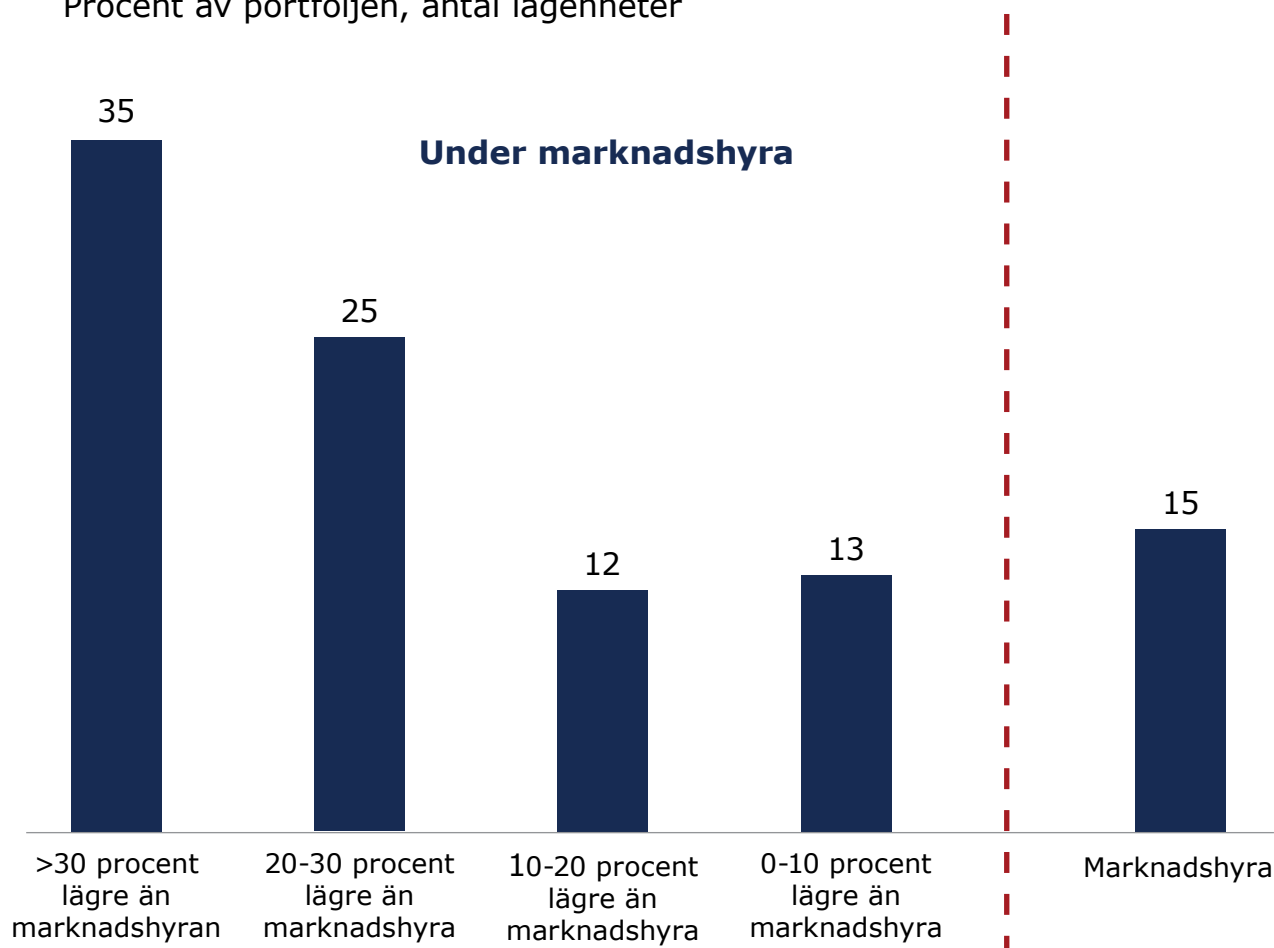
Skillnaden mellan nuvarande hyra och nyuthyrningshyra benämns hyrespotential.

Potentialen beskriver fasen som fastigheten befinner sig i. Hög potential innebär stark tillväxt i hyresintäkter. Fastigheter utan potential är färdigutvecklade.

I slutet av 2016 hade 85 procent av våra lägenheters en hyresnivå under marknadsnivå.

85 procent under marknadshyran

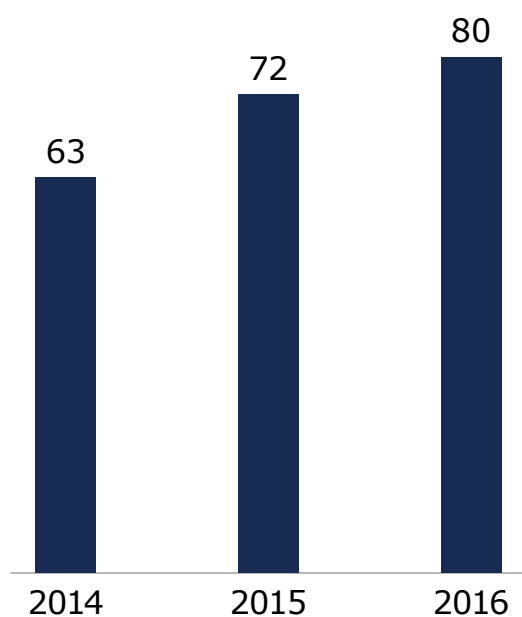
Procent av portföljen, antal lägenheter



Totalavkastning

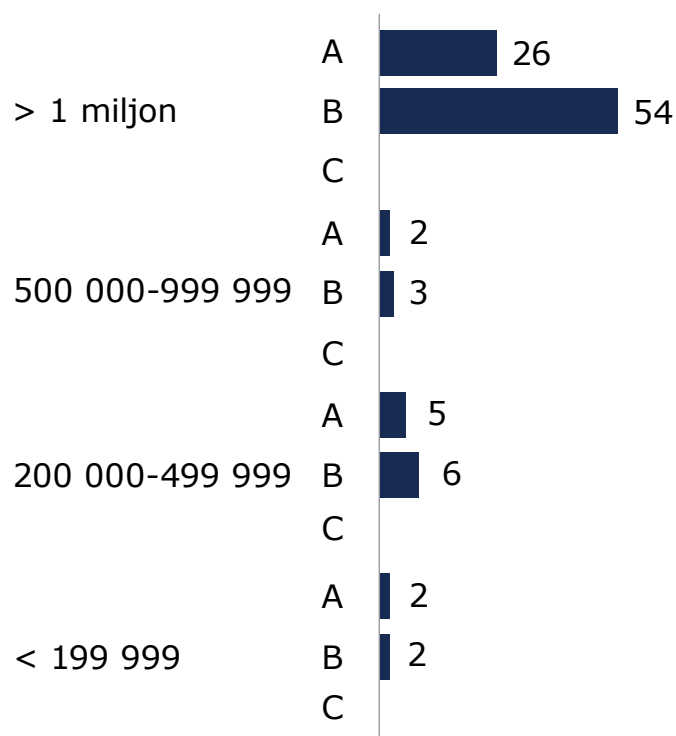
	mkr	Tillväxt jan-dec procent
Verkligt värde, 2016-01-01	72 764	
Värdeförändring	12 715	17,5
Investeringar	2 989	4,1
Köp	6 094	8,4
Försäljningar	-9 061	-12,5
Valutakursdifferenser	2 238	3,1
Verkligt värde, 2016-12-31	87 739	20,6
Driftöverskott	2 311	3,2
	mkr	Per år
Fastigheternas totalavkastning	15 026	20,7

80 procent i miljonstäder procent

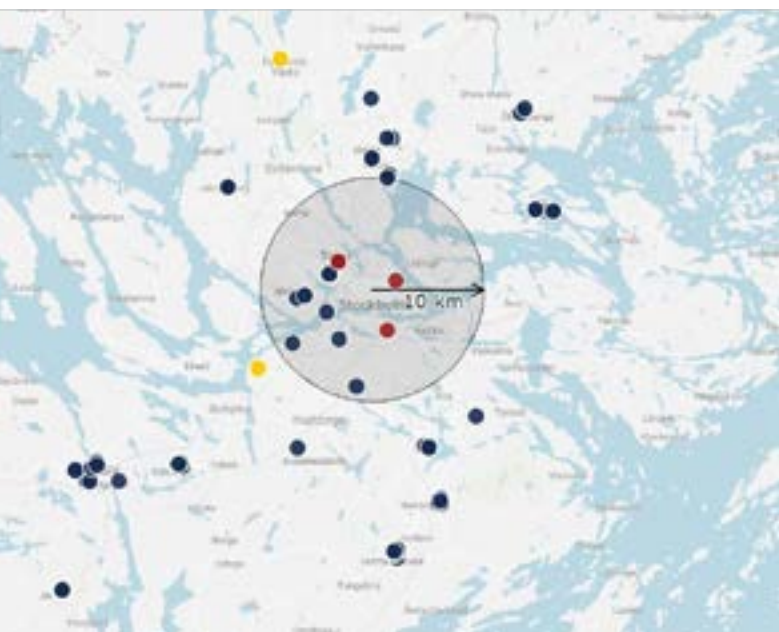


2016: Stockholm, Köpenhamn, Berlin, Hamburg, Köln, München, London, Paris, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington D.C.

Procent av fastigheter, verkligt värde per läge och stadsstorlek



Stockholm



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

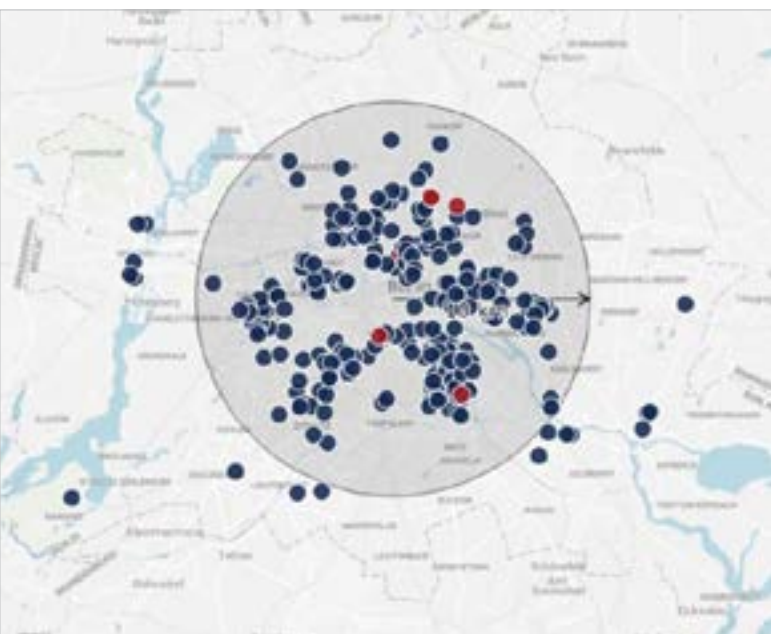
● Sållda fastigheter

Malmö



	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,23	3,45
Procent av verkligt värde	19	9
Medelhyra bostäder		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 2016-01-01	1 195	1 244
Försäljning	8	-
Jämförbar portfölj 2016-01-01	1 203	1 244
Ökning i jämförbar portfölj	30	42
- Ökning i procent	2,5	3,4
Jämförbar portfölj 2017-01-01	1 233	1 286
Köp	8	-
Total portfölj 2017-01-01	1 241	1 286
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,1
Lägenheter under uppgradering	1,3	1,1
Vakansgrad	1,3	1,2

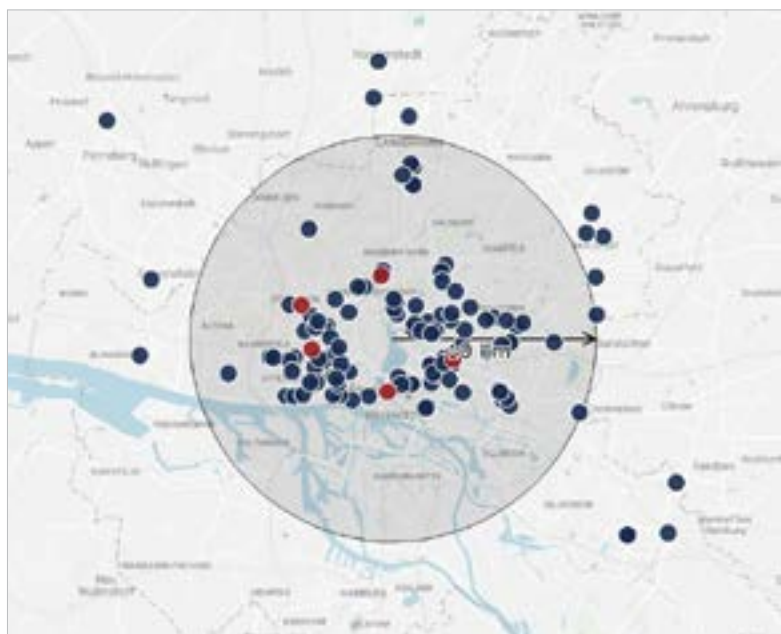
Berlin



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

Hamburg



	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	3,66	4,17
Procent av verkligt värde	22	8
Medelhyra bostäder		
	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2016-01-01	7,22	9,89
Försäljning	-	0,04
Jämförbar portfölj 2016-01-01	7,22	9,93
Ökning i jämförbar portfölj	0,41	0,41
- Ökning i procent	5,7	4,1
Jämförbar portfölj 2017-01-01	7,63	10,34
Köp	0,00	-0,11
Total portfölj 2017-01-01	7,63	10,23
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,0	1,2
Lägenheter under uppgradering	3,3	5,2
Vakansgrad	4,3	6,4

Toronto



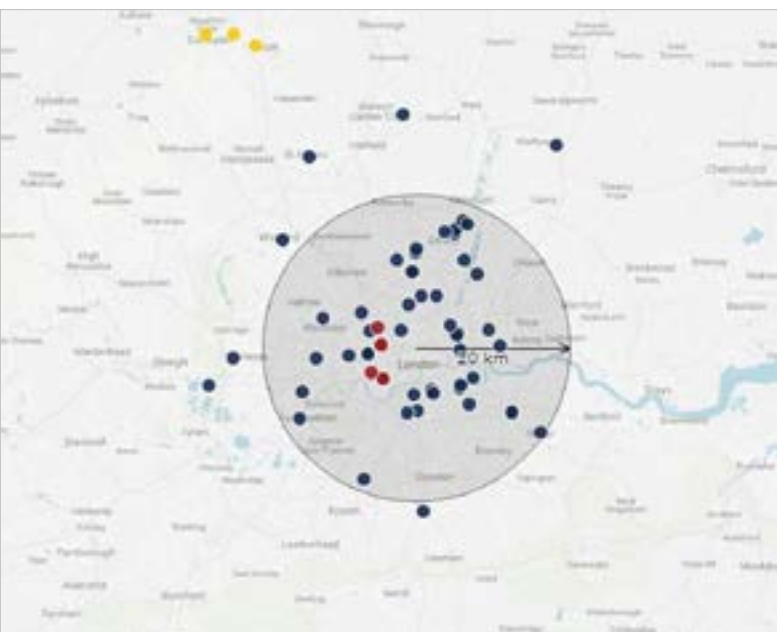
Montreal



● Köpta fastigheter ● Jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,27	4,57
Procent av verkligt värde	6	2
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 2016-01-01	1,93	1,33
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2016-01-01	1,93	1,33
Ökning i jämförbar portfölj	0,14	0,12
- Ökning i procent	7,2	8,8
Jämförbar portfölj 2017-01-01	2,07	1,45
Köp	-	0,12
Total portfölj 2017-01-01	2,07	1,57
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,3	5,7
Lägenheter under uppgradering	2,4	6,7
Vakansgrad	4,7	12,4

London

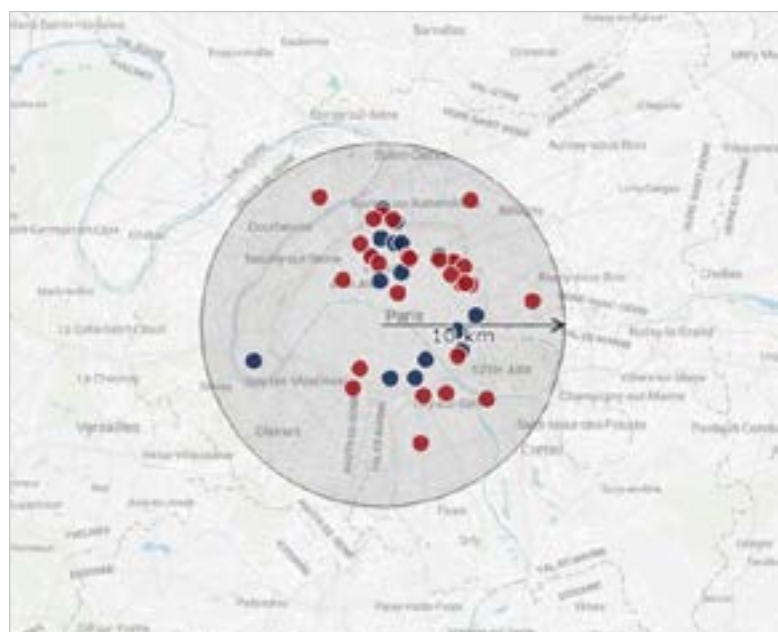


● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

● Sålda fastigheter

Paris



	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,11	4,20
Procent av verkligt värde	5	2
Medelhyra bostäder		
	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 2016-01-01	2,07	22,52
Försäljning	0,30	-0,02
Jämförbar portfölj 2016-01-01	2,37	22,50
Ökning i jämförbar portfölj	0,14	0,38
- Ökning i procent	5,9	1,7
Jämförbar portfölj 2017-01-01	2,51	22,88
Köp	0,04	-1,89
Total portfölj 2017-01-01	2,55	20,99
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,7	3,7
Lägenheter under uppgradering	8,7	42,5
Vakansgrad	12,4	46,2

