

Akelius Residential Property AB (publ) årsredovisning 2017



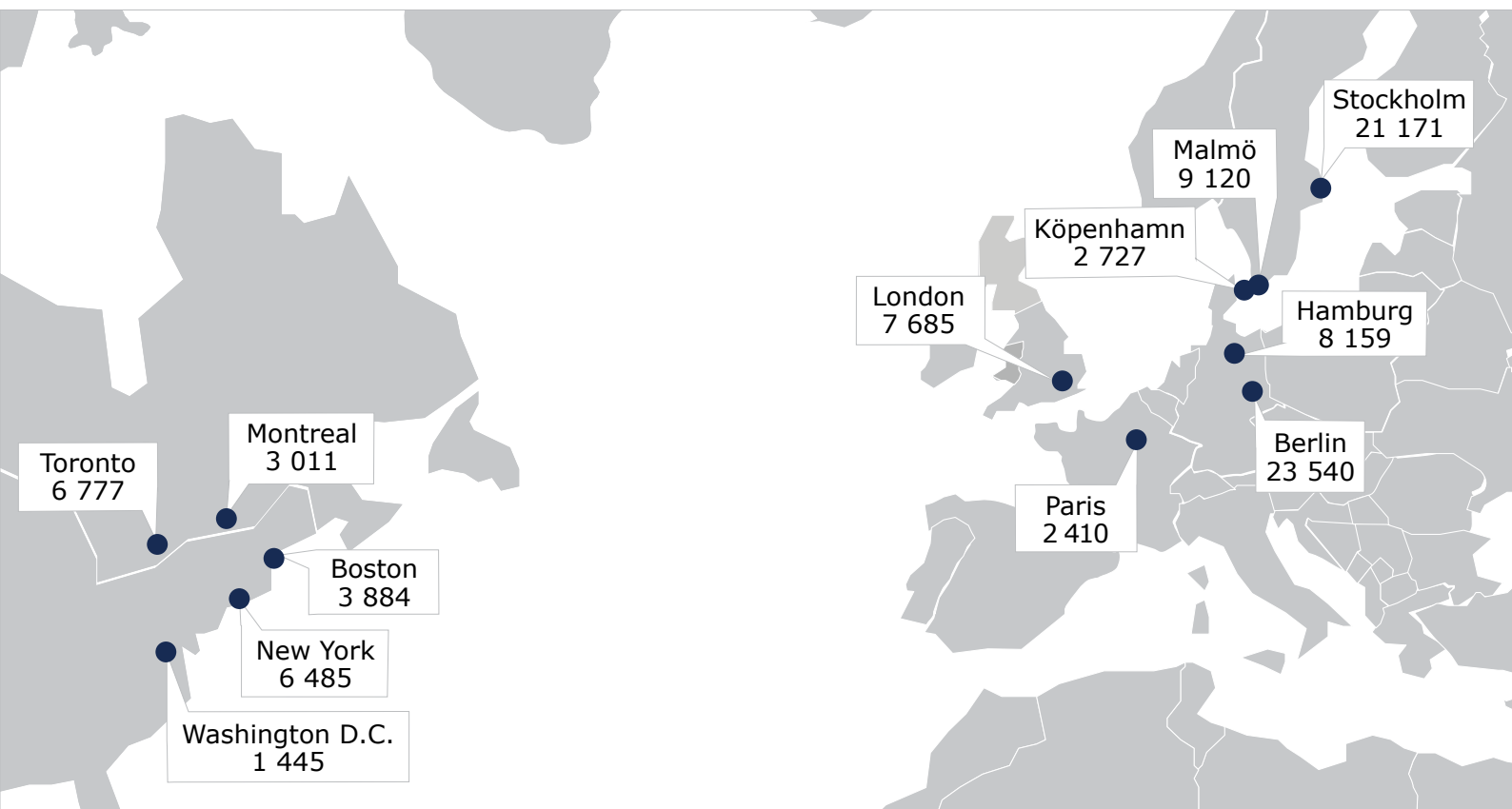
Hausburgstraße 29, Berlin

Akelius i korthet

- bostäder i storstäder
- 105 miljarder kronor i verkligt värde fastigheter
- 47 177 lägenheter i A- och B-lägen
- belåningsgrad 44 procent
- soliditet 46 procent
- 876 anställda