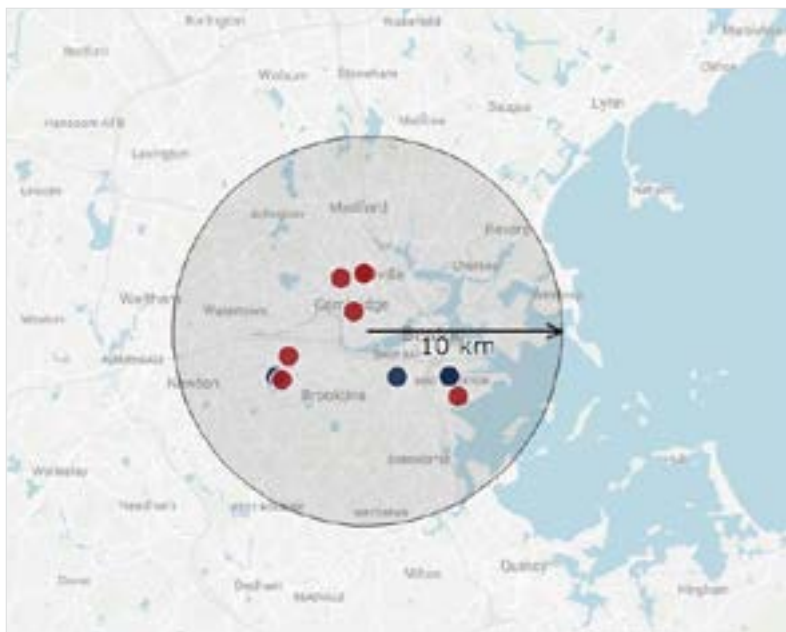
New York



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

Boston

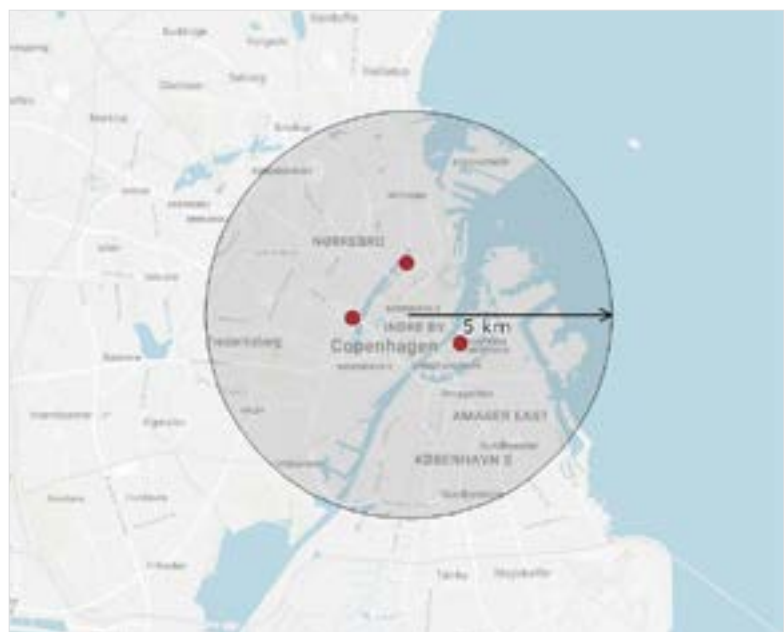


	New York	Boston
Fastighetsportfölj		
Direktavkastningskrav, procent	4,32	4,37
Procent av verkligt värde	5	4
Medelhyra bostäder		
	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 2016-01-01	2,16	3,29
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2016-01-01	2,16	3,29
Ökning i jämförbar portfölj	0,12	0,03
- Ökning i procent	5,6	0,8
Jämförbar portfölj 2017-01-01	2,28	3,32
Köp	-0,01	-0,06
Total portfölj 2017-01-01	2,27	3,26
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,0	2,8
Lägenheter under uppgradering	3,8	7,8
Vakansgrad	4,8	10,6

Washington D.C.



Köpenhamn



● Köpta fastigheter

● Jämförbara fastigheter

Washington D.C.

Köpenhamn

Fastighetsportfölj

Direktavkastningskrav, procent	5,10	3,42
Procent av verkligt värde	1	-

Medelhyra bostäder

USD/kvft/mån

DKK/kvm/år

Total portfölj 2016-01-01	1,52	-
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 2016-01-01	1,52	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	-
- Ökning i procent	6,7	-
Jämförbar portfölj 2017-01-01	1,62	-
Köp	0,09	916
Total portfölj 2017-01-01	1,71	916

Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	0,9	0,0
Lägenheter under uppgradering	23,2	1,9
Vakansgrad	24,1	1,9

Hyresmarknad i sju länder

Sverige

Hyrorna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Hyresnivån är reglerad enligt bruksvärdesprincipen.

Om en överenskommelse mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen inte sluts, kan hyresvärden ingå avtal direkt med hyresgästen.

Systemet innebär att hyresnivån bör stå i proportion till standard och läge av fastigheten. Hyran kan höjas om standarden höjs.

Regleringen har medfört låga hyresnivåer vilket i sin tur har lett till för få nya hyresbostäder och därmed bostadsbrist i växande städer. Bostadsbristen är störst i storstäder.

Som fastighetsägare resulterar detta i låg risk för vakans och sänkta hyresnivåer.

Tyskland

I Tyskland kan parterna i ett nytt hyresavtal i allmänhet fritt avtala om hyran. I städer med starkt efterfrågeöverskott är nyuthyrningshyran begränsad till det högsta av utflyttningshyran och tio procent över jämförbara hyror. Hyresbegränsningen gäller inte lägenheter som substantiellt uppgraderats.

I hyreskontrakt vi tecknat sedan 2012 används indexering av hyra i linje med konsumentprisindex.

I kontrakt utan indexering justeras hyran genom jämförelse med den så kallade Hyresspegeln - Mietspiegel. Sådan hyresjustering får inte överstiga 15 procent över en treårsperiod.

Utöver detta är det tillåtet att höja hyran för ett befintligt hyreskontrakt med elva procent av byggnadens uppgraderingskostnad.

Kanada

I **Toronto** är hyressättningen fri vid nyuthyrning. Højningar för befintliga hyresgäster är reglerade och ökningen av hyresnivåerna följer normalt sett inflationen. Vid moderniseringar kan hyran höjas med upp till nio procent över en treårsperiod.

I **Montreal** är hyran fri vid nyuthyrning. Däremot har nya hyresgäster möjligheten att överklaga hyresnivån i domstol. Hyresnivåerna kan ökas för befintliga hyresgäster i samband med ökade kostnader för hyresvärden. Kostnader förknippade med moderniseringar kan, till viss grad, överföras till hyresgästen.

England

Huvudsakligen en fri hyressättning för bostäder. Vanligaste hyreskontraktet har en löptid på tolv månader varefter det förnyas till den nya marknadsnivån.

En ökning av marknadshyran kan uppnås genom hög kvalitet i renoveringar som ger bättre lägenhetsstandard jämfört med marknadsnivån.

Hyresregleringen gäller för hyreskontrakt tecknade före 1988. Sådana kontrakt omfattar tre procent av våra lägenheter.

Frankrike

Nyuthyrningshyran är fri om summan av de renoveringar som utförts under de senaste sex månaderna är större än det senaste årets hyra eller om lägenheten har varit vakant i minst 18 månader.

Under de första sex åren av ett hyreskontrakt kan inte hyran höjas mer än utvecklingen av ett referenshyresindex. Därefter kan hyresvärden omförhandla hyran om den kraftigt understiger marknadsnivån.

USA

Hyresregleringar varierar mellan städer och delstater.

I **New York** finns tre hyressystem.

- Kontrollerad hyra kallas systemet med endast begränsad hyresökning för befintliga hyresgäster. Viss möjlighet finns till högre hyreshöjning för nuvarande hyresgäst, men hyresgästen har möjlighet att begära omprövning. Hyresnivån kan marknadsanpassas när ny hyresgäst inte har laglig rätt att överta hyreskontraktet.
- Stabiliserad hyra innebär att hyresvärden kan höja hyran årligen, ungefär i linje med konsumentprisindex. Vid nyuthyrning kan hyran höjas med minst 18,25 procent plus ytterligare 20 procent av uppgraderingskostnader.
- Fri marknadshyra råder när hyran fastställs i enlighet med hyresavtalet och kan sättas fritt vid varje förnyelse.

I **Washington** gäller inte hyresreglering för byggnader byggda efter 1975.

För byggnader byggda före 1975 kan maximal hyresökning uppgå till 2 procent utöver förändringen i konsumentprisindex. Vid nyuthyrning kan hyran alltid höjas med minst 10 procent. Hyresnivån kan ökas med upp till 30 procent om en liknande lägenhet i byggnaden finns med den hyresnivån. Vid acceptans från minst 70 procent av hyresgästerna kan hyran höjas mer i utbyte mot standardförbättringar, tjänster, reparationer och underhåll.

I **Boston** kan vanligtvis hyresgästen och hyresvärden fritt avtala om hyran. I lägenheter avsedda för låginkomsthushåll följer hyresnivån ett lokalt konsumentprisindex. Indexet bestäms av den lokala bostadsmarknadsmyndigheten och justeras en gång per år.

Danmark

Hyressystemet i Danmark kan delas in i tre huvuddelar:

- I kostnadsbaserad hyra, beräknas hyran som summan av driftkostnaderna plus ägaravkastning inom ett intervall om 7 till 14 procent av antingen fastighetsvärdet den 1 april 1973 eller eventuell senare konstruktionskostnad. På årsbasis kommer hyran att fluktuera med driftkostnaderna.
- Om en lägenhet väsentligt förbättras kan hyresvärden byta till bruksvärdessystemet, där hyresnivåerna avspeglar bruksvärde för lägenheten. Genom att ansluta hyreskontraktet till ett konsumentprisindex kan hyran årligen justeras.
- För byggnader byggda efter 1991 är nyuthyrningshyran fri. Detta inkluderar omvandling av kommersiella lokaler till lägenheter samt vindar konverterade till bostäder. Årlig hyra kopplas sedan till ett konsumentprisindex.

Fastighetsvärdering

Vår portfölj består av 897 fastigheter i sju länder med ett totalt värde om 87 739 mkr, jämfört med 72 764 mkr föregående år. Varje region är unik och kräver individuell bedömning. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drift- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, se sidan 77, beräkning av verkligt värde.

Hyresintäkter

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid investeringar och inflation. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader under kalkylperioden baseras på historiska kostnader justerade med inflationsförväntningar. Specifika planerade underhållsåtgärder ingår i varje fastighets värdeberäkning. Fastighetsadministration är uppskattad till en schablonmässig kostnad baserad på historisk genomsnittlig kostnad.

Avkastningskrav

Marknadens avkastningskrav styrs av räntenivå och riskpremium. Riskpremium avser marknadsrisk och fastighetsrelaterad risk baserat på fastighetens läge samt utbud och efterfrågan på bostäder och lokaler. Avkastningskravet bestäms så långt det är möjligt utifrån genomförda fastighetstransaktioner på marknaden, förfrågningar om att köpa och sälja samt genom att titta på jämförbara fastigheter.

Under året har direktavkastningskravet för jämförbara fastigheter minskat med 0,49 procentenheter till följd av lägre marknadsräntor samt hög efterfrågan på fastigheter. Den 31 december 2016 uppgick vårt genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,82 procent.

Marknadskunskap

Vi är mycket aktiva på fastighetsmarknaden och erhåller därigenom mycket information från den omfattande mängden transaktioner. Under 2016 erhöll vi erbjudanden om att köpa fastigheter för 119 mdkr. Efter utvärdering lämnades bud på 10 157 lägenheter för 22 mdkr och genom 61 transaktioner köptes 2 821 lägenheter. Nyckeltalen pris per kvadratmeter, hyresmultipel och direktavkastning från utvärderingen av dessa lägenheter, i synnerhet de där vi lämnade indikativa anbud, utgör basen i skattningen av verkligt värde.

Vi sålde 7 529 lägenheter i 118 transaktioner under året. Realiserat pris vid försäljningar gav värdefull information om direktavkastningskrav och pris per kvadratmeter. Fastigheterna såldes till priser som översteg verkligt värde vid början av året med 13 procent.

Extern värdering

För att verifiera den interna värderingen låter vi externa parter granska värdenivån av minst en tredjedel av beståndet varje år. Löpande under 2016 utvärderades 311 av 897 fastigheter externt, främst av CBRE.

Detta motsvarar 35 procent av antalet fastigheter och 35 procent av verkligt värde. Extern skattning var -265 mkr eller -0,9 procent lägre än den interna värderingen.

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	USA	Frankrike	Danmark	Totalt
Direktavkastningskrav, procent								
Ingående	4,30	4,35	4,37	4,22	4,47	4,21	-	4,33
Köp	-0,03	0,01	0,03	-0,00	-0,04	0,01	3,42	0,02
Försäljning	-0,10	-0,02	-	-0,05	-	-	-	-0,05
Jämförbart	-0,74	-0,50	-0,04	-0,06	-0,01	-0,02	-	-0,49
Valutakurs	-	-	-	-	-	-	-	0,01
Utgående	3,43	3,84	4,36	4,11	4,42	4,20	3,42	3,82

Transaktioner

Erbjudande om köp, mkr	9 331	55 089	3 343	3 990	17 979	21 053	8 006	118 791
Indikativa bud, mkr	1 576	2 451	973	2 128	2 568	6 667	5 584	21 947
-Antal lägenheter	650	2 025	821	736	500	3 131	2 294	10 157
-Antal indikativa bud, mkr	6	58	50	18	4	169	35	340
Genomförda köp*, mkr	535	851	850	194	2 530	721	412	6 094
-Antal lägenheter	245	545	513	51	776	475	216	2 821
-Antal transaktioner	1	12	4	5	9	27	3	61

Extern värdering

Antal fastigheter	63	187	19	20	8	14	-	311
Externt verkligt värde, mkr	11 608	10 297	3 144	2 127	2 651	902	-	30 729
Akelius verkligt värde, mkr	11 608	10 543	3 103	2 142	2 684	916	-	30 995
Avvikelse, mkr	0	-245	42	-15	-33	-14	-	-265
Avvikelse, procent	0,0	-2,4	1,3	-0,7	-1,3	-1,5	-	-0,9

*) Inkluderar försäljningspris och transaktionskostnader



Bodenhoffs Plads 2, Köpenhamn

Transaktioner

Köp av fastigheter 6 094 mkr

Utbudet av centrala lägenheter i storstadsområden är lågt i förhållande till efterfrågan. Det är en delorsak till att köpen under perioden uppgick till 6 094 mkr jämfört med 12 093 mkr under 2015. De fastigheter vi förvärvade hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,05 procent.

Fastighetsförsäljningar 9 061 mkr

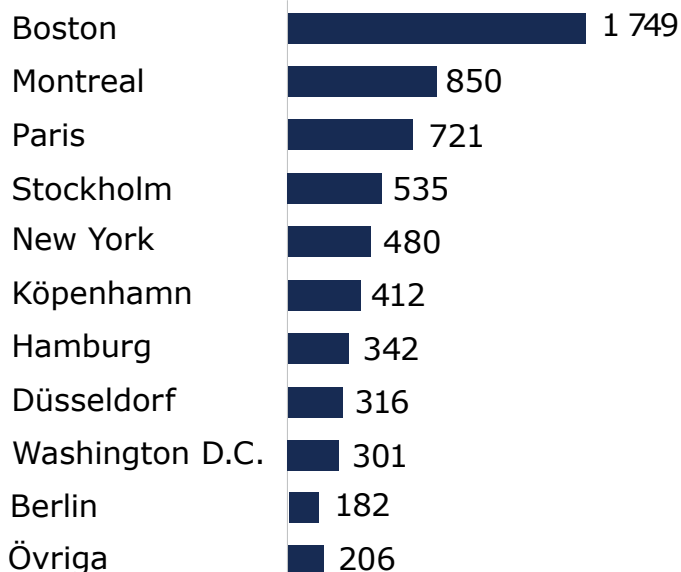
Vi vill fokusera på storstadsområden, som har lägre vakansrisk och högre tillväxt i hyror. Försäljningar är koncentrerade till medelstora städer eller till utkanterna av storstäder.

Vi sålde i Sverige för 7 624 mkr, i Tyskland för 914 mkr och i England för 523 mkr. Totalt sålde vi fastigheter för 9 061 mkr, jämfört med 5 755 mkr under 2015. Försäljningspriserna var 13 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året och genererade ett resultat på 827 mkr inklusive 109 mkr i försäljningsomkostnader.