	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	4 122	4 109	3 988
Tillväxt hysesintäkter jämförbara fastigheter, procent	5,1	4,1	4,3
Driftöverskott, mkr	2 413	2 311	2 175
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	10,7	8,0	4,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, mkr	2 227	2 208	2 072
Resultat före skatt, mkr	9 480	13 320	9 206
Verkligt värde fastigheter, mkr	104 644	87 739	72 764
Antal lägenheter	47 177	46 516	51 231
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,1	1,3
Hysesnivåökning för jämförbara fastigheter, procent	4,7	4,5	3,8
Belåningsgrad, procent	44	43	48
Räntetäckningsgrad	4,7	4,5	3,0
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,9	1,6

104 644 mkr verkligt värde fastigheter



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Berlin	12 781	802	66	868	23 540	27 109
Stockholm	9 245	667	47	714	21 171	29 648
Malmö	4 063	266	83	349	9 120	26 136
Hamburg	4 205	236	11	247	8 159	32 988
London	2 148	84	6	90	7 685	85 580
Toronto	3 645	201	4	205	6 777	33 173
New York	1 534	99	1	100	6 485	64 672
Boston	920	60	-	60	3 884	65 189
Montreal	1 855	130	-	130	3 011	23 060
Köpenhamn	1 031	83	6	89	2 727	30 815
Paris	1 100	32	4	36	2 410	67 792
Washington D.C.	673	48	-	48	1 445	29 818
Övriga	3 977	232	60	292	8 230	28 195
Summa	47 177	2 940	288	3 228	104 644	32 421

innehållsförteckning

Akelius i korthet	2
bostäder i storstäder	5
Akelius 23 år	6
förvaltningsberättelse	
bostäder i miljonstäder	8
diversifierat bestånd i tre regioner	9
stark demografi	10
attraktiva miljonstäder i världen	11
attraktiva lägen	12
bostadsfastigheter	14
fastighetsbestånd	16
Akelius affärsmodell	42
noggrant genomtänkta köp	44
ett bättre boende	46
totalavkastning	56
försäljningar vid rätt tillfälle	60
finansiering - säkerheten först	62
personal	72
fastighetsvärdering	74
hyresmarknad	76
årets resultat och kassaflöde	78
övrig finansiell information	79
bolagsstyrningsrapport	80
verkställande direktör och ledning	83
styrelse	84
nyckeltal	87
finansiella rapporter	
koncernens rapport över totalresultatet	92
koncernens rapport över finansiell ställning	93
koncernens rapport över förändring av eget kapital	94
koncernens rapport över kassaflöden	95
moderbolagets resultaträkning	96
moderbolagets balansräkning	96
moderbolagets rapport över förändring av eget kapital	98
moderbolagets kassaflödesanalys	99
redovisningsprinciper och noter	100
avstämning av finansiella nyckeltal	138
årsredovisningens undertecknande	140
revisionsberättelse	141

definitioner

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 8 till 140. 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.



310-312 Lonsdale Road, Toronto

bostäder i storstäder

Akelius finns i femton storstäder med stark befolkningstillväxt.

Akelius har lämnat tre mindre städer.

Försäljningspriset var femton procent över verkligt värde.

Operation "clean the map" är genomförd.

Kapitalet har återinvesterats i städer som New York, London, Toronto, Berlin, Stockholm, Köpenhamn.

driftnettot steg elva procent i jämförbart bestånd

Hysesintäkterna steg fem procent i jämförbart bestånd, driftnettot elva procent.

Akelius gynnas av att äga bostäder i starka marknader och vi ser att hyresgästerna efterfrågar moderna lägenheter.

belåningsgrad 44 procent

Den säkerställda belåningsgraden har sänkts från 24 till 18 procent.

Vi har höjt vår likviditet till sju miljarder och ökat löptiden på våra lån till 5,6 år.

Standard & Poor's höjde vårt investment grade-betyg till BBB.

utveckling applikationer

Akelius ökar kraftigt utvecklingen av egna applikationer för multinationell bostadsförvaltning.

I allt högre grad kommer vi att dra nytta av effektiva processer och specialanpassat beslutsstöd.

intensifierat hållbarhetsarbete

Ett nytt mål är att sänka energi- och vattenkonsumtion med 10 procent till 2020. Vi har under året anställt en hållbarhetschef, antagit ny uppförandekod och beslutat att publicera årlig hållbarhetsrapport.

Pål Ahlsén
VD och koncernchef

Akelius 23 år

verkligt värde
fastigheter,
miljarder kronor

104,6

2017
Tillväxt i befintliga storstäder.
Digitalisering för att öka effektiviteten.
"Clean the map" avslutas.

87,7

2016
"Clean the map" inleds för att öka fokus
på metropoler.
Säljer av fastigheter i västra Sverige,
Norrland samt Rostock i Tyskland.
Förvärvar fastigheter i Köpenhamn.

72,8

2015
Förvärvar fastigheter i New York,
Washington D.C., Boston.

57,7

2014
Köper fastigheter i Paris och Montreal.
Köper Hugo Åberg-portföljen i Malmö.
Emitterar preferensaktier.

32,4

2011
Köper fastigheter i Toronto och London.

26,0

2007
Roger Akelius donerar sina andelar i Akelius
Apartments Ltd till Akelius Foundation.

22,1

2006
Går in på den tyska marknaden och
köper fastigheter i Berlin och Hamburg.

18,9

2005
Emitterar för första gången
säkerställda obligationer,
257 miljoner euro.

12,6

2003
Köper det noterade fastighetsbolaget Mandamus.
Fastighetsvärde 6 miljarder kronor.

1994
Köper de första fastigheterna i Helsingborg, Göteborg
och Trollhättan.



301 East 21st Street, Manhattan, New York

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Residential Property AB (publ.), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.



Hans-Albers-Platz 3, Hamburg

86 procent bostäder i miljonstäder

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

Akelius tror att stora metropoler har lägre risk än små och medelstora städer.

Ekonomi är diversifierad med lågt beroende av enskilda företag. Den största bidragande faktorn till låg risk är befolkningstillväxten, som är högre i större städer.

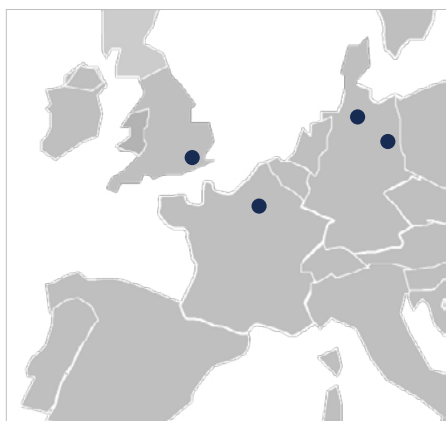
Akelius kriterier för minskad risk är

- bostäder,
- diversifierat bestånd i stabila länder,
- växande och attraktiva miljonstäder,
- säkra lägen.

diversifierat bestånd i tre stora regioner

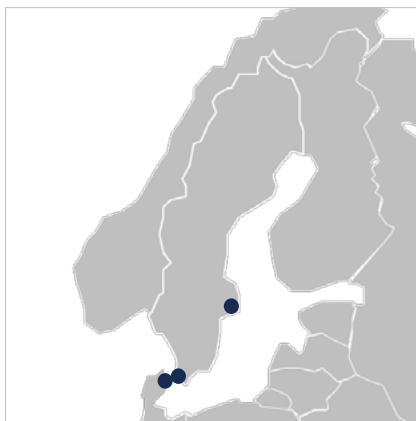
Europa

Berlin, Hamburg,
London, Paris
48 748 mkr
46 procent



Skandinavien

Stockholm, Malmö,
Köpenhamn
34 295 mkr
33 procent



Nordamerika

Toronto, Montreal,
New York, Boston, Washington D.C.
21 601 mkr
21 procent



diversifiering minskar risk

Den politiska och ekonomiska osäkerheten i världen är kvar, men fastigheter fortsätter att locka kapital. Bostadsfastigheter visar sin motståndskraft som en tillgångsklass. Diversifiering är nyckeln.

För att minimera 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 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.

Brexit, nya skatteregler i Sverige och USA och statsskuldskris är en utmaning.

Kriser kan vara lokala eller världsomspännande och kommer att drabba olika länder på olika sätt.

diversifiering öppnar för nya möjligheter

Akelius har verksamhet i många länder vilket ger naturlig tillgång till flera kapitalmarknader.