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

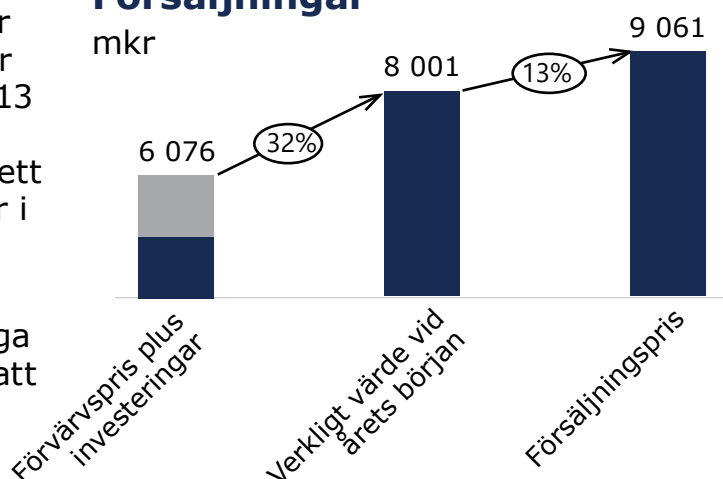
Köpta fastigheter

mkr



Försäljningar

mkr



Investeringar

Fastighetsinvesteringar 2 989 mkr

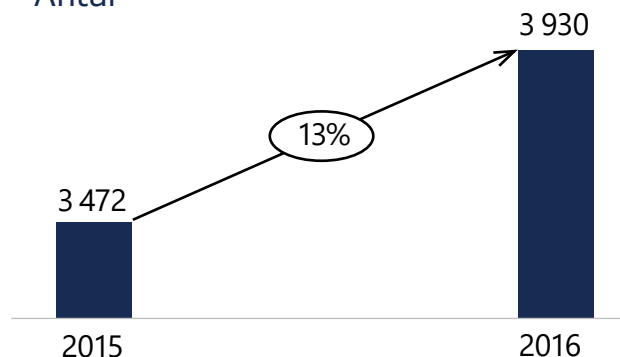
Vi återinvesterar vinster vilket leder till ett större fastighetsinnehav och fler möjligheter till lönsamma investeringar inom beståndet. De senaste årens försäljningar och återinvesteringar i fastigheter med potential har ökat möjligheterna till att uppgradera fastigheter lönsamt. Investeringar i befintligt bestånd bidrar till ett bättre boende för våra hyresgäster.

Investeringar i fastigheter uppgick till 2 989 mkr, jämfört med 2 216 mkr under 2015, vilket på årsbasis motsvarar 876 kronor per kvadratmeter. 36 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Under 2016 har vi renoverat 3 930 lägenheter till en total kostnad av 1 074 mkr, i genomsnitt 315 kronor per kvadratmeter. 41 procent av det totala beståndet har hittills renoverats.

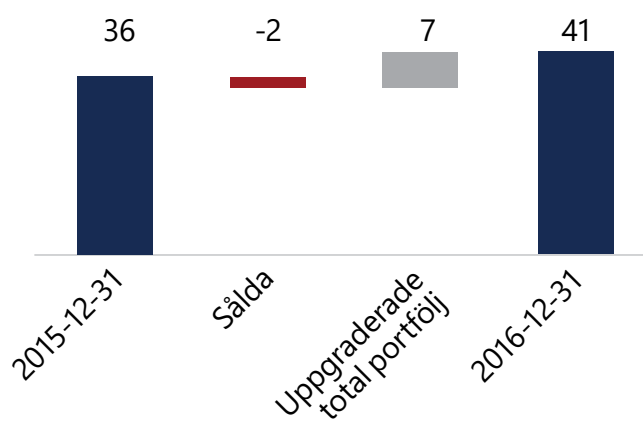
Uppgraderade lägenheter

Antal



Andel uppgraderade lägenheter

procent



MacMillan House, London



Intäkter

Hyresintäkter 4 473 mkr

Hyresintäkterna uppgick till 4 473 mkr under 2016, en ökning med 134 mkr jämfört med 2015. Ökningen beror till 9 procent på större fastighetsinnehav och till 91 procent på ökade hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

Reell vakans 1,1 procent

Reell vakansgrad minskade under året med 0,2 procentenheter till 1,1 procent. Vakansgraden för bostäder var 5,0 procent, varav 79 procent till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

Nettouthyrning 135 mkr

Flera år i rad har Akelius visat positiv nettouthyrning och aktiviteten på marknaden bedöms fortsatt hög. Nettouthyrningen var 135 mkr under 2016; 6 815 nya hyresgäster betalade i genomsnitt 22 procent mer än de 6 566 som flyttade ut.

Hyresnivåer ökade 4,5 procent

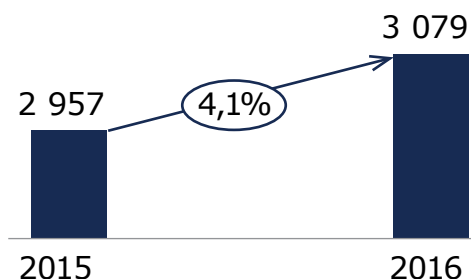
Hyresnivåökning i jämförbara fastigheter var 4,5 procent under 2016, jämfört med 3,8 procent under 2015.

På de flesta marknader finns det potential mellan vår genomsnittshyra och marknadshyra. Potentialen medför att vi på de flesta marknader höjer hyran vid omsättning av hyresgäster.

I 85 procent av våra lägenheter är hyresnivån lägre än marknadshyran. Förändringar i marknadshyror på grund av lågkonjunktur kommer därför inte ha omedelbar effekt på hyresintäkterna. Se hyrestillväxt över tiden på sidan 60.

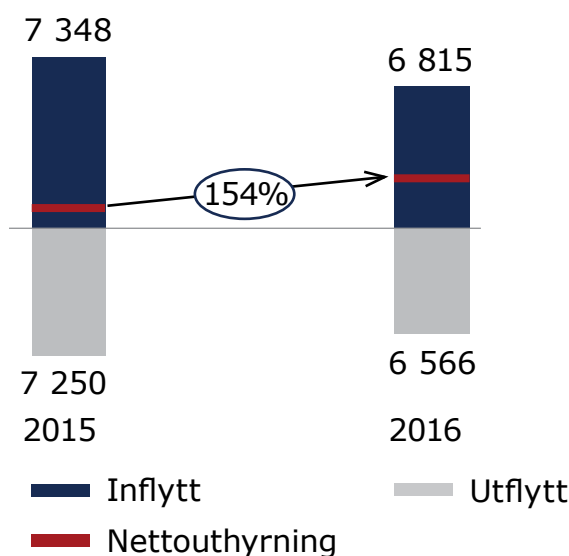
Hyresintäkter jämförbara fastigheter

mkr



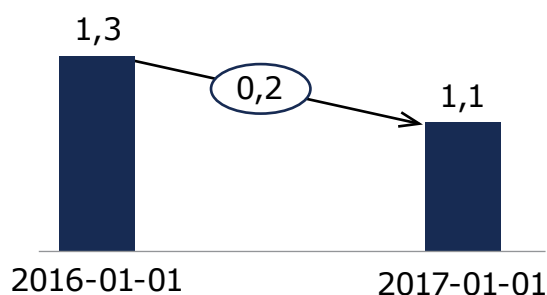
Nettouthyrning

Antal lägenheter



Reell vakansgrad

Procent



Årets resultat

Driftöverskott 2 311 mkr

Fastighetskostnaderna var 2 162 mkr under 2016, jämfört med 2 164 mkr under 2015. 380 mkr avsåg underhåll, motsvarande 111 kronor per kvadratmeter på årsbasis. Överskottsgraden uppgick till 51,7 procent, att jämföra med 50,1 procent föregående år. Justerad överskottsgrad uppgår till 66,2 procent.

Värdeökning fastigheter 17,5 procent

Fastigheterna ökade i värde med 12 715 mkr under 2016, 17,5 procent, jämfört med 8 026 mkr, 13,9 procent, under 2015. Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav, men även på lönsamma försäljningar och hyreshöjningar.

Finansnetto -1 489 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 1 138 mkr under 2016, jämfört med 1 277 mkr under 2015. Finansiella derivatinstrument påverkade årets resultat med -322 mkr, jämfört med 533 mkr, främst till följd av lägre marknadsräntor. Övriga finansiella poster uppgick till -29 mkr, jämfört med -27 mkr.

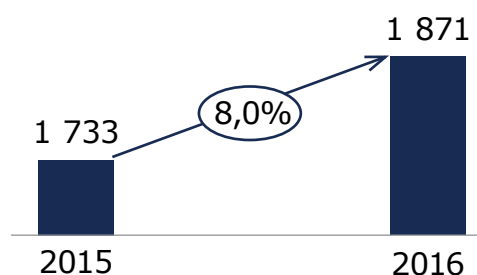
Resultat före skatt 13 320 mkr

Resultat före skatt uppgick till 13 320 mkr under 2016, jämfört med 9 206 mkr för 2015, positivt påverkat av ökade fastighetsvärden.

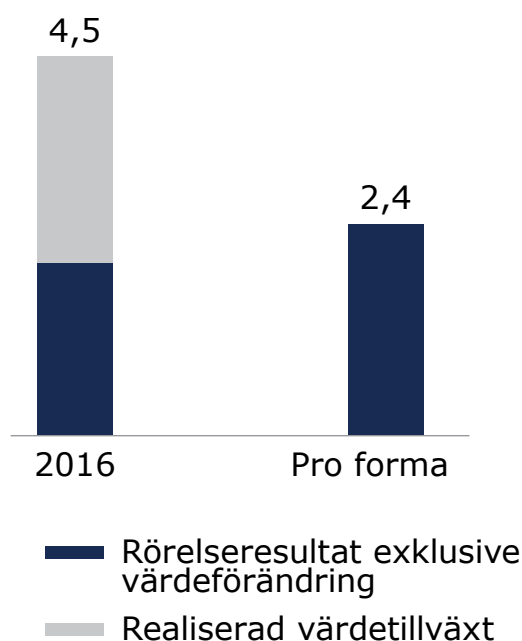
Skattekostnader 2 958 mkr

Skattekostnader uppgick till 2 958 mkr under 2016, jämfört med 2 035 mkr för 2015. 2 894 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. 64 mkr avser betald skatt i samband med lönsamma avyttringar. Vi har inga pågående skattetvister.

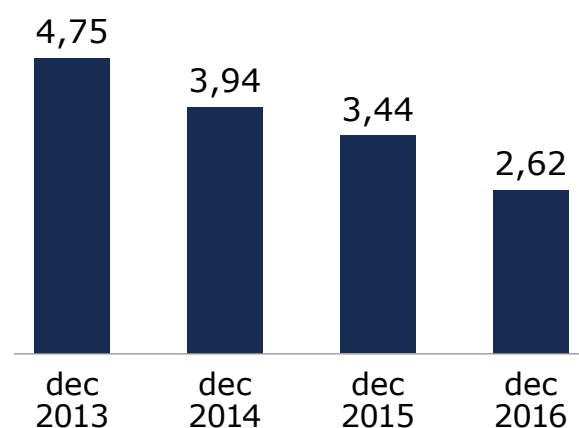
Driftöverskott, jämförbara fastigheter mkr



Räntetäckningsgrad gånger



Medelränta procent





Rue de l'Amiral Mouchez 11 Bis, Paris

Övrig finansiell information

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 66 mkr till 921 mkr jämfört med 2015. Kassaflödet från investeringsverksamheten var 695 mkr, jämfört med -8 182 mkr under 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 -1 658 mkr jämfört med 7 166 mkr under 2015. Under året emitterades nya stamaktier för 4 036 mkr och utdelningar betalades till preferensaktieägarna om 377 mkr, stamaktieägarna om 5 044 mkr och hybridlåneägarna om 125 mkr.

Moderbolaget

Resultatet före skatt minskade med 11 mkr till 1 116 mkr påverkat av mottagen utdelning på 2 000 mkr och bokslutsdispositioner med -1 065 mkr jämfört med 943 mkr och 95 mkr för 2015.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	10 859 883 943
Årets vinst	1 307 765 591
Summa	12 167 649 534

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt:

2,75 kronor per stamaktie	8 059 615 850
20 kronor per preferensaktie	376 712 120
Till ny räkning överförs	3 731 321 564
Summa disponerat	12 167 649 534

Styrelsen har beslutat att föreslå stämman:

- att emittera 134 810 000 stamaktier med en teckningskurs om 74,6 kr per aktie, totalt 10 057 mkr
- att bemyndiga styrelsen att emittera maximalt 6 000 000 preferensaktier.

Utdelning på stamaktier uppgår till 2,75 kr per aktie, totalt 8 060 mkr. Styrelsen föreslår att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdag samt betalningsdag för utdelning på stamaktier.

Utdelningen på preferensaktier skall betalas med 5 kronor per avstämningsdag och preferensaktie. Avstämningsdagar är 2017-05-05, 2017-08-04, 2017-11-03, 2018-02-05. Förslaget är baserat på samtliga utestående stam- och preferensaktier den 2016-12-31. Förslaget kan komma att ändras på grund av ytterligare emission av preferensaktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 37 procent och moderbolagets soliditet till 11 procent. Utdelningen är dock villkorad av att ovan nämnda nyemission av stamaktier beslutas av bolagsstämman.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3§ aktiebolagslagen.



Dernburgstraße 9, Berlin

Hållbarhet

Vi jobbar med hållbarhet rörande miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter samt antikorruption.

Miljö innebär att vi aktivt försöker minska vår materialanvändning, energiförbrukning och miljöpåverkan. Akelius Residential Property driver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

Vi kommer under kommande år påbörja ett antal miljörelaterade projekt.

Vi investerar med målet om att insamling av kvantitativ data ska vara helt automatiserat vid utgång av 2017. Informationen ger oss underlag för fortsatt förbättringsarbete med målet om att sänka förbrukning genom effektiva investeringar. Vi kommer att informera våra hyresgäster ännu mer om vikten av hållbarhet och hur de kan bidra som hyresgäster. Vår personal kommer också att få mer utbildning i ämnet hållbarhet.

Avdelningen för Inköp och Logistik ser även till att vi endast köper in produkter som lever upp till våra krav på kvalitet och på miljöpåverkan.

Sociala förhållanden innebär att vi erbjuder samhället hyresrätter och att vi genom uppgraderingar av fastigheter erbjuder attraktivt boende. Sociala förhållanden innefattar även att vi värnar om både medarbetare och hyresgäster.

Mänskliga rättigheter innebär att vi strävar efter att säkra att alla som arbetar för oss, oavsett i vilket företag de är anställda, ska behandlas med respekt och omsorg samt ha bra arbetsvillkor. För medarbetare innebär det att vi ser efter deras hälsa och säkerhet samt strävar efter att de ska utvecklas personligen och få kontinuerlig kompetensutveckling.

Inköp och Logistik utvärderar potentiella leverantörer och ställer tydliga krav avseende sociala förhållanden, antikorruption och mänskliga rättigheter. Om det bedöms nödvändigt kommer vi även genomföra hållbarhetsgranskningar av våra leverantörer.

Hållbarhetsarbetet styrs enligt beslut från styrelsen och företagsledningen och utförs av respektive avdelning utifrån riktlinjer, uppförandekod, mätbara mål och handlingsplaner.

Vidare information om hållbarhetsarbete:

	Hänvisning
Ett bättre boende	sid 10 - 11
Att förbättra kvaliteten av stadsbilden och uppgradering av lägenheter för våra hyresgäster	sid 14 - 21
Personal	sid 22 - 23, not 11
Hållbarhet	sid 51
Miljö	sid 52 - 53

Miljö

Fastighetssektorns miljöpåverkan är av betydande grad. Vi arbetar därför på ett långsiktigt och målstyrt sätt för att hushålla med naturens resurser. I vårt miljöarbete strävar vi efter att stödja försiktighetsprincipen avseende miljöriser.

För Sverigeorganisationen sker det utifrån vårt miljöledningssystem, som är upprättat i enlighet med ISO 14001-standarden. För att säkerställa att miljöledningssystemet efterlevs sker varje år både interna revisioner.

Vid bedömningen av våra leverantörer, hänförliga till uppgraderingsprocessen, har vi granskat miljöcertifieringsnivå, hållbarhetsrapportering baserat på Global Reporting Initiative "GRI" version G4 eller liknande, samt innehållsgranskat inköpt material. Se diagram nedan.

Energi

Fastighetssektorn står för 40 procent av samhällets totala energianvändning. Att kontinuerligt analysera våra fastigheters energibehov är därför en viktig miljöaspekt för oss.

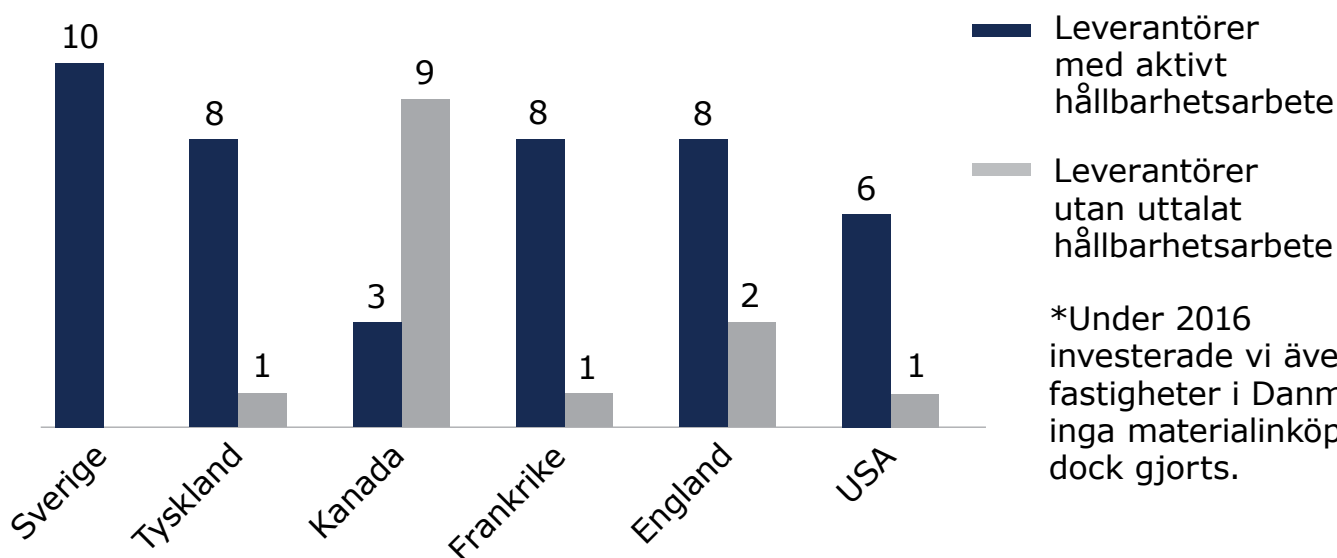
Under 2016 certifierades två av våra fastigheter i Sverige till Miljöbyggnad Silver, där vi lyckades nå en energireducering på 40 procent.

Vi har som målsättning att under en fyraårsperiod minska energi- och vattenkostnad med 10 procent. För att uppnå det kommer vi följa upp och jämföra fastigheternas el-, värme- och vattenförbrukning, genomföra energibesparande projekt och öka kunskapen hos både våra anställda och hyresgäster. Detta kommer ge oss ett tillförlitligt beslutsunderlag för att kunna vidta rätt åtgärder för varje fastighet.

Att modernisera och effektivisera anläggningar och installationer som förbrukar mycket el och värme ger stora energibesparingar. Vi satsar framförallt på att byta ut äldre vitvaror till modernare med energieffektivare kvalitet och installera snålspolande blandare samt energisnåla LED-armaturer. Termostatventiler och fläktar byts också ut för maximal energioptimering.

Ramavtalade leverantörer i uppgraderingsprocessen med uttalat hållbarhetsarbete 2016*

Antal



*Under 2016 investerade vi även fastigheter i Danmark, inga materialinköp har dock gjorts.

Material och inköp

I vår uppgraderingsprocess används stora mängder material. Inköpen orsakar en stor miljöpåverkan under hela livscykeln. Därför är valen av material av högsta prioritet för oss. I våra uppgraderingar arbetar vi med en strukturerad inköpsprocess. Genom ramavtal med stora och etablerade leverantörer säkerställer vi att miljömässiga och sociala risker i leverantörsledet begränsas.

Utöver att arbeta med stora leverantörer behöver vi säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen. För att undvika detta har vi stort fokus på materialens kemiska innehållsförteckning med hjälp av produktsäkerhetsblad.

Avfall

För att minska mängden avfall och ta tillvara på olika material har vi startat upp ett globalt avfallsprojekt. Projektet kommer gå ut på att:

1. Utveckla en guide med grundläggande information om avfallshämtning som är skräddarsydd för varje fastighetsbestånd.
2. Informera våra hyresgäster i Tyskland, Kanada, Frankrike, Storbritannien och USA om servicen med grovsophämtning vid in- och utflytt.
3. Införa en global standard för sophämtning som tar hänsyn till kostnad, fastighetens specifika behov, hållbarhet och livslängd.

Allt farligt avfall som uppkommer i vår verksamhet sorteras så att olika avfallsslag hålls isär. Tillstånd för bortforsling av farligt avfall samlas in och sparas.



Nya, integrerade vitvaror med lägre energiförbrukning



Energisnåla LED-armaturer



Hållbart producerade material

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning i Akelius Residential Property AB (publ)

Akelius Residential Property AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Stockholms län. Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. År 2014 upptogs bolagets preferensaktier till handel på First North. Bolagsstyrningen regleras i första hand av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Nasdaq's regelverk för emittenter vid First North, tillgängligt på börsens hemsida www.nasdaqomx.com, samt i enlighet med övriga tillämpliga lagar och regler. Det övergripande uppdraget från ägarna är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Ägarförhållanden

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 84,47 procent av aktierna. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 9,94 procent och Giannis Beta Ltd, Cypern, äger 4,97 procent. Övriga ägare av preferensaktierna äger cirka 0,62 procent. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Bolagsordning

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. På årsstämman utses styrelse och revisorer, resultat- och balansräkning fastställs, beslut tas om dispositioner beträffande bolagets resultat, ansvarsfrihet samt ändringar i bolagsordningen. Vidare beslutar årsstämman om eventuella nyemissioner.

Extra bolagsstämma hålls när ägarna begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Årsstämma 2016

Årsstämma i bolaget hölls den 14 april 2016. Vid bolagsstämman fanns 99,9 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som enligt bolagsordningen ankommer på stämman. Däribland beslutades om vinstutdelning med 1,75 kronor per stamaktie, eller totalt 5 044 767 000 kronor, att välja om Leif Norburg som styrelsens ordförande, att omvälja Pål Ahlsén, Staffan Jufors och Igor Rogulj som styrelseledamöter samt att välja in Roger Akelius i styrelsen med en ersättning om 300 000 kronor till styrelseledamot som inte är anställd i bolaget och med 500 000 kronor till styrelseordföranden samt att i enlighet med styrelsens förslag dela ut 20 kronor per preferensaktie.

	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Total antal aktier	Andel av aktier procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd	2 491 153 990	631 837	2 491 785 827	84,47	84,95
Xange Holding Ltd	293 076 940	-	293 073 940	9,94	9,99
Giannis Beta Ltd	146 538 470	-	146 538 470	4,97	5,00
Övriga ägare	-	18 203 769	18 203 769	0,62	0,06
Total	2 930 769 400	18 835 606	2 949 605 006	100	100
Andel	99,36	0,64	100		

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att öka bolagets aktiekapital genom nyemission av 48 045 400 stamaktier till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Styrelsen bemyndigades att före årsstämman 2017 besluta om nyemission av högst 6 000 000 preferensaktier.

Extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Vid årsstämman den 14 april 2016 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för bolaget. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

Intern kontroll och riskhantering avseende finansiell rapportering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med internkontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och att de finansiella rapporterna är framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning fastställt ett antal styrdokument. Utifrån styrdokumentet ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer och att fastställa närmare instruktioner.

Bolagets största verksamhetsrisker utgörs av svängningar på kredit- och finansmarknaden liksom risker kopplade till fastighetsmarknaden.

Några exempel på den interna kontroll som sker är:

- Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner är framställda för koncernen som helhet samt för varje operativ avdelning som rapporterar direkt till verkställande direktören.
- Operativa nyckeltal redovisas varje månad och ger viktig information om verksamheten.
- Styrelsebeslut krävs för varje viktigt beslut samt vid större eller särskilt viktiga förvärv och avyttringar av fastigheter.
- Tydlig delegering av behörighet finns i samtliga dotterbolag
- "Öppna dörrars politik" möjliggör för anställda att rapportera om beteenden eller missförhållanden som kan vara skadliga för koncernens anseende.

Akelius har informations- och kommunikationskanaler för att säkerställa att information enkelt når alla medarbetare och chefer. Regelbundna kontroller utförs internt såväl som externt för de största dotterbolagen. Dessutom är de årliga revisionerna förberedda tillsammans och bedrivs i nära samarbete med de externa revisorerna. Styrelsen har bedömt att de kontroller och uppföljningar som sker är tillräckliga.

Föregående år inrättades en funktion för internrevision som rapporterar till styrelsen. Dess uppgift är att granska bolagsstyrningen, riskhanteringen och att utföra kontroller i bolagets interna processer. Styrelsen fastslår årligen en riskbaserad plan för den granskning internrevision har att genomföra för att säkerställa att fokus läggs inom rätt områden. Under året har en revisionskommitté inrättats.

Styrelse

Styrelsen utses av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två styrelsesuppleanter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete under 2016

Styrelsen har sedan bolagsstämman 2016 bestått av fem ledamöter.

Styrelsen har haft 18 protokollförda möten. Vid styrelsens möten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av styrdokument, strategiska ställningstaganden, köp och försäljning av fastigheter samt finansiering av verksamheten.

Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna. Ett konstituerande möte hölls efter årsstämman, där beslut fattades om firmateckning, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och plan för ordinarie styrelsemöten under året.

Kommittéer och utskott

Investeringskommitté

Investeringskommittén består av VD Pål Ahlsén och styrelseledamöterna Roger Akelius och Igor Rogulj. Kommittén håller regelbundna möten och har mandat att besluta om investeringar upp till 200 mkr.

Finanskommitté

Finanskommittén består av VD Pål Ahlsén, styrelsens ordförande Leif Norburg och CFO Leiv Synnes. Finanskommittén har mandat att ingå lån samt andra finansiella åtaganden upp till ett värde motsvarande 1 miljard kronor.

Revisionskommitté

Styrelsen har under 2016 upprättat en revisionskommitté. Revisionskommittén består av Leif Norburg och Staffan Jufors.

Kommittén ska övervaka bolagets och dess dotterbolags processer för redovisning och finansiell rapportering samt interna kontrollsystem för finansiell rapportering. Revisionskommittén deltar i det förberedande arbetet med att föreslå revisor inför val av årsstämman. Dessutom övervakar kommittén koncernens transaktioner och revisorns löpande arbete och oberoende ställning, i syfte att undvika intressekonflikter. Kommittén ska vidare fastställa riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisorer.

Övriga utskott

Bolaget har med hänsyn till verksamhetens art och omfattning valt att inte inrätta ett ersättningsutskott. Istället bereder styrelsen dessa frågor. Vid beredning av ersättningsfrågor medverkar inte VD.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelseledamöterna. Bolagsstämman 2016 beslöt att ett årligt arvode om 300 000 kronor ska utgå till styrelseledamot som inte är anställd i bolaget och med 500 000 kronor till styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter har inga pensionsförmåner eller avtal om avgångsvederlag.



Leif Norburg

Styrelseordförande sedan 2010
Civilekonom. Tidigare VD för Danske Bank i Sverige.
Född 1947



Igor Rogulj

Styrelseledamot sedan 2010
Arkitekt. Sedan tjugo år verksam i Berlin.
Född 1965



Staffan Jufors

Styrelseledamot sedan 2014
Civilekonom och tidigare VD på Volvo Lastvagnar AB.
Född 1951



Pål Ahlsén

Styrelseledamot och VD sedan 2010
Nationalekonom. Anställd sedan 2004.
Tidigare chef för den tyska verksamheten.
Född 1972



Roger Akelius

Styrelseledamot sedan 2016.
Grundade fastighetsbolaget 1994.
Erfarenhet från IBM, lektor på Chalmers.
Startade Akelius Skatt och Akelius Insurance på 1980-talet.
Född 1945

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen har delegerat det löpande ansvaret för bolagets ledning till verkställande direktören och företagsledning. Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Verkställande direktören rapporterar löpande till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Koncernledning

Verksamheten är organiserad i sex enheter, en för varje land som bolaget bedriver verksamhet i, dock ingår Sverige och Danmark i enheten Skandinavien. Till stöd för organisationen finns en central koncernstab. Koncernledningen omfattade inklusive den verkställande direktören sexton personer vid årets slut.

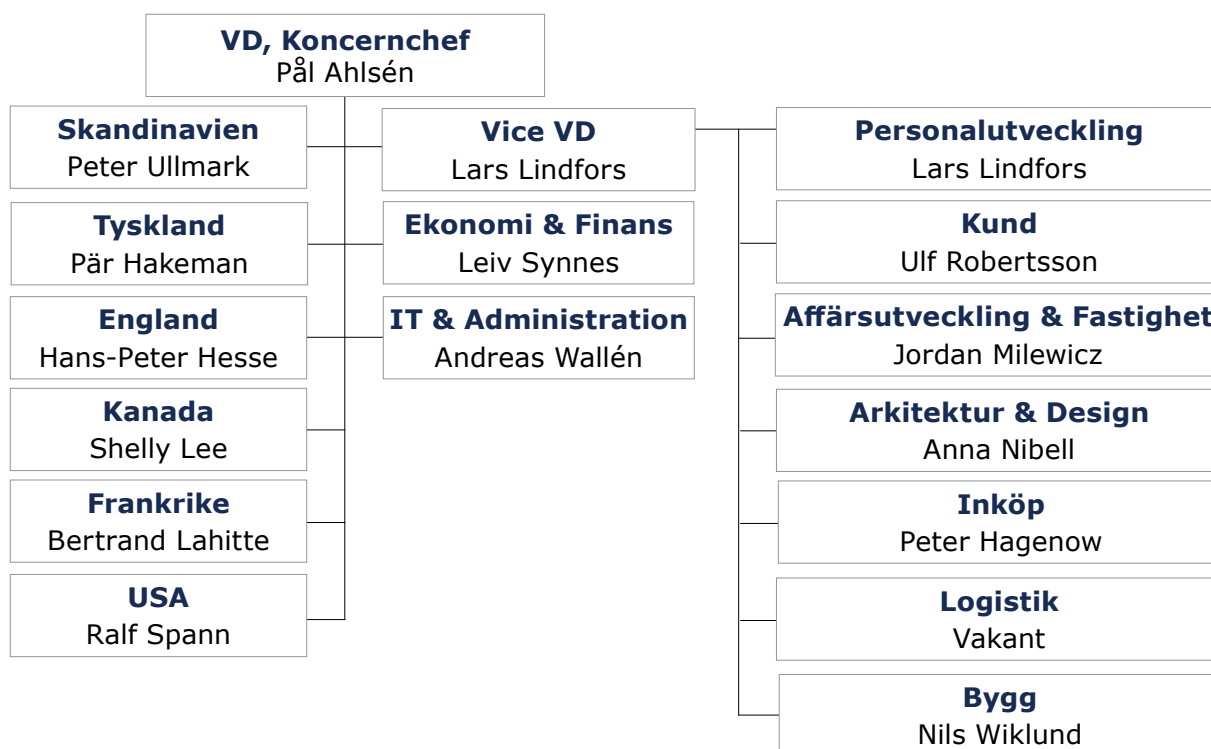
Under 2017 har organisationen ändrats så att avdelningarna Affärsutveckling & Fastighet, Arkitektur och Design, Inköp, Bygg, Logistik samt Kundservice numera rapporterar till Vice VD, se nedan. Ledningsgruppen har i samband med detta minskats från 16 till 10 personer.

Landschefer

Landscheferna ansvarar för lönsamheten i respektive land. Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer. I landsorganisationerna arbetade totalt 635 personer vid årets slut.

Koncernstaber

Till stöd för organisationen finns centrala stabsfunktioner för ekonomi och finans, koncernredovisning, IT, affärsutveckling och utbildning. Utöver det har koncernfunktioner skapats inom de centrala områdena byggnation, arkitektur, fastighetsförvaltning och kundservice. Totalt sysselsätter koncernfunktionerna 83 personer vid årets slut.





342 Donlands Avenue, Toronto

Nyckeltal för koncernen

	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, mkr	40 937	30 667	22 583	15 169	9 970
Soliditet, procent	46	41	38	33	27
Avkastning på eget kapital, procent	37	29	9	24	27
Andel substansvärde, procent	56	50	47	41	37
Driftresultat					
Hysesintäkter, mkr	4 473	4 339	3 602	3 025	2 780
Tillväxt hyresintäkter, procent	3,1	20,5	19,1	8,8	7,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,1	4,3	3,4	5,8	4,4
Driftöverskott, mkr	2 311	2 175	1 882	1 579	1 409
Tillväxt driftöverskott, procent	6,3	15,6	19,2	12,1	2,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,0	4,0	7,1	6,7	4,1
Överskottsgrad, procent	51,7	50,1	52,2	52,2	50,7
Justerad överskottsgrad, procent	66,2	-	-	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	24	36	47	49	53
Belåningsgrad, procent	43	48	51	56	59
Räntetäckningsgrad	4,5	3,0	1,7	1,5	1,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,6	1,5	1,2	1,2
Medelränta, procent	2,62	3,44	3,94	4,75	4,85
Räntebindning, år	4,5	4,3	4,2	5,0	5,4
Kapitalbindning, år	5,0	5,7	4,5	4,6	5,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	46 516	51 231	47 896	41 319	35 443
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 236	3 587	3 472	2 992	2 576
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,3	1,0	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	5,0	4,3	3,2	2,6	2,0

Nyckeltal för koncernen

	2016 31 Dec	2015 31 Dec	2014 31 Dec	2013 31 Dec	2012 31 Dec
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	72 764	57 736	44 104	35 437	32 352
Värdeförändring	12 715	8 026	1 412	1 582	2 671
Investering	2 989	2 216	1 881	1 531	1 493
Köp	6 094	12 093	9 678	6 901	1 663
Försäljning	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801	-2 383
Valutakursdifferenser	2 238	-1 552	1 745	454	-359
Utgående	87 739	72 764	57 736	44 104	35 437
Verkligt värde, kr/kvm	27 116	20 284	16 629	14 736	13 755
Direktavkastningskrav, procent	3,82	4,33	4,72	4,75	4,73
Förändring direktavkastningskrav, procentenheter ¹	-0,49	-0,36	0,01	-0,01	-0,28
Fastigheter i Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 246	1 184	1 156	1 114	1 074
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,6	2,6	3,7	5,8	5,0
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	1,9	3,0	3,5	5,5	3,8
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	2,4	1,8	8,0	3,3	5,2
Verkligt värde, mkr	32 357	31 727	29 571	26 797	23 457
Verkligt värde, kr/kvm	23 163	17 148	14 899	14 115	13 809
Direktavkastningskrav, procent	3,43	4,30	4,78	4,84	4,79
Antal lägenheter	17 381	23 520	24 407	23 867	21 707
Vakansgrad bostäder, procent	1,2	1,5	1,5	2,2	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,1	0,1	0,4	0,6	0,9
Förändringar i verkligt värde, mkr					
Ingående värde	31 727	29 571	26 797	23 457	22 574
Värdeförändring	6 744	2 948	836	828	1 970
Investeringar	975	856	932	964	1 084
Köp	535	1 071	2 078	3 349	212
Försäljning	-7 624	-2 719	-1 072	-1 801	-2 383
Utgående värde	32 357	31 727	29 571	26 797	23 457