Akelius har under de senaste åren haft möjlighet att anskaffa 2 miljarder euro och 300 miljoner pund.

många fastighetserbjudanden

Att hitta bra fastigheter är lättare på en större marknad.

Vi kan dra nytta av marknadsmöjligheter.

Akelius kan välja att investera i Nordamerika vid brist på bra fastigheter i Europa och Skandinavien och vice versa.

öppen för bästa praxis

Vår nyckel till bättre kvalitet och mer effektiv fastighetsförvaltning är att Akelius jobbar på ett systematiskt sätt baserat på bästa praxis i de olika marknaderna.

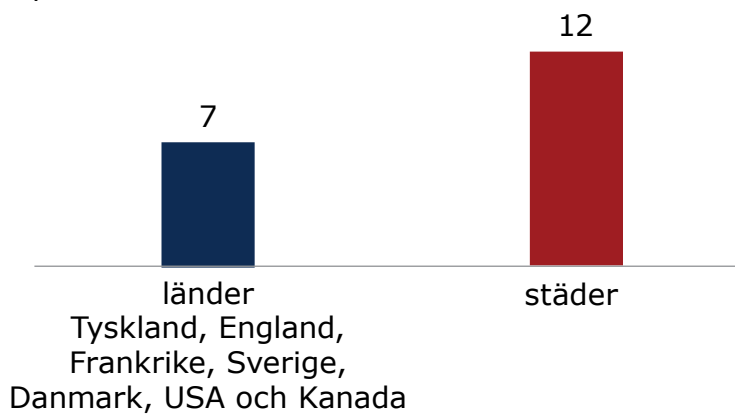
stark demografi i växande miljonstäder

Demografi är nyckeln till framgång inom fastighetsbranschen. Storstäder har en större befolkningstillväxt och lägre medelålder än landet som helhet.

Fokus på miljonstäder tillåter oss att ha fler lägenheter per stad vilket ökar den operativa effektiviteten.

befolkningstillväxt - tio års tillväxttakt

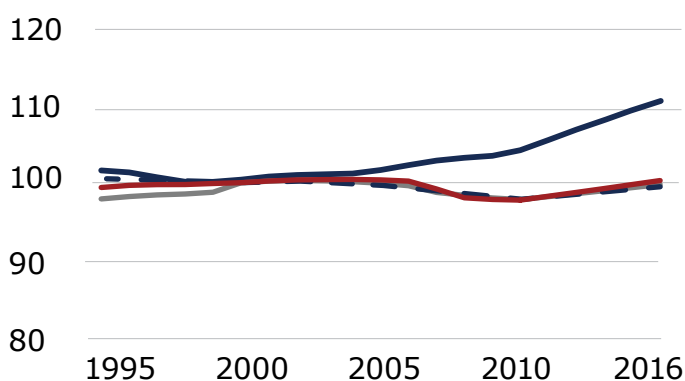
procent



befolkningsutveckling beroende på stadsstorlek

Tyskland

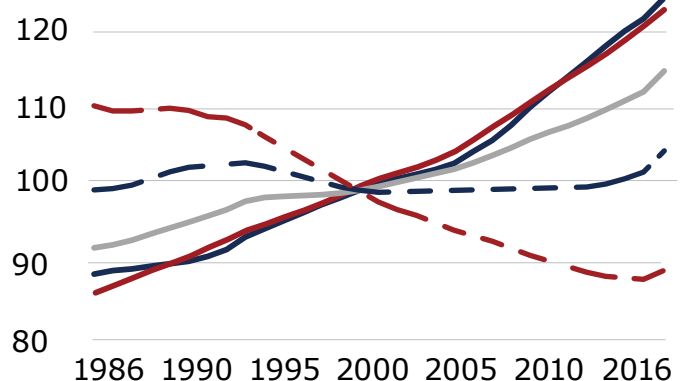
index



- metropoler
- stora städer
- mellanstora städer
- små städer

Sverige

index



- metropoler
- förortskommuner till storstäder
- stora städer
- små städer
- glesbygdskommuner

attraktiva miljonstäder i världen

Storstäder med själ är en kombination av kulturella, intellektuella, politiska och ekonomiska centra i ett land. Faktorer som bidrar till hög livskvalitet i kombination med starkt affärsliv och solid infrastruktur skapar och upprätthåller motståndskraftiga städer. Dessa städer har en levnadsstandard som alltså attraherar ett ökande antal invånare. Eftersom de erbjuder så många möjligheter, oavsett cykel i ekonomin, kommer folk alltid att lockas att bo i dessa metropoler.

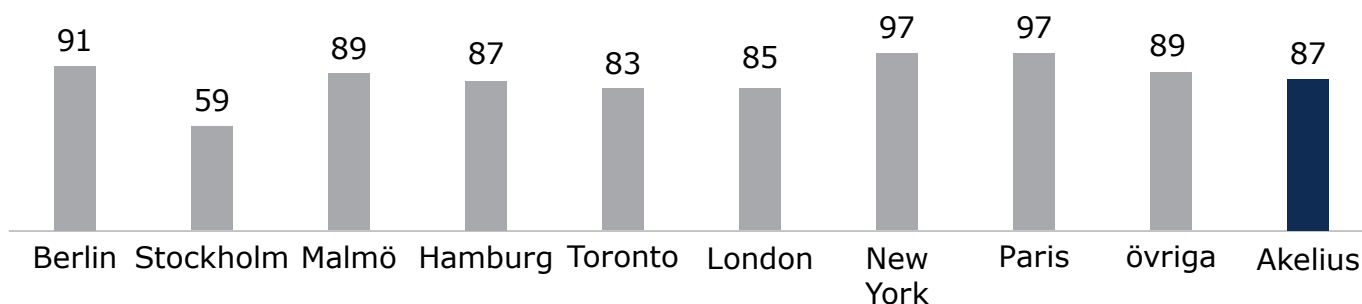
I varje region äger Akelius fastigheter i stora städer med starka attribut.

Walkscore är ett av dem.

Mer än någonsin blir "walkability" en nyckelfaktor i sökprocessen för ett bra hem.

Folk vill ha ett hem i ett promenadområde och värdesätter möjligheten att kunna gå till butik, skola, arbete och kollektivtrafik. Under de närmaste decennierna kommer vi att distansera oss från bilar, för att istället investera i kollektivtrafik och cykelleder. Walkability är nyckeln.

87 walkscore
walkscore.com



0–24 bilberoende,
nästan alla ärenden kräver bil
25–49 bilberoende,
de flesta ärenden kräver bil
50–69 ganska goda gångmöjligheter,
en del ärenden kan göras till fots

70–89 väldigt goda gångmöjligheter,
de flesta ärenden kan göras till fots
90–100 fotgängarens paradis,
för dagliga ärenden krävs ingen bil

6 place Félix Eboué, Paris



100 procent fastigheter i attraktiva lägen

Akelius väljer lägen som ger lägst risk. Dessa lägen har oftast även bra hyrespotential.

Förutom lägre risk för vakanser så ger bra lägen också bättre likviditet. Fastigheterna attraherar köpare och finansiärer även i ekonomiskt svaga tider.

Akelius äger endast fastigheter i populära A- och B-lägen i växande storstäder. Dessa fastigheter ligger i segment som vi kallar premium, mellan eller prisvärt. 43 procent av fastigheterna ligger i premiumsegmentet, 36 procent ligger i mellansegmentet

med låg risk för vakans och 21 procent i segmentet prisvärt.

I växande städer blir dessa segment allt mer eftertraktade av hyresgäster. Akelius undviker fastigheter i C-lägen, områden där lägenheterna blir vakanta först.

Vi undviker även lyxsegmentet med lägre hyrespotential och en smalare efterfrågan.