Nyckeltal för koncernen

	2016 31 Dec	2015 31 Dec	2014 31 Dec	2013 31 Dec	2012 31 Dec
Fastigheter i Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	8,56	8,13	7,77	7,71	7,52
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,0	5,1	5,4	5,6	5,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	6,3	6,0	3,1	6,8	6,8
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	10,3	3,9	5,8	13,7	1,0
Verkligt värde, mkr	32 176	24 892	21 171	15 549	11 980
Verkligt värde, kr/kvm	24 708	18 986	16 752	15 398	13 649
Direktavkastningskrav, procent	3,84	4,35	4,72	4,64	4,64
Antal lägenheter	19 932	20 307	19 423	15 769	13 736
Vakansgrad bostäder, procent	4,8	4,9	4,5	2,4	1,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	2,0	1,6	0,9	0,4
Förändringar i verkligt värde, mkr					
Ingående värde	24 892	21 172	15 549	11 980	9 778
Värdeförändring	5 120	3 732	393	729	701
Investeringar	976	752	647	568	409
Köp	851	1 757	3 384	1 818	1 451
Försäljning	-914	-1 558	-	-	-
Valutakursdifferenser	1 251	-962	1 199	454	-359
Utgående värde	32 176	24 892	21 172	15 549	11 980
Fastigheter i Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/mån	1,89	1,79	1,83	1,94	2,01
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,7	3,6	6,6	7,7	11,2
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	7,0	4,1	7,0	20,6	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	29,0	25,1	-17,8	56,4	-
Verkligt värde, mkr	7 055	4 859	3 432	1 758	1 074
Verkligt värde, kr/kvm	26 242	21 424	21 808	20 710	22 026
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,37	4,55	4,47	4,52
Antal lägenheter	4 513	3 999	2 823	1 683	1 046
Vakansgrad bostäder, procent	7,1	11,1	6,7	4,0	3,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,4	3,6	2,7	1,7	1,5
Förändringar i verkligt värde, mkr					
Ingående värde	4 859	3 432	1 758	1 074	26
Värdeförändring	310	606	145	53	40
Investeringar	351	195	139	83	27
Köp	850	1 283	1 092	626	982
Försäljning	-	-111	-4	-	-
Valutakursdifferenser	685	-546	302	-78	-1
Utgående värde	7 055	4 859	3 432	1 758	1 074

Nyckeltal för koncernen

	2016 31 Dec	2015 31 Dec	2014 31 Dec	2013 31 Dec	2012 31 Dec
Fastigheter i England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/mån	2,55	2,07	1,74	1,55	1,54
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,9	11,5	11,3	0,1	13,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	7,5	15,1	5,9	29,0	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	15,4	23,0	9,3	31,7	-
Verkligt värde, mkr	4 524	4 840	3 395	1 791	1 580
Verkligt värde, kr/kvm	79 157	67 660	53 606	36 430	32 730
Direktavkastningskrav, procent	4,11	4,22	4,36	4,64	4,53
Antal lägenheter	1 224	1 404	1 153	870	870
Vakansgrad bostäder, procent	12,4	8,0	7,8	6,0	8,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,7	2,8	2,1	4,1	4,6
Förändringar i verkligt värde, mkr					
Ingående värde	4 840	3 395	1 791	1 580	145
Värdeförändring	141	730	233	86	-50
Investeringar	345	372	218	89	36
Köp	195	1 689	834	-	1 452
Försäljning	-523	-1 367	-11	-	-
Valutakursdifferenser	-474	21	330	36	-3
Utgående värde	4 524	4 840	3 395	1 791	1 580
Fastigheter i Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	20,99	22,50	21,31	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	1,7	15,7	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	11,9	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	241,1	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 848	995	166	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	61 332	62 640	60 732	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,20	4,21	4,11	-	-
Antal lägenheter	941	467	90	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	46,2	35,3	34,4	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,7	1,3	-	-	-
Förändringar i verkligt värde, mkr					
Ingående värde	995	166	-	-	-
Värdeförändring	10	-13	-14	-	-
Investeringar	59	20	1	-	-
Köp	721	850	172	-	-
Försäljning	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	63	-28	7	-	-
Utgående värde	1 848	995	166	-	-

Nyckeltal för koncernen

	2016 31 Dec	2015 31 Dec
Fastigheter i USA		
Medelhyra bostäder, USD/kvft/mån	2,51	2,26
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	4,2	-
Verkligt värde, mkr	9 362	5 451
Verkligt värde, kr/kvm	56 725	48 769
Direktavkastningskrav, procent	4,42	4,47
Antal lägenheter	2 309	1 534
Vakansgrad bostäder, procent	10,6	9,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,7	2,8
Förändringar i verkligt värde, mkr		
Ingående värde	5 451	-
Värdeförändring	390	24
Investeringar	283	21
Köp	2 530	5 443
Försäljning	-	-
Valutakursdifferenser	708	-37
Utgående värde	9 362	5 451
Fastigheter i Danmark		
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	916	-
Verkligt värde, mkr	417	-
Verkligt värde, kr/kvm	27 135	-
Direktavkastningskrav, procent	3,42	-
Antal lägenheter	216	-
Vakansgrad bostäder, procent	1,9	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	-
Förändringar i verkligt värde, mkr		
Ingående värde	-	-
Värdeförändring	-	-
Investeringar	-	-
Köp	412	-
Försäljning	-	-
Valutakursdifferenser	5	-
Utgående värde	417	-

1) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 31 december 2016 redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 1 januari 2014.

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

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

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.

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	6	4 473	4 339
Fastighetskostnader	8	-1 782	-1 756
Underhåll		-380	-408
Driftöverskott		2 311	2 175
Central administration	10, 11	-134	-112
Övriga intäkter och kostnader	9	26	9
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter*	12	827	800
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	12	11 779	7 105
Rörelseresultat	7	14 809	9 977
Ränteintäkter	14	4	4
Räntekostnader	14	-1 138	-1 277
Övriga finansiella intäkter och kostnader	14	-33	-31
Värdeförändring derivatinstrument	23	-322	533
Resultat före skatt		13 320	9 206
Skatt	16	-2 958	-2 035
Årets resultat		10 362	7 171
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser		1 366	-610
Förändring valutasäkringsreserv		-659	-
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv		145	-
Årets totalresultat		11 214	6 561
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		10 187	7 055
- hybridlånägare		125	98
- innehav utan bestämmande inflytande		50	18
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		10 952	6 443
- hybridlånägare		206	156
- innehav utan bestämmande inflytande		56	-38
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	26	3,37	2,33

*) 109 mkr är relaterat till försäljningskostnader för året 2016 och 121 mkr för året 2015.

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	2016 31 dec	2015 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	49	27
Förvaltningsfastigheter	5	84 634	69 963
Materiella anläggningstillgångar	17	39	32
Derivatinstrument	19, 23	-	25
Uppskjutna skattefordringar	16	6	8
Finansiella anläggningstillgångar	19, 20	9	109
Summa anläggningstillgångar		84 737	70 164
Kundfordringar och andra fordringar	19, 20	447	808
Derivatinstrument	19, 23	9	12
Likvida medel	19, 21	137	238
Tillgångar som innehas för försäljning	28	3 108	2 802
Summa omsättningstillgångar		3 701	3 860
Summa tillgångar		88 438	74 024
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1 770	1 741
Övrigt tillskjutet kapital		12 168	10 456
Valutaomräkningsreserv		935	170
Balanserad vinst inklusive årets resultat		23 872	16 811
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		38 745	29 178
Hybridlån		2 009	1 370
Innehav utan bestämmande inflytande		183	119
Summa eget kapital	26	40 937	30 667
Räntebärande skulder	19, 22	29 932	32 108
Derivatinstrument	19, 23	1 350	1 983
Uppskjutna skatteskulder	16	6 676	4 175
Övriga skulder	19, 24	72	49
Summa långfristiga skulder		38 030	38 315
Räntebärande skulder	19, 22	8 163	3 847
Derivatinstrument	19, 23	98	2
Leverantörsskulder och andra skulder	19, 24	932	1 035
Skulder som innehas för försäljning	28	278	158
Summa kortfristiga skulder		9 471	5 042
Summa eget kapital och skulder		88 438	74 024
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda		16 613	8 829
- säkerställda		21 482	27 126
Summa		38 095	35 955

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balan- serad vinst	Summa	Hybrid- lån	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	1 737	8 485	782	10 183	21 187	1 312	84	22 583
Årets resultat	-	-	-	7 055	7 055	98	18	7 171
Övrigt totalresultat	-	-	-612	-	-612	58	-56	-610
Summa totalresultat	-	-	-612	7 055	6 443	156	-38	6 561
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	22	22
Omföring	-	-	-	-52	-52	-	52	-
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-98	-	-475
Nyemission	4	1 971	-	-	1 975	-	-1	1 974
Koncernbidrag	-	-	-	3	3	-	-	3
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-1	-1	-	-	-1
Utgående eget kapital 2015-12-31	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 370	119	30 667
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 370	119	30 667
Årets resultat	-	-	-	10 187	10 187	125	50	10 362
Övrigt totalresultat	-	-	765	-	765	81	6	852
Summa totalresultat	-	-	765	10 187	10 952	206	56	11 214
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	-	8	8
Hybridlån	-	-	-	-	-	558	-	558
Utdelning	-	-2 295	-	-3 126	-5 421	-125	-	-5 546
Nyemission	29	4 007	-	-	4 036	-	-	4 036
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 770	12 168	935	23 872	38 745	2 009	183	40 937

Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	Not	2016	2015
Driftöverskott		2 311	2 175
Central administration		-134	-112
Övriga intäkter och kostnader		23	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	17	14	10
Erlagd ränta		-1 226	-1 213
Betald skatt		-67	-5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		921	855
Förändring rörelsefordringar		-27	76
Förändring rörelseskulder		-30	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		864	974
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	17	-28	-17
Investeringar i förvaltningsfastigheter	5	-2 989	-2 216
Köp av förvaltningsfastigheter	5	-6 094	-12 093
Förvärv av nettotillgångar		650	792
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	5	9 061	5 755
Försäljning av nettotillgångar		-310	-10
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	17	405	-393
Kassaflöde från investeringsverksamheten		695	-8 182
Nyemission		4 036	1 974
Kapitaltillskott		8	22
Upptagna lån	22	19 862	19 026
Amortering av lån	22	-18 641	-13 385
Köp/försäljning av derivatinstrument	23	-1 377	-26
Utdelning		-5 546	-445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 658	7 166
Årets kassaflöde		-99	-42
Likvida medel vid årets början		238	278
Omräkningsdifferens i likvida medel		-2	2
Likvida medel vid årets slut		137	238

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter		-	-
Fastighetskostnader		-	-
Underhåll		-	-
Driftöverskott		-	-
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar		-	-
Bruttoresultat		-	-
Central administration	10, 11	-35	-38
Övriga intäkter och kostnader		-	-
Resultat vid försäljning av fastigheter		-	-
Rörelseresultat	7	-35	-38
Resultat från andelar i koncernbolag	13	2 000	943
Finansiella intäkter	14	1 312	868
Finansiella kostnader	14	-878	-1 032
Värdeförändring derivatinstrument		-218	291
Resultat före bokslutsdispositioner		2 181	1 032
Bokslutsdispositioner	15	-1 065	95
Resultat före skatt		1 116	1 127
Skatt	16	192	-45
Årets resultat		1 308	1 082
Årets totalresultat		1 308	1 082

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	3	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		3	1
Andelar i koncernbolag	18	13 183	13 164
Långfristiga fordringar på koncernbolag	19,20	27 180	9 231
Uppskjuten skattefordran	16	522	331
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 885	22 726
Summa anläggningstillgångar		40 888	22 727
Fordringar på koncernbolag	19,20	9 036	20 182
Derivatinstrument	19,23	-	12
Övriga kortfristiga fordringar	19,20	32	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9	192
Likvida medel	19,21	-	74
Summa omsättningstillgångar		9 077	20 461
Summa tillgångar		49 965	43 188

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1 770	1 741
Reservfond		29	29
Uppskrivningsfond		70	70
Summa bundet eget kapital		1 869	1 840
Balanserad vinst		-1 308	736
Överkursfond		12 168	10 456
Årets vinst		1 308	1 082
Summa fritt eget kapital		12 168	12 274
Summa eget kapital	26	14 036	14 114
Långfristiga räntebärande skulder	19,22	12 481	9 112
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	19,22	16 277	17 379
Derivatinstrument	19,23	478	474
Summa långfristiga skulder		29 236	26 965
Kortfristiga räntebärande skulder	19,22	5 820	1 855
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	19,22	606	74
Derivatinstrument	19,23	98	-
Leverantörsskulder	19,24	3	2
Övriga kortfristiga skulder	19,24	98	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,24	68	73
Summa kortfristiga skulder		6 693	2 109
Summa eget kapital och skulder		49 965	43 188
Ställda säkerheter	25	-	-
Ansvarsförbindelser	25	7 307	23 352

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Balanserad vinst	Överkurs-fond	
Ingående eget kapital 2015-01-01	1 737	29	70	1 089	8 485	11 410
Totalresultat	-	-	-	1 082	-	1 082
Nyemission av stam- och preferensaktier	4	-	-	-	1 996	2 000
Utdelning	-	-	-	-377	-	-377
Förskjutning*	-	-	-	25	-25	-
Utgående eget kapital 2015-12-31	1 741	29	70	1 818	10 456	14 114
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 741	29	70	1 818	10 456	14 114
Totalresultat	-	-	-	1 308	-	1 308
Nyemission av stamaktier	29	-	-	-	4 007	4 036
Utdelning	-	-	-	-3 126	-2 295	-5 421
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 770	29	70	-	12 168	14 036

*) Emissionskostnader under 2015 redovisas i resultaträkningen

Moderbolagets kassaflödesanalys

mkr	Not	2016	2015
Bruttoresultat		-	-
Central administration		-36	-37
Övriga intäkter och kostnader		-	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar		-	-
Erhållen ränta		1 042	867
Erlagd ränta		-836	-1 029
Betald skatt		1	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		171	-200
Förändring rörelsefordringar*		-38	13
Förändring rörelseskulder*		-22	-166
Kassaflöde från den löpande verksamheten		111	-353
Köp av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	17	-2	-5
Likvid från försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-
Resultat från andelar i koncernbolag	18	-	-
Förvärv av dotterbolag		-	-
Likvid från försäljning av dotterbolag		-	-
Köp av finansiella anläggningstillgångar*		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2	-5
Upptagna lån*	22	15 262	11 502
Intern upplåning, netto*	22	-7 575	-8 384
Amortering av lån	22	-6 380	-4 553
Likvid från emission av stamaktier		4 036	1 975
Köp/försäljning av derivatinstrument	23	-105	83
Utdelning		-5 421	-346
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-183	277
Årets kassaflöde		-74	-81
Likvida medel vid årets början		74	155
Likvida medel vid årets slut		-	74

*) Finansiella transaktioner med närstående redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten även för år 2015.

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 - Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, och dotterbolag (tillsammans benämnda "koncernen" eller "Akelius"). Akelius Residential Property AB har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 16 mars 2017 och föreläggs årsstämman den 11 april 2017 för fastställande.

Tillägg gjorda från och med tredje kvartalet 2016 APMs

Från och med det tredje kvartalet har Akelius tillämpat ESMA's** nya riktlinjer för APMs (alternativa nyckeltal, Alternative Performance Measures). I korthet är APM ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. De APMs som presenteras i rapporten stäms av mot närmast möjliga post i resultat- och balansräkningarna och återfinns i slutet av rapporten.

** European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning.

Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Akelius Residential Property har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), International Financial Reporting Standards (IFRS) tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), så som de antagits av EU, samt RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt uppskjuten skatt vilken är värderad till nominellt värde.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2, Redovisning för juridiska personer. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat, se avsnitt Moderbolagets redovisningsprinciper.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS och god redovisningssed kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Standarder, ändringar och tolkningar som har trätt i kraft under året har inte haft någon väsentlig effekt på koncernen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande över och har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder redovisas skillnaden som goodwill.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapportering som lämnas till den verkställande direktören som är den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat.

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige, Tyskland, England, Kanada, USA, Frankrike och Danmark. Sverige och Tyskland är väsentliga för koncernen och redovisas därför separat. England, Kanada, USA, Frankrike och Danmark rapporteras tillsammans som ett eget rörelsesegment.

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell och rapporteringsvaluta
Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt, funktionell valuta. Den funktionella valutan för moderbolag är svenska kronor, vilket även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan

enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen.

Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, undantag är säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av nettoinvesteringar i utländsk verksamhet eller vissa fordringar och skulder till utlandsverksamhet då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat. För att fordringar eller skulder till utlandsverksamhet ska omvärderas i övrigt totalresultat krävs att reglering inte är planerad eller troligen inte kommer ske inom en överskådlig framtid och därför i praktiken utgör en del av företagets nettoinvestering i den självständiga utlandsverksamheten. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Omräkning av utländska koncernföretag

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Intäkter och kostnader

Hyresintäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas. I tillämpliga fall ingår tjänster som tillhandahålls såsom el och värme. Koncernens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation redovisas i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Intäkter från fastighetsförsäljningar
se förvaltningsfastigheter

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet.

Kostnader

Driftkostnader redovisas i resultaträkningen när respektive tjänst används eller kostnader uppkommer.

Administrationskostnader

Koncernens kostnader för administration fördelas på fastighetsadministration som ingår i driftöverskott och central administration som omfattar kostnader på koncernövergripande nivå såsom kostnader för koncernledning och finansiering.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar samt räntebidrag. Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning.

Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv då kostnaden aktiveras som värdehöjande investering. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser.

Leasing

Akelius är leasetagare

Leasing, där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I koncernen finns endast leasingavtal som klassificeras som operationell leasing. Koncernens leasing består av kontor, bilar och kontorsutrustning. För ytterligare information se not 7.