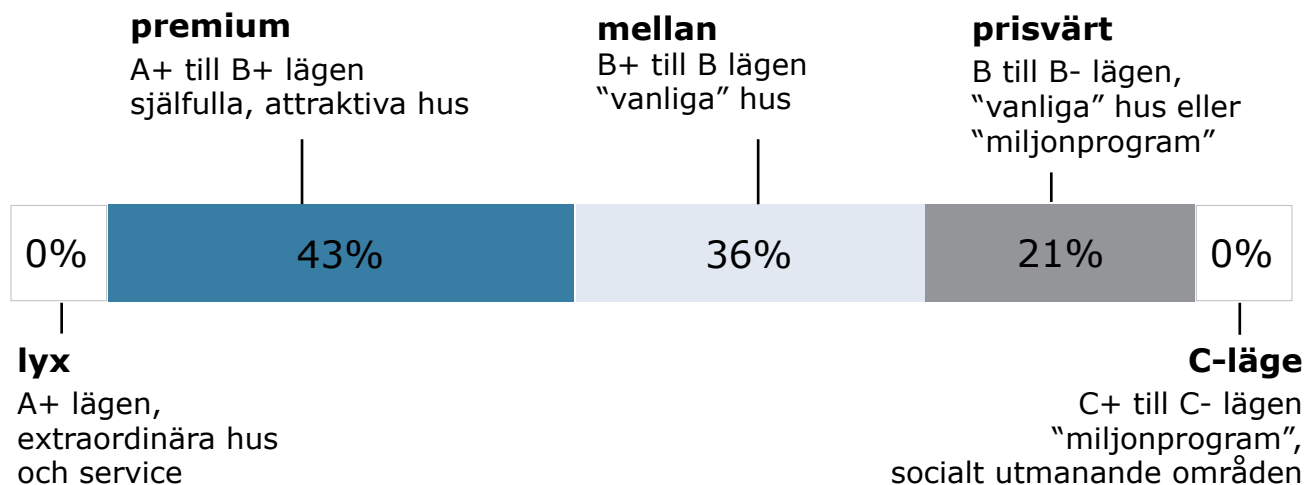
Stadsdelar som exempelvis Brooklyn i New York, Parkdale i Toronto, Kreuzberg i Berlin ökar alltmer i popularitet där unga flyttar in och lyfter området. Trenden påverkar hyresnivån positivt.

segmentet premium

Neuer Pferdemarkt 17, Hamburg



fastighetsvärde, andel i olika segment



segmentet mellan
Rennbahnstraße, Köln

segmentet prisvärt
Leesburg Pike, Washington D.C.



99 procent bostadsfastigheter

Eftersom Akelius sätter säkerheten främst investerar Akelius i bostadsfastigheter med trygga och växande hyresintäkter.

lägre vakans

Vakanser och hyresnivåer varierar mindre för flerfamiljshus än för andra typer av fastigheter.

Vi behöver alla någonstans att bo oberoende av cyklerna i ekonomin. Befolkningens mängd förändras långsamt vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt.

säkra intäkter

Intäkter från bostadsfastigheter är säkra och förutsägbara.

Den goda efterfrågan på våra lägenheter gör att Akelius kan vara konsekvent i sin uthyrningspolicy.

Den stora mängden hyresavtal i kombination med stabila hyresgäster ger låg risk för höga kundförluster.

lägre kostnad

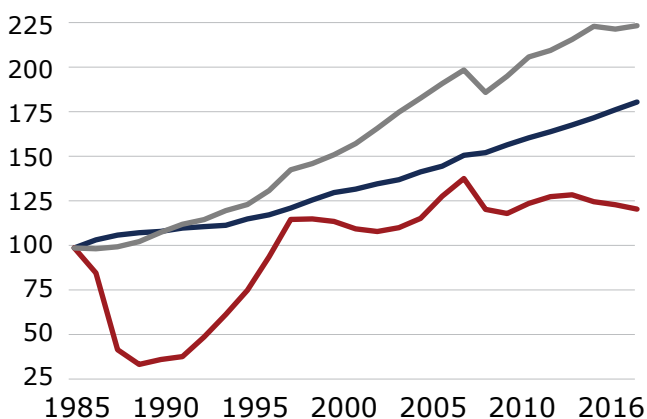
Fördelen med bostäder är att endast små anpassningar av lägenheterna behöver göras vid byte av hyresgäst. En kommersiell lokal behöver, speciellt i lågkonjunktur, betydligt mer omfattande hyresgäst Anpassning.

likvida tillgångar

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.

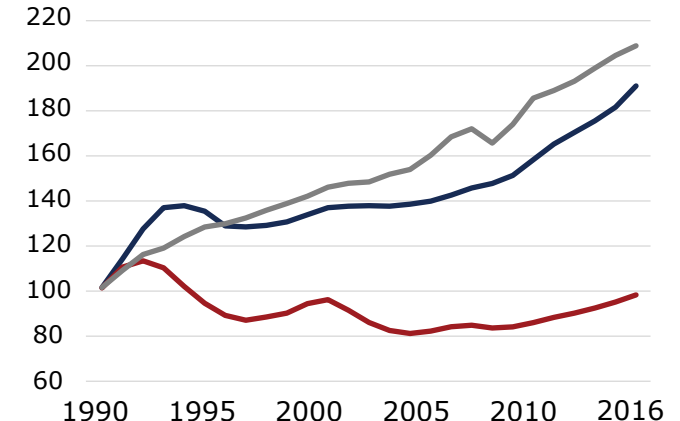
utveckling av genomsnittshyran i Kanada
index



— nominell BNP per capita
— bostadsfastigheter
— kontorsfastigheter

källa: Canada Mortgage and Housing Corporation, World Bank, CBRE

utveckling av nyuthyrningshyran i Tyskland
index



— nominell BNP per capita
— bostadsfastigheter
— kommersiella fastigheter

källa: Bullwiengesa AG, The World Bank



rue Hermel, Paris

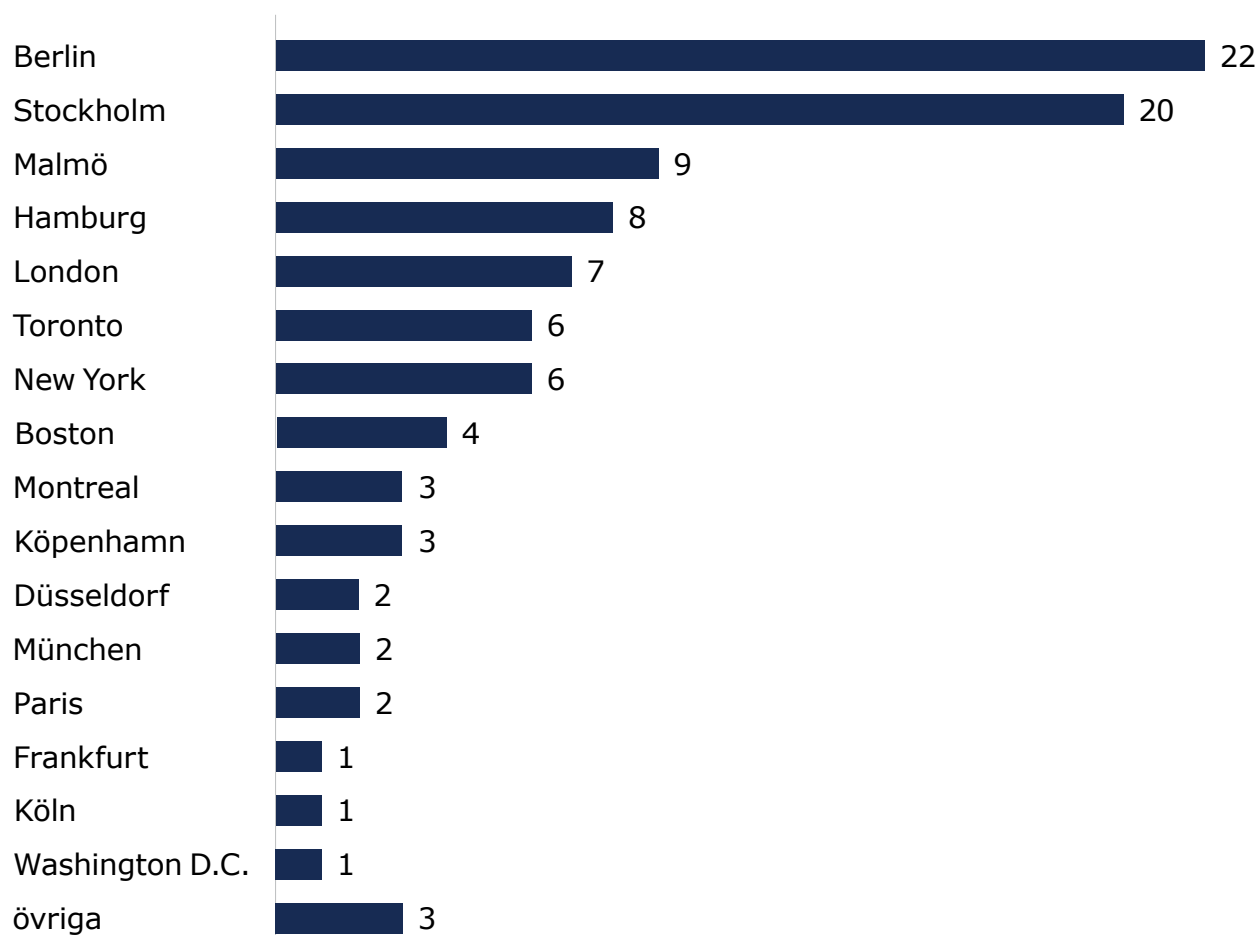


fastighetsbestånd

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

Återstående 14 procent finns i Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Düsseldorf, Malmö, Lund och Eskilstuna.