Akelius är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnittet för hyresintäkter ovan.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter består av friköpt mark och byggnader. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Se avsnittet om värdering av fastigheter sidan 42.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utträngning av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på värdering till verkligt värde vid senaste årsbokslut efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäcksredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Vid bedömning av intäcksredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. De materiella och immateriella anläggningstillgångarna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden bedöms vara fem år för maskiner och inventarier och immateriella anläggningstillgångar.

Nedskrivningar

En nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till verkligt värde via resultaträkningen och omfattas därför inte av ovanstående princip beträffande nedskrivningar.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument definieras som varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller eget kapitalinstrument hos motparten.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar, derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas initialt exklusive transaktionskostnader. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via koncernens resultaträkning. Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori, enligt den s.k. Fair Value Option. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i koncernens resultaträkning. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten och som endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till verkligt värde. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Andra skulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Räntebärande skulder redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Derivatinstrument

Räntederivat

Akelius Residential Property använder derivat i enlighet med koncernens finanspolicy för att erhålla önskad genomsnittlig räntebindningstid och ränterisk. Räntederivat redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Verkligt värde på derivat som inte är noterade på en aktiv marknad bestäms enligt värderingstekniker som baseras på olika metoder och antaganden i förhållande till marknadsvillkor per rapportdagen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning på räntederivat.

Valutaderivat

Koncernen använder valutaderivat för att erhålla önskvärd valutaexponering. Valutaderivat redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde på derivat som inte är noterade på en aktiv marknad bestäms enligt värderingstekniker som baseras på olika metoder och antaganden i förhållande till marknad per rapportdagen.

Från och med 2016-04-01 har koncernen identifierat valutaderivat som säkringsinstrument för nettoinvesteringar i utländska verksamheter och redovisar förändringen i verkligt värde på dessa i övrigt totalresultat.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Pension

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Koncernens pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Undantag finns dock för de personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan.

Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Bolagets åtaganden för pensioner för anställda tjänstemän i Tyskland, Kanada, England, USA, Danmark och Frankrike redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigt att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång.

Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning om deras värde inom ett år kommer att återvinnas genom en försäljning och inte genom fortsatt nyttjande i verksamheten. Vid tidpunkten för omklassificeringen värderas tillgångar och skulder i avyttringsgruppen till det lägsta av verkligt värde och bokfört värde. Efter omklassificeringen görs inte längre avskrivningar på tillgångarna.

Aktuell och uppskjuten skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Till aktuell skatt hör även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Kvittning av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld sker när legal kvittningsrätt föreligger. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte krävs, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader. Med ansvarsförbindelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya och ändrade IFRS standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2016

Nya och ändrade IFRS standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2016.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. IFRS 9 introducerar en ny modell för klassificering av finansiella instrument vilken baseras på karaktären av kassaflödena från instrumentet och affärsmodellen. IFRS 9 introducerar även en ny modell för nedskrivning av finansiella instrument. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare, men ett tidigare antagande är tillåtet. IFRS 9 bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning.

Not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

IFRS 15 "Inkomster från avtal med kunder" beskriver en övergripande ram för att fastställa om, hur mycket och när intäkter redovisas. IFRS 15 ersätter befintlig vägledning för intäktsredovisning, inklusive IAS 18 "Intäkter", IAS 11 "Entreprenadavtal" och IFRIC 13 "Kundlojalitetsprogram".

IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare, men ett tidigare antagande är tillåtet. IFRS 15 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning.

IFRS 16 "Leasing" är en ny leasingstandard som gavs ut i januari 2016 och kommer att ersätta IAS 17 "Leasingavtal". Standarden kräver att leasetagaren redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivaren kommer att klassificeras som under IAS 17, operationell eller finansiell.

Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen (ÅRL), och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat, avsättningar

och rapport över förändringar i eget kapital. Även en del noters uppställning ser annorlunda ut jämfört med koncernens.

Andelar i koncernbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskilling. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernbolag".

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Derivatinstrument i bolaget består i huvudsak av ränteswapar och valutaswapar vilka används för att säkra exponering för ränterisker och valutarisker. Ränteskillnader vilka ska erhållas eller erläggas till följd av ränteswapar redovisas i posten finansiella kostnader och periodiseras över avtalstiden.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Finansiering och finansiell riskhantering

Akelius är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av operationella risker inkluderande hyresintäkter, verkligt värde på fastigheter och finansiella risker som refinansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kapitalrisk samt kreditrisk.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas till kraftigt ökade kostnader. Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel vid dålig likviditet på kreditmarknaden.

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns hos 36 (35) olika motparter och att ha en låg belåningsgrad om 43 procent (48).

Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker. För ytterligare information om refinansiering och likviditetsrisker se sidan 24.

Tabellen visar förfallostrukturen på Akelius finansiella skuldinstrument. Siffrorna är odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp:

Förfallostruktur, 2016-12-31	0-1 år	1-5 år	över 5 år
Räntebärande skulder	8 691	17 434	15 657
Derivat	311	980	629
Leverantörsskulder	219	-	-
Övriga skulder	498	-	-
Summa	9 719	18 414	16 286
Förfallostruktur, 2015-12-31	0-1 år	1-5 år	över 5 år
Räntebärande skulder	4 500	22 442	9 374
Derivat	534	1 636	793
Leverantörsskulder	233	-	-
Övriga skulder	575	-	-
Summa	5 842	24 078	10 167

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Akelius upplåningskostnad negativt. För att minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Vid utgången av räkenskapsåret hade 42 procent (33) av lånen en räntebindning längre än fem år och 25 procent (26) hade en räntebindning kortare än ett år.

Med hänsyn till den låga andelen lån med rörlig ränta får en förändring av marknadsräntorna en begränsad påverkan på resultatet.

Räntederivat används för att uppnå önskvärd räntebindning. Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan, valutan och den återstående löptiden. Vid utgången av året var nettovärdet i derivatportföljen 1 350 mkr (1 961). En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av derivatportföljen med 460 mkr. Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 2,6 procent (3,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden är 4,5 år (4,3).

Not 3 Finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2016 skulle en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet i början av året motsvara 70 mkr (62) i förändrade räntekostnader.

För ytterligare information om ränterisk se stycket om känslighetsanalys på räntekostnader och räntederivatvärde på sidan 29.

Räntebindningstid	2016-12-31		2015-12-31	
	Lån, mkr	Genomsnittlig ränta , procent	Lån, mkr	Genomsnittlig ränta , procent
0 - 1 år	9 621	1,31	9 257	1,64
1 - 2 år	1 465	1,88	2 559	3,58
2 - 3 år	2 157	3,83	2 631	3,77
3 - 4 år	5 751	3,26	3 388	5,00
4 - 5 år	3 216	5,00	6 237	3,72
5 - 6 år	7 222	1,97	3 790	5,19
6 - 7 år	146	3,15	2 549	3,81
7 - 8 år	971	3,68	145	3,08
8 - 9 år	2 985	2,57	1 183	4,11
9 - 10 år	2 381	2,28	2 257	2,56
< 10 år	2 180	4,62	1 960	4,46
Summa	38 095	2,62	35 955	3,44

Valutarisk

Akelius verkar på flera olika geografiska marknader och genomför transaktioner i utländsk valuta och är därigenom utsatt för valutaexponering. Detta påverkar Akelius resultat- och balansräkning på följande sätt:

- Ett enskilt bolag kan ha monetära tillgångar och skulder i en annan valuta än dess funktionella valuta, vilka omräknas till den funktionella valutan med balansdagskursen. Vid reglering av monetära tillgångar och skulder uppstår en valutakursdifferens mellan transaktionsdagens kurs och betalkurs. Samtliga valutakursförändringar hänförliga till omräkning eller reglering av monetära poster, redovisas i resultaträkningen (transaktionseffekt).
- Intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i annan funktionell valuta än

moderbolagets rapporteringsvaluta (SEK) omräknas till genomsnittskurs respektive balansdagskurs. Effekten som uppstår av att balansdagskursen förändras från årets början samt att årets snittkurs avviker från balansdagskursen redovisas i omräkningsreserven i övrigt totalresultat (omräkningseffekt). Investeringar utomlands ska finansieras i lokal valuta så att soliditeten i den lokala valutan är i nivå med koncernens soliditet justerat för preferensaktiernas andel av eget kapital. Detta innebär att valutafluktuationer inte påverkar koncernens soliditet.

Akelius har begränsad valutaexponering i rörelseresultatet då intäkter och kostnader i stor utsträckning är i lokal valuta. För ytterligare information om valutarisk se sidan 28.

Not 3 Finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Valutakurser använda i redovisningen	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2016	2015	2016	2015
GBP - England	11,1787	12,3785	11,5664	12,8962
EUR - Tyskland, Frankrike	9,5669	9,1350	9,4704	9,3562
CAD -Kanada	6,7437	6,0258	6,4643	6,6027
USD - USA	9,0971	8,3524	8,5613	8,4350
100 DKK - Danmark	128,6894	122,4168	127,2013	125,4419

Kreditrisk

Kreditrisken är risken att en part i ett finansiellt instrument kommer att orsaka en finansiell förlust för den andra parten genom att inte fullgöra sin skyldighet. Koncernen har inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk.

Landscheferna är ansvariga för avsättning till nedskrivning av förväntade kundförluster. Nedskrivningarna görs individuellt för varje kund och totalt enligt tidigare erfarenheter.

Kundfordringar	2016		2015	
	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
mkr				
0-30 dagar	32	-1	29	-1
31-60 dagar	7	-5	12	-2
61-90 dagar	4	-1	6	-1
äldre än 90 dagar	44	-23	49	-23
Summa	87	-30	96	-27

Avsättningar för osäkra kundfordringar, mkr	2016	2015
Avsättningar vid årets början	27	25
Tillkommer genom förvärv	-	1
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	35	7
Konstaterade förluster	-33	-4
Omräkningsdifferenser	1	-2
Avsättningar vid årets slut	30	27

Kundfordringar om 57 mkr (69) redovisas netto efter avsättningar för osäkra fordringar och andra nedskrivningar uppgående till 30 mkr (27). Avsättningar för osäkra fordringar samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 35 mkr (7).

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas

till aktieägarna, utfärda nya aktier, konvertera lån till eget kapital, eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden. Belåningsgrad beräknas som netto räntebärande skulder i relation till nettotillgångar. Vid utgången av perioden var belåningsgraden 43 (48) procent. Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden från slutet av 2016 begränsas till 50 procent.

Not 4 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och använder sig av vissa antaganden. Uppskattningar och antaganden påverkar såväl resultat som balansräkningen samt upplysningar som lämnas såsom ansvarsförbindelser. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Fastighetsvärdering

Uppskattning av verkligt värde fastigheter beskrivs på sidan 42, Fastighetsvärdering.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Akelius redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Preferensaktier

Akelius emitterade preferensaktier för 4 020 miljoner kronor under 2014 och för 2 000 miljoner kronor under 2015. Preferensaktier som inte har en fast löptid och där emittenten inte har en avtalsenlig skyldighet att betala någon ersättning är eget kapital.

Hybridlån

Under 2014 togs ett hybridlån om 150 miljoner euro upp av Akelius Residential Property tyska dotterbolag, Akelius GmbH. Under 2016, omvandlades ett befintligt lån av Akelius Residential Property tyska dotterbolag Akelius Berlin GmbH till ett hybrid lån på 60 million euro. En evigt utställd obligation, som sannolikt inte kommer att lösas in, klassificeras i eget kapital, i motsats till skulder i balansräkningarna. Företagsledningen bedömer att det är mycket osannolikt att hybridlånet kommer att lösas in. Som en konsekvens därav klassificeras hybridlånet som eget kapital.

Klassificering av förvärv

Förvärv kan enligt IFRS 3 klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering.

Not 5 Segmentsrapportering

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige, Tyskland, England, Kanada, USA, Frankrike och Danmark. Sverige och Tyskland är väsentliga delar av koncernen och redovisas därför separat. England, Kanada, USA, Frankrike och Danmark rapporteras tillsammans som ett eget rörelsesegment.

Fördelningen av resultatansvar per segment sker till och med driftöverskott och förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter per segment.

Segmentsinformation jan-dec 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 956	1 587	930	4 473
Fastighetskostnader	-717	-584	-481	-1 782
Underhåll	-223	-91	-66	-380
Driftöverskott*	1 016	912	383	2 311
Central administration				-134
Övriga intäkter och kostnader				26
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter				827
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter				11 779
Rörelseresultat				14 809
Netto ränteintäkter/räntekostnader				-1 134
Övriga finansiella intäkter och kostnader				-33
Värdeförändring derivatinstrument				-322
Resultat före skatt				13 320
Driftöverskott	1 016	912	383	2 311
Värdeförändring	6 744	5 120	851	12 715
Totalavkastning	7 760	6 032	1 234	15 026
Totalavkastning per år, procent	24,5	24,2	7,7	20,7
Verkligt värde fastigheter	32 357	32 176	23 206	87 739

*) Det finns inga ofördelade poster i driftöverskottet

Förvaltningsfastigheter 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Ingående balans	31 727	24 892	16 145	72 764
Investeringar	975	976	1 038	2 989
Värdeförändring	6 744	5 120	851	12 715
Förvärv	535	851	4 708	6 094
Avyttringar	-7 624	-914	-523	-9 061
Valutakursdifferenser	-	1 251	987	2 238
Totalt	32 357	32 176	23 206	87 739
Tillgångar för försäljning	-2 754	-351	-	-3 105
Utgående balans	29 603	31 825	23 206	84 634

Not 5 Segmentsrapportering, fortsättning

Segmentsinformation jan-dec 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	2 216	1 531	592	4 339
Fastighetskostnader	-843	-600	-313	-1 756
Underhåll	-262	-84	-62	-408
Driftöverskott	1 111	847	217	2 175
Central administration				-112
Övriga intäkter och kostnader				9
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter	162	409	229	800
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	2 709	3 289	1 107	7 105
Rörelseresultat				9 977
Netto ränteintäkter/räntekostnader				-1 273
Övriga finansiella intäkter och kostnader				-31
Värdeförändring derivatinstrument				533
Resultat före skatt				9 206
Driftöverskott	1 111	847	217	2 175
Värdeförändring	2 947	3 732	1 347	8 026
Totalavkastning	4 058	4 579	1 564	10 201
Totalavkastning per år, procent	13,7	21,6	22,4	17,7
Verkligt värde fastigheter	31 727	24 892	16 145	72 764
Förvaltningsfastigheter 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Ingående balans	29 571	21 172	6 993	57 736
Investeringar	857	751	608	2 216
Värdeförändring	2 947	3 733	1 346	8 026
Förvärv	1 071	1 757	9 265	12 093
Avyttringar	-2 719	-1 558	-1 478	-5 755
Valutakursdifferenser	-	-963	-589	-1 552
Totalt	31 727	24 892	16 145	72 764
Tillgångar för försäljning	-1 878	-716	-207	-2 801
Utgående balans	29 849	24 176	15 938	69 963

Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs kvartalsvis baserat på värderingar. När en förvaltningsfastighet säljs fastställs realisationsresultatet baserat på försäljningspriset i relation till verkligt värde vid föregående årsbokslut. Se sida 42, Fastighetsvärdering, för ytterligare information.

Not 6 Hyresintäkter

Koncernen		
mkr	2016	2015
Bostadsintäkter	4 051	3 910
Lokalintäkter	282	317
Övriga hyresintäkter	73	68
Övriga intäkter	67	44
Summa	4 473	4 339

Samtliga hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Koncernen		
mkr	2016	2015
Förfaller inom 1 år	1 460	1 232
Senare än 1 år men inom 5 år	482	392
Senare än 5 år	220	104
Summa	2 162	1 728

Avtalen har oftast en avtalstid mellan tre månader och fem år och inkluderar klausuler för periodvis uppräknings av hyra. Hyreskontrakten för bostäder löper oftast med en uppsägningstid om tre månader.

Not 7 Operationell leasing

Samtliga leasingkontrakt i koncernen klassificeras som operationella leasingavtal. Leasing utgörs av lokalhyra, bilar samt kontorsutrustning.

Koncernen			Moderbolaget	
mkr	2016	2015	2016	2015
Lokaler	32	26	3	3
Bilar	5	3	-	-
Kontorsutrustning	3	1	2	1
Summa	40	30	5	4

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas sig enligt nedan:

	Koncernen			Moderbolaget		
mkr	< 1 år	1-5 år	>5 år	< 1 år	1-5 år	>5 år
Lokaler	26	53	16	1	2	-
Bilar	5	4	-	-	-	-
Kontorsutrustning	3	2	-	1	-	-
Summa	34	59	16	2	2	-

Not 8 Fastighetskostnader

mkr	Koncernen	
	2016	2015
Taxebundna kostnader	-625	-648
Driftkostnader	-438	-429
Fastighetsskatt	-179	-142
Tomträttsavgäld	-4	-6
Fastighetsförvaltning	-536	-531
Summa	-1 782	-1 756

Beträffande personalkostnader, vilka ingår i kostnader för fastighetsförvaltning, hänvisas till not 11.

Not 9 Övriga intäkter och kostnader

mkr	Koncernen	
	2016	2015
Intäkter från koncernbolag	-	-
Resultat försäljning av koncernbolag	-	10
Operativa valutadifferenser	10	-
Intäkter för försäljning av övriga tjänster	13	-
Övriga intäkter	3	-
Övriga kostnader	-	-1
Summa	26	9

Not 10 Ersättning till revisorer

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
PWC				
Revisionsuppdraget	15	13	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	5	2	-	-
Övriga tjänster	4	2	2	1
Totalt	24	17	4	3
Övriga tjänster från övriga konsulter	1	-	-	-
Summa	25	17	4	3

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 11 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltal anställda

	2016			2015		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Moderbolaget						
Sverige	13	22	35	10	18	28
Koncernen						
Sverige	74	80	154	79	103	182
Tyskland	115	118	233	73	86	159
Kanada	45	77	122	42	67	109
England	11	19	30	11	14	25
USA	28	75	103	7	7	14
Frankrike	16	9	25	2	5	7
Danmark	1	3	4	-	-	-
Summa	303	403	706	224	300	524

Vid årets slut var 734 (588) anställda i Akeliuskoncernen.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ledande befattningshavare	29	22	11	9
Övriga anställda	327	259	21	18
Summa löner och andra ersättningar	356	281	32	27
Pensionskostnader:				
- Ledande befattningshavare	3	2	2	2
- Övriga anställda	19	18	4	4
Sociala avgifter:				
- Ledande befattningshavare	8	5	4	3
- Övriga anställda	65	55	7	7
Summa kostnader	451	361	49	43

Ledande befattningshavare

Gruppen övriga ledande befattningshavare omfattar 13 personer (11) varav 2 kvinnor (1). Med verkställande direktör finns lojalitetsbonusavtal som förfaller 2018. Det finns lojalitetsbonusavtal tecknade med 8 övriga ledande befattningshavare som förfaller 2021. Totalt har koncernen hittills reserverat 10,3 mkr. Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetald under 2016.

Styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att ledamot som är anställd av Akeliuskoncernen inte erhåller något arvode. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag.

Ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman. Inga rörliga ersättningar eller tantiem har utbetalts.

Not 11 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

Avtal om avgångsvederlag med ledande befattningshavare

Med verkställande direktören och fem övriga ledande befattningshavare har avtal träffats om avgångsvederlag

uppgående till sex till tolv månadslöner vid uppsägning från företagets sida. Från befattningshavares sida är uppsägningstiden tre till sex månader.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

Koncern 2016, mkr	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av preferens- aktier per 2016-12-31, antal
Styrelse					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,6	-	-	0,6	2 330
Roger Akelius*)	-	-	-	-	-
Igor Rogulj	0,3	-	0,1	0,4	-
Staffan Jufors	0,2	-	0,1	0,3	279
Anders Jansson**)	-	-	-	-	-
Michael Brusberg**)	-	-	-	-	-
Ledande befatt- ningshavare					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	3,9	0,4	1,3	5,6	450
Andra ledande befattningshavare	25,2	2,4	6,8	34,4	5 960
Totalt	30,2	2,8	8,3	41,3	9 019

*) Invald vid årsstämman 2016-04-15

**) Avgick vid årsstämman 2016-04-15

Koncern 2015, mkr	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av preferens- aktier per 2015-12-31, antal
Styrelse					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,5	-	-	0,5	2 330
Anders Janson	0,3	-	-	0,3	1 200
Igor Rogulj	0,2	-	0,1	0,3	-
Staffan Jufors	0,2	-	0,1	0,3	279
Michael Brusberg	-	-	-	-	2 000
Ledande befatt- ningshavare					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	2,4	0,3	1,0	3,7	450
Andra ledande befattningshavare	20,0	2,0	3,7	25,7	4 480
Totalt	23,6	2,3	4,9	30,8	10 739

Not 12 Nettoresultat, förvaltningsfastigheter

2016

mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	England	USA	Frankrike	Dan- mark	Totalt
Försäljnings- intäkt	7 625	914	-	522	-	-	-	9 061
Bokfört värde	-6 786	-855	-	-484	-	-	-	-8 125
Försäljnings- omkostnader	-69	-27	-	-13	-	-	-	-109
Nettoresultat försäljning förvaltnings- fastigheter	770	32	0	25	-	-	-	827
Nettoresultat omvärdering förvaltnings- fastigheter	5 905	5 060	310	104	390	10	-	11 779

2015

mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	England	USA	Frankrike	Dan- mark	Totalt
Försäljnings- intäkt	2 718	1 559	111	1 367	-	-	-	5 755
Bokfört värde	-2 481	-1 116	-74	-1 164	-	-	-	-4 835
Försäljnings- omkostnader	-75	-34	-3	-8	-	-	-	-120
Nettoresultat försäljning förvaltnings- fastigheter	162	409	34	195	-	-	-	800
Nettoresultat omvärdering förvaltnings- fastigheter	2 709	3 289	569	527	24	-13	-	7 105

Not 13 Resultat från andelar i koncernbolag

mkr	2016	2015
Försäljningsintäkt sålda dotterbolag*	-	116
Bokfört värde sålda dotterbolag*	-	-105
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-	-1
Utdelning	2 000	933
Totalt	2 000	943

*) Försäljningsintäkt sålda dotterbolag under 2015 avser försäljning av Akelius Spar AB till Akelius Apartments Ltd.

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	4	3	-	-
Ränteintäkter från koncernbolag	-	1	1 065	868
Valutakursdifferenser	1	-	247	-
Övriga finansiella intäkter	-	6	-	-
Summa finansiella intäkter	5	10	1 312	868
Räntekostnader	-682	-602	-360	-203
Räntekostnader på derivatinstrument	-288	-505	-128	-153
Räntekostnader från koncernbolag	-168	-170	-372	-575
Valutakursdifferenser	-	-	-	-58
Övriga finansiella kostnader	-34	-37	-18	-43
Summa finansiella kostnader	-1 172	-1 314	-878	-1 032
Finansnetto	-1 167	-1 304	434	-164

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
mkr	2016	2015
Koncernbidrag	- 1 065	95
Summa	-1 065	95

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-64	-34	-	1
Uppskjuten skatt	-2 894	-2 001	192	-46
Summa	-2 958	-2 035	192	-45

Not 16 Skatt, fortsättning

Avstämning effektiv skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	13 320	9 206	1 116	1 127
Skatt enligt gällande skattesatser	-3 341	-2 316	-246	-248
- i procent	25,1	25,2	22,0	22,0
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	358	229	-	-
Utdelning från dotterföretag	-	-	440	205
Övriga ej skattepliktiga intäkter /ej avdragsgilla kostnader	-35	-6	-3	-5
Ändrad skattesats temporära skillnader	-	-	-	-
Förändring kapitalisering av underskottsavdrag	57	53	-	-
Justering skatt tidigare år	3	5	-	-
Summa	-2 958	-2 035	192	-48
Effektiv skattesats i procent	22,2	22,1	-17,1	4,2

Den aktuella skatten har beräknats utifrån följande nominella skattesatser: 22,0 procent (22,0) i Sverige, 30,175 procent (30,175) i Tyskland, 26,5 procent (26,5) i Kanada, 20,0 procent (20,0) i England, 33,3 procent i Frankrike (33,3), 40,0 procent (40,0) i USA och 22,0 procent i Danmark.

Förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2016			2015		
mkr	Tillgångar	Skulder	Netto skulder	Tillgångar	Skulder	Netto skulder
Koncernen						
Ingående balans	8	4 175	4 167	9	2 384	2 375
Förvärv	3	14	11	-	1	1
Sålda fastigheter	-28	-279	-251	-	-10	-10
Resultatpåverkande poster	206	3 100	2 894	44	2 045	2 001
Övrigt totalresultat påverkande poster	145	-	-145	-	-	-
Överfört till skulder för försäljning	-	-127	-127	-	-122	-122
Valutakurs-differenser	37	158	121	-	-78	-78
Omklassificering	-365	-365	-	-45	-45	-
Utgående balans	6	6 676	6 670	8	4 175	4 167
Moderbolaget						
Ingående balans	331	-	-331	377	-	-377
Resultatpåverkande poster	191	-	-191	-46	-	46
Utgående balans	522	-	-522	331	-	-331

Not 16 Skatt, fortsättning**Fördelning av uppskjuten skatt**

mkr	Förvaltnings- fastigheter	Derivat- instrument	Under- skotts- avdrag	Övrigt	Summa
Koncernen					
Nettobalans 2015-12-31	5 117	-450	-499	-1	4 167
Ändring i resultat	3 090	260	-361	-95	2 894
Sålda tillgångar	-279	-	28	-	-251
Köpta tillgångar	14	-	-3	-	11
Överfört till skulder för försäljning	-127	-	-	-	-127
Ändring i övrigt totalresultat	-	-145	-	-	-145
Valutakurs- differenser	157	-4	-26	-6	121
Nettobalans 2016-12-31	7 972	-339	-861	-102	6 670
Moderbolaget					
Nettobalans 2015-12-31	-	-102	-229	-	-331
Ändring i resultat	-	-25	-166	-	-192
Sålda tillgångar	-	-	-	-	-
Köpta tillgångar	-	-	-	-	-
Överfört till skulder för försäljning	-	-	-	-	-
Valutakurs- differenser	-	-	-	-	-
Nettobalans 2016-12-31	-	-127	-395	-	-522

Bruttobeloppet av underskottsavdrag uppgår till 3 410 mkr (2 032) för koncernen, och har ingen förfallotid. Bruttobeloppet av underskottsavdrag som inte är redovisat uppgår till 673 mkr (760), vilket motsvarar en skatt på 146 mkr (183) och har ingen förfallotid.

Not 17 Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärde				
Ingående redovisat värde	39	23	2	5
Investeringar	28	17	2	5
Försäljningar	-	-	-	-8
Valutakursdifferenser	-	-1	-	-
Utgående redovisat värde	67	39	4	2
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående redovisat värde	-12	-9	-1	-
Avskrivningar	-7	-3	-	-1
Valutakursdifferenser	1	-	-	-
Utgående redovisat värde	-18	-12	-1	-1
Redovisat värde	49	27	3	1

Materiella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen	
	2016	2015
Anskaffningsvärde		
Ingående redovisat värde	57	58
Investeringar	13	21
Försäljningar	-1	-21
Valutakursdifferenser	3	-1
Utgående redovisat värde	72	57
Avskrivningar och nedskrivningar		
Ingående redovisat värde	-25	-37
Försäljningar	1	18
Avskrivningar	-7	-7
Valutakursdifferenser	-2	1
Utgående redovisat värde	-33	-25
Redovisat värde	39	32

Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetskostnader	7	9	-	-
Central administration	7	1	-	1
Summa	14	10	-	1

Not 18 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget		
mkr	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	13 425	13 541
Förvärv	1	-
Kapitaltillskott	18	-
Likvidation	-14	-
Försäljningar*	-	-116
Utgående anskaffningsvärden	13 430	13 425
Ingående nedskrivningar	-261	-271
Årets nedskrivningar	-	-1
Likvidation	14	-
Försäljningar	-	11
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-247	-261
Utgående bokfört värde	13 183	13 164

*) Under föregående år har dotterbolaget Akelius Spar AB avyttrats till Akelius Apartments Ltd

Moderbolaget

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel*, procent	Aktier/ andelar	Bokfört värde
Akelius GmbH	HRB101392B	Berlin	94,9**	2	5 977
Akelius Lots GmbH & Co KG	HRA47950B	Berlin	94,9	-	250
Aplius GmbH	HRB172039B	Berlin	100	25 000	9
Akelius Holding AB	556705-7673	Danderyd	100	1 000	0
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Danderyd	100	5 000	0
Akelius Kanada AB	556709-6564	Danderyd	100	1 000	145
Akelius Lägenheter AB	556549-6360	Stockholm	100	20 541 962	5 692
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Danderyd	100	1 000	1 100
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Danderyd	100	1 000	0
Akelius France 1 AB	556878-6494	Danderyd	100	1 000	0
Akelius System AB	556705-7756	Danderyd	100	1 000	10
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Danderyd	100	1 000	0
Akelius Denmark Holding 1 AB	556954-1393	Danderyd	100	1 000	0
Utgående redovisat värde					13 183

**) Jämte innehav via koncernföretag äger koncernen 99,7 procent i Akelius GmbH

Not 19 Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument per kategori

mkr	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Låne- och kund- fordringar	Skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Totalt redo- visat värde	Nivå 1	Nivå 2	Totalt verkligt värde
2016-12-31							
Tillgångar							
Derivat- instrument	9	-	-	9	-	9	9
Kundfordringar och andra fordringar	-	114	-	114	-	114	114
Likvida medel	-	137	-	137	-	137	137
Summa	9	251	-	260	-	260	260
Skulder							
Räntebärande skulder	-	-	38 095	38 095	11 613	26 991	38 604
Derivat- instrument	1 448	-	-	1 448	-	1 448	1 448
Leverantörs- skulder och andra skulder	-	717	-	717	-	717	717
Summa	1 448	717	38 095	40 260	11 613	29 156	40 769
2015-12-31							
Tillgångar							
Derivat- instrument	37	-	-	37	-	37	37
Kundfordringar och andra fordringar	-	460	-	460	-	460	460
Likvida medel	-	238	-	238	-	238	238
Summa	37	698	-	735	-	735	735
Skulder							
Räntebärande skulder	-	-	35 955	35 955	5 448	30 655	36 103
Derivat- instrument	1 985	-	-	1 985	-	1 985	1 985
Leverantörs- skulder och andra skulder	-	808	-	808	-	808	808
Summa	1 985	808	35 955	38 749	5 448	33 448	38 896

Not 19 Finansiella instrument, fortsättning

Av koncernens totala derivatinstrument avser derivat med ett verkligt värde om -89 mkr säkringsinstrument för nettoinvesteringar i utländska verksamheter. Resultatet för samtliga instrument som används för säkring av nettoinvesteringar i utländska verksamheter redovisas löpande på separat rad i övrigt totalresultat. I händelse av avyttring av säkrad verksamhet kommer det ackumulerade resultatet av säkringen att redovisas i resultaträkningen.

Värdering av finansiella instrument kan klassificeras i olika värdenivåer beroende av hur underliggande data för bedömning av verkligt värde kan säkerställas.

Värdenivåer

Nivå 1

Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser ingående i Nivå 1.

Nivå 3

Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata. På denna nivå ska antaganden beaktas som marknadsaktörer skulle använda sig av vid prissättningen av tillgången eller skulden, inkluderat riskantaganden.

Verkligt värde på finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på värderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Verkligt värde för derivatinstrument som inte handlas på en aktiv marknad beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden.

Verkligt värde för upplåning genom noterad obligation redovisas enligt Nivå 1 och räntebärande skulder redovisas enligt Nivå 2 genom att verkligt värde för finansiella skulden beräknas genom att diskontera framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta.

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.

För finansiella instrument som kundfordringar och leverantörsskulder för vilka inte observerbar marknadsinformation finns tillgänglig bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Instrumenten redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Även dessa klassificeras i Nivå 2.

Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde beror på att vissa skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 19 Finansiella instrument, fortsättning

Moderbolagets finansiella instrument per kategori

mkr	Låne- och kundfordringar	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Nivå 1	Nivå 2	Totalt verkligt värde
2016-12-31						
Tillgångar						
Fordringar på koncernbolag	36 216	-	36 216	-	36 216	36 216
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	32	-	32	-	32	32
Likvida medel	-	-	-	-	-	-
Summa	36 248	-	36 248	-	36 248	36 248
Skulder						
Skulder till koncernbolag	-	16 883	16 883	-	16 883	16 883
Räntebärande skulder	-	18 301	18 301	11 613	7 138	18 751
Derivatinstrument	-	576	576	-	521	521
Leverantörsskulder och andra skulder	-	160	160	-	160	160
Summa	-	35 920	35 920	11 613	24 702	36 315
2015-12-31						
Tillgångar						
Fordringar på koncernbolag	37 561	-	37 561	-	37 561	37 561
Derivatinstrument	12	-	12	-	12	12
Kundfordringar och andra fordringar	188	-	188	-	188	188
Likvida medel	74	-	74	-	74	74
Summa	37 835	-	37 835	-	37 835	37 835
Skulder						
Skulder till koncernbolag	-	17 453	17 453	-	17 387	17 387
Räntebärande skulder	-	10 967	10 967	5 448	5 624	11 072
Derivatinstrument	-	474	474	-	403	403
Leverantörsskulder och andra skulder	-	69	69	-	69	69
Summa	-	28 963	28 963	5 448	23 483	28 931

Not 19 Finansiella instrument, fortsättning

Vinst och förlust per värderingskategori uppdelas enligt följande:

mkr	Ränta	Verkligt värde	Nedskrivning/ Återföring av nedskrivning
2016			
Låne- och kundfordringar	3	-	-35
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-342	-426	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-795	-	-
2015			
Låne- och kundfordringar	4	-	-7
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-505	533	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-772	-	-

Not 20 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster. Se not 3 för ytterligare information. Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fordran på koncernbolag	5	-	27 180	9 231
Reversfordringar	2	1	-	-
Spärrade bankmedel*	1	102	-	-
Övriga fordringar	1	6	-	-
Summa långfristiga fordringar	9	109	27 180	9 231
Kundfordringar	57	69	-	-
Fordringar på koncernbolag	1	31	8 872	20 182
Förskottsbetalningar för fastigheter	76	253	-	-
Spärrade bankmedel*	15	256	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100	92	9	3
Upplupna intäkter på koncernbolag	-	-	164	188
Övriga fordringar	198	107	32	1
Summa kortfristiga fordringar	447	808	9 077	20 374
Summa kundfordringar och andra fordringar	456	917	36 257	29 605

* Spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner.

Not 21 Likvida medel

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Banktillgodohavanden och kassa	137	238	-	74
Summa	137	238	-	74

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalyserna. I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Det finns outnyttjade kreditavtal, som inte är inkluderade i likvida medel om 6 859 mkr (7 466).

Not 22 Räntebärande skulder

Ej säkerställd upplåning omfattar vid årets utgång fyra obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag. Se not 27 för ytterligare information om närståenderelationer.

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar har ökat från 33 110 mkr i slutet av år 2015 till 35 389 mkr, främst relaterat till köp av fastigheter.

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av året 6 996 mkr jämfört med 7 704 mkr i slutet av år 2015. Majoritet av upplåning innehåller finansiella covenant, specifika för varje motpart. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste covenanterna för Akelius. Se not 3 och sida 24 till 31 för ytterligare information.

Koncernens räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2016		2015	
	mkr	Lokala valutor		Lokala valutor
SEK	8 275	8 275	9 571	9 571
EUR	16 046	1 677	15 111	1 654
CAD	4 515	669	3 390	563
GBP	3 211	287	3 593	290
USD	5 796	644	4 290	513
DKK	252	196	-	-
Summa	38 095		35 955	

Noterade obligationer

Nominellt värde	Bokvärde i mkr	Förfallostruktur	Kreditbetyget	Årlig kupong	Identifieringsnummer*
1 350 mkr	1 351	mar 2018	BBB- Stibor 3 månader + 2,00 procentenheter		SE0006028338
1 300 mkr	1 300	mar 2019	BBB- Stibor 3 månader + 2,4 procentenheter		SE0006886974
300 meur	2 866	sep 2020	BBB- 3,375 procent		XS1295537077
600 meur	5 706	jan 2022	BBB- 1,5 procent		XS1523975859

*) SEK obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm och EUR obligationer är noterade på Irish Stock Exchange ISE.

Not 22 Räntebärande skulder, fortsättning**Förfallostruktur skulder 2016, koncernen**

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	2 748	6 873	9 621	25
1-5 år	8 534	4 055	12 589	33
5- år	10 200	5 685	15 885	42
Summa	21 482	16 613	38 095	100
Genomsnittlig räntebindning, år	5,9	2,7	4,5	
Genomsnittlig ränta, procent	3,3	1,8	2,6	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	3 933	4 230	8 163	21
1-5 år	8 292	6 698	14 990	39
5- år	9 257	5 685	14 942	40
Summa	21 482	16 613	38 095	100

Förfallostruktur skulder 2015, koncernen

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	4 853	4 404	9 257	26
1-5 år	10 938	3 877	14 815	41
5 - år	11 335	548	11 883	33
Summa	27 126	8 829	35 955	100
Genomsnittlig räntebindning, år	4,9	2,6	4,3	
Genomsnittlig ränta, procent	3,6	2,9	3,4	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	2 013	1 834	3 847	11
1-5 år	14 853	5 803	20 657	57
5 - år	10 260	1 192	11 452	32
Summa	27 126	8 829	35 955	100

Not 22 Räntebärande skulder, fortsättning

Förfallostruktur skulder 2016, Moderbolaget

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel procent
0-1 år	-625	6 861	6 236	18
1-5 år	1 804	19 128	20 932	59
5 - år	2 263	5 753	8 016	23
Summa	3 442	31 742	35 184	100
Genomsnittlig räntebindning, år	1,2	3,3	3,1	
Genomsnittlig ränta, procent	8,7	1,7	2,3	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	2 140	4 286	6 426	18
1-5 år	1 302	21 703	23 005	65
5 - år	-	5 753	5 753	17
Summa	3 442	31 742	35 184	100

Förfallostruktur skulder 2015, Moderbolaget

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	-802	5 047	4 245	15
1-5 år	2 450	19 439	21 889	77
5 - år	2 286	-	2 286	8
Summa	3 934	24 486	28 420	100
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,4	3,4	
Genomsnittlig ränta, procent	6,4	3,0	3,5	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	178	1 751	1 929	7
1-5 år	2 398	22 091	24 489	86
5 - år	1 358	644	2 002	7
Summa	3 934	24 486	28 420	100

Not 23 Derivatinstrument

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntederivat				
Tillgång	-	24	-	12
Skuld	-1 350	-1 985	-478	-486
Valuta-räntederivat				
Tillgång	9	-	-	-
Skuld	-72	-	-72	-
Valutaderivat				
Tillgång	-	12	-	12
Skuld	-26	-	-26	-
Nettovärde	-1 439	-1 949	-576	-462
Nominellt värde	18 434	21 456	11 375	10 213

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter med vilka vi har ISDA-avtal (International Swap and Derivative Association) och framtagna kreditlimiter.

Förändringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans	-1 949	-2 519	-462	-671
Utgående derivat*	1 040	26	104	-83
Omvärdering i resultaträkning	-322	533	-218	292
Omvärdering i eget kapital	-196	-	-	-
Valutakursdifferenser	-12	11	-	-
Utgående balans	-1 439	-1 949	-576	-462
varav långfristig del	-1 349	-1 958	-479	-474

Förfallostruktur		Koncernen		Moderbolaget	
mkr		2016	2015	2016	2015
0-1 år		-89	10	-97	12
1-5 år		-637	-829	-256	-284
> 5 år		-713	-1 130	-223	-190
Summa		-1 439	-1 949	-576	-462

* Realiserad värdeförändring av valutaderivat har genererat ytterligare ett kassaflöde av -377 mkr och redovisas i övrigt totalresultat.

Not 24 Leverantörsskulder och andra skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Depositioner	72	49	-	-
Summa långfristig del	72	49	-	-
Leverantörsskulder	219	233	3	2
Förutbetalda hyresintäkter	128	130	-	-
Upplupna räntekostnader	117	166	53	58
Övriga upplupna kostnader	195	245	15	15
Övriga skulder	273	261	98	105
Summa kortfristig del	932	1 035	169	180
Summa leverantörsskulder och andra skulder	1 004	1 084	169	180

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter				
Pantsatta bankmedel	16	358	-	-
Fastighetsinteckningar	35 389	33 110	-	-
Aktier i koncernbolag	1 460	1 254	-	-
Summa	36 865	34 722	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	7 307	23 352
Ställda garantier	126	96	-	-
Summa	126	96	7 307	23 352

Not 26 Eget kapital

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 40 937 (30 667) mkr, vilket motsvarar en soliditet om 46 (41) procent.

Under året, emitterade Akelius Residential Property stamaktier för 4 036 mkr. Utdelning har lämnats till stamaktierna med 5 044 mkr, med 377 mkr till preferensaktieägare och 125 mkr till innehavare av hybridlån.

Totalt har 6 060 606 preferensaktier à 330 kronor emitterats. Varje preferensaktie ger en utdelning om 20 kronor per år, där 5 kronor utbetalas varje kvartal. Under 2016, har utdelning betalats med totalt 377 mkr.

Avanza Bank är bolagets certifierade rådgivare. Akelius preferensaktier är noterade på Nasdaq First North. Den 31 december 2016 uppgick stängningskursen till 304,50 kronor.

	2016-01-01	Emitterade aktier	2016-12-31
Aktiekapital			
Stamaktier	2 882 724 000	48 045 400	2 930 769 400
Preferensaktier	18 835 606		18 835 606
Totalt antal aktier	2 901 559 606	48 045 400	2 949 605 006
Kvotvärde, kr	0,6	0,6	0,6
Aktiekapital, kr	1 740 935 764	28 827 240	1 769 763 004

Not 26 Eget kapital, fortsättning

Vinst per aktie, kr

	2016	2015
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare	10 187	7 055
Intjänad utdelning, preferensaktier	377	339
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädningseffekt	2 912 604 290	2 882 724 000
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt	3,37	2,33

Rapport över förändringar i eget kapital visar en fullständig avstämning över alla förändringar i eget kapital.

Aktiekapitalet består av 2 930 769 400 stamaktier med en röst per aktie och 18 835 606 preferensaktier med 1/10 röst per aktie. Övrigt tillskjutet kapital består av annat kapital tillskjutet från ägarna.

Valutaomräkningsreserver uppstår vid omräkning av nettotillgångar utanför Sverige.

Valutaomräkningsreserven består också av värdeförändringar på valutaderivat och valutaeffekter på monetära poster för verksamhet utanför Sverige som anses vara del av företagets nettoinvestering i utländsk verksamhet.

Innehav utan bestämmande inflytande avser den andel av eget kapital som tillhör externa intressenter utan bestämmande inflytande i vissa dotterbolag i koncernen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	10 859 883 943
Årets vinst	1 307 765 591
Summa	12 167 649 534

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt:

2,75 kronor per stamaktie	8 059 615 850
20 kronor per preferensaktie	376 712 120
Till ny räkning överförs	3 731 321 564
Summa disponerat	12 167 649 534

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 37 procent och moderbolagets soliditet till 11 procent. Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

Not 27 Närståenderelationer

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 84,5 procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 9,9 procent och Giannis Beta Ltd, Cypern, äger 5,0 procent av aktierna. Preferensaktierna motsvarar cirka 0,6 procent av totala aktiekapitalet i bolaget.

Akelius Apartments Ltd är dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas. Styrelse och ledande befattningshavare är också närstående till Akelius Residential Property AB. Utöver dessa närståenderelationer har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 18.

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor. För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 11. För uppgifter om koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader se not 14. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Akelius utöver vad som anges i denna not och not 11. Moderbolaget har försäljning till koncernföretag uppgående till 82 mkr (53). Moderbolagets inköp från koncernföretag uppgår till 47 mkr (7).

Transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen:	2016	2015
Försäljning av bolag	-	115
Hybridlån, utdelning	125	98
Stamaktier, utdelning	4 537	-
Stamaktier, emission	3 629	-
Köp av finansiella tjänster	42	68
Förändring av koncernintern upplåning	1 407	1 668
Förändring av koncernintern fordran	-30	-6
Hybridlån, registrerat som eget kapital*	2 009	1 370
Försäljning av produkter och övriga tjänster	28	-
Transaktioner som har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa:		
Köp av tjänster	4	2

*) Omvandling av ett befintligt lån till ett hybrid lån på 60 miljoner euro med Akelius Apartments Ltd.

Not 28 - Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Akelius har avtalat om avyttring av fastigheter i Eskilstuna och Halmstad med tillträde i mars 2017. Totalt avyttras 1 763 lägenheter.

Per 2016-12-31 omfattar avyttringsgruppen förvaltningsfastigheter på 2 754 mkr, uppskjuten skatteskuld på 249 mkr, övriga tillgångar på 3 mkr och övriga skulder på 29 mkr. I Tyskland finns även fastigheter i Berlin till försäljning med ett värde om 214 mkr samt lägenheter i Hamburg med ett värde om 137 mkr.

Verkligt värde i värderingen baseras på köpeskillingen som angivits i det av köpare och säljare signerade köpeavtalet i de fall avtal har tecknats. Köpeskillingen anses tillhöra nivå 1 enligt verkligt värde hierarkin IFRS 13. Där inget signerat avtal finns har fastigheter värderats på samma sätt som för förvaltningsfastigheter. Per 2016-12-31 omfattar avyttringsgruppen tillgångar på 3 108 mkr minus skulder uppgående till 278 mkr.

mkr	2016	2015
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Förvaltningsfastighet	3 105	2 801
Övriga tillgångar	3	1
Skulder direkt hänförliga till tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Uppskjuten skatteskuld	249	122
Övriga skulder	29	36

Not 29 - Händelser efter balansdagen

I februari köpte vi Domus Vista i Köpenhamn med 476 lägenheter. Fastigheten är med sina 29 våningar och 102 meter Skandinaviens tredje högsta bostadshus.

Avstämning av finansiella nyckeltal

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

Substansvärde och belåningsgrad

	2016 31 dec	2015 31 dec
Belopp i mkr		
Eget kapital	40 937	30 667
Uppskjuten skatt	6 670	4 167
Derivatinstrument	1 439	1 949
Substansvärde	49 046	36 783
Totala tillgångar	88 438	74 024
Likvida medel	-137	-238
Spärrade medel	-16	-358
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	88 285	73 428
Andel substansvärde, procent	56	50
Totala räntebärande skulder	38 095	35 955
Likvida medel	-137	-238
Spärrade medel	-16	-358
Netto räntebärande skulder	37 942	35 359
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	88 285	73 428
Belåningsgrad, procent	43	48
Netto räntebärande skulder	37 942	35 359
Ej säkerställda lån	-16 613	-8 829
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	21 329	26 530
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	88 285	73 428
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	24	36

Avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

Hysesintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

Belopp i mkr	2016	2015	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	4 473	4 339	3,1
Valutaeffekt	-	-5	-
Förvärv och avyttringar	-1 033	-1 023	-
Övriga serviceintäkter i Tyskland	-361	-354	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	3 079	2 957	4,1
Driftöverskott	2 311	2 175	6,3
Valutaeffekt	-	-3	-
Förvärv och avyttring	-440	-439	-
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	1 871	1 733	8,0

Realiserad värdetillväxt

Belopp i mkr	2016	2015
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	9 061	5 755
Kostnader för försäljning	-109	-121
Förvärvspriset	-4 775	-3 126
Akkumulerade investeringar	-1 301	-696
Realiserad värdetillväxt	2 876	1 812

Överskottsgrad justerad

Belopp i mkr	2016	Justering för övriga serviceintäkter*	Justerad 2016
Hysesintäkter	4 473	-983	3 490
Fastighetskostnader	-1 782	983	-799
Underhåll	-380		-380
Driftöverskott	2 311	-	2 311
Överskottsgrad, procent	51,7		66,2

*inklusive taxebundna kostnader och fastighetsskatt som faktureras till hyresgäster.

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 mars 2017

Leif Norburg
Styrelseordförande

Igor Rogulj

Staffan Jufors

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Roger Akelius

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 mars 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stina Carlson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Residential Property (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-58. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-113 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-58. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och den verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Revisionsberättelse

Akelius legala struktur består av ett stort antal legala enheter som i sin tur är fördelade på sju länder och mer än 20 städer. All redovisning sker lokalt för de olika länderna medan konsolideringen görs centralt på huvudkontoret. På huvudkontoret tas även centrala beslut som berör framförallt köp och försäljning av fastigheter samt finansiering.

Storleken på verksamheten i de olika länderna skiljer sig åt och utgör således olika stor andel av koncernens intäkts-, kostnads- och tillgångsmassa. Koncernteamet har utfört granskning av moderbolaget, konsolideringen, koncernårsredovisningen samt de svenska enheterna. Samtliga utländska enheter granskas med hjälp av lokala revisionsteam. Omfattningen och inriktningen på granskningen som de lokala revisorerna utför fastställs av koncernteamet som utfärdar skriftliga instruktioner till de lokala teamen. Teamen rapporterar resultatet av revisionen till koncernteamet som följer upp och utvärderar genomförd granskning.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa

överbägganden fastställde vi revisionens inriktning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vår ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefulla områden

Värdering av fastigheter

Vi hänvisar till sidorna 32-43 i förvaltningsberättelsen samt beskrivningen av koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt segmentsrapportering not 5.

Koncernens förvaltningsfastigheter uppgår per 2016-12-31 till 87 739 MSEK, varav 3 105 MSEK redovisas som tillgångar som innehas för försäljning. Under 2016 redovisar Akelius 11 779 MSEK (netto) i orealiserade värdeförändringar.

Värdering av fastigheter bedöms för Akelius vara ett område som är särskilt betydelsefullt. Detta beror dels på att fastigheterna och dess omvärdering utgör väsentliga belopp i såväl balans – som resultaträkning, dels på att fastighetsvärderingar är föremål för uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur.

Revisionsberättelse

Framförallt påverkas värderingarna av fastighetens läge och skick samt bedömningar och antaganden om framtida hyresutvecklingen och avkastningskrav.

Under de senaste åren har direktavkastningskraven minskat kraftigt till följd av låga marknadsräntor och hög efterfrågan på fastigheter. Detta har i sin tur resulterat i att fastighetsvärdena utvecklats mycket positivt.

Akelius innehav består i det närmaste uteslutande av bostäder primärt lokaliserade i svenska och internationella storstäder (se beskrivning i årsredovisningen sidorna 32-41).

Akelius värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter med hjälp av en internt framtagen värderingsmodell. Utöver detta marknadsvärderar årligen de externa instituten CBRE och Allops cirka en tredjedel av de utländska innehaven. För en motsvarande andel av de svenska fastigheterna genomför CBRE en översyn av värdenivån

I de fall skillnader finns mellan de interna och externa värderingarna gör Akelius en bedömning huruvida justeringar är erforderliga eller ej.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har fokuserat på att skapa förståelse
Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Akelius interna processer och rutiner för värdering av fastigheterna.

Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Akelius. Den interna värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovvis testats.

Vi har stickprovvis rimlighetsbedömt använd indata avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader.

Vi har för ett urval fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med ansvariga personer för värderingarna inom bolaget.

Vi har för ett urval fastigheter på samtliga marknader där Akelius verkar, jämfört använda avkastningskrav med tillgänglig marknadsdata främst från genomförda transaktioner på jämförbara marknader genomförda av Akelius eller av andra aktörer.

Vi har tagit del av de externa värderingarna för de utländska fastigheterna samt CBREs utlåtande om värdenivåerna för de svenska fastigheterna och jämfört dessa med Akelius interna värderingar. Eventuella avvikelser har diskuterats med ansvariga för värderingarna.

All granskning har gjorts tillsammans med PwCs värderingsspecialister.

Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Revisionsberättelse

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en

årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Revisionsberättelse

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akelius Residential Property AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

Revisionsberättelse

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 16 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stina Carlson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

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, procent

Avkastningskrav på fastighetstillgångar minus tillväxt på driftnetton

Diskonteringsränta, procent

Avkastningskrav på fastighetstillgångar inklusive tillväxt på driftnetton.

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

Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela perioderna 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 balansomsättning. 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.

Överskottsgrad, justerad

Driftöverskott i relation till hyresintäkter exklusive taxebundna kostnader och fastighetskatt som faktureras till hyresgäster. 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
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
Boston, MA 02109
+1 857 930-39 00
akelius.us

Danmark
Frederiksborggade 15
c/o Regus Business Centre
1360 Copenhagen K
+45 26 88 81 00
akelius.dk