totalt verkligt värde 104 644 mkr
procentandel



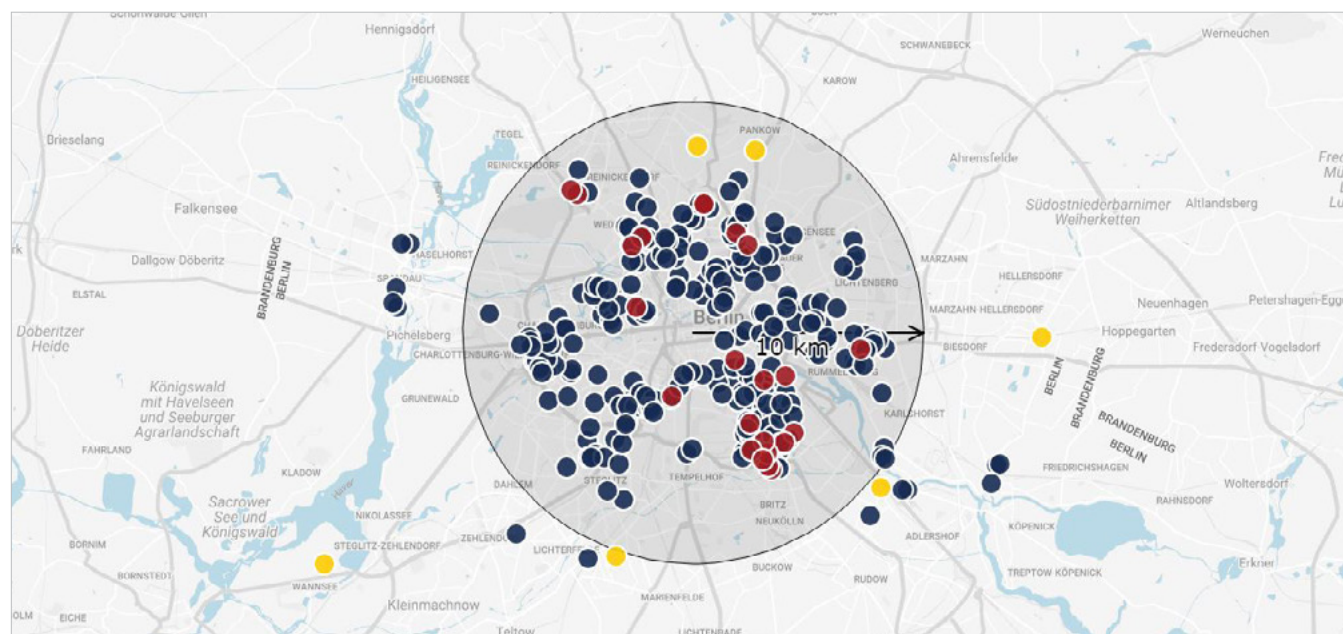


Kremmener Straße, Berlin

	2017	2016	2015
Fastighetsportfölj			
Antal lägenheter	47 177	46 516	51 231
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 228	3 236	3 587
Verkligt värde, mkr	104 644	87 739	72 764
Direktavkastningskrav, procent	3,60	3,82	4,33
Andel uppgraderade lägenheter, procent	41,7	40,8	36,0
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	62	63	64
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år			
Totalportfölj, 1 januari	1 303	1 200	1 081
Försäljning	10	18	-6
Jämförbar portfölj, 1 januari	1 313	1 218	1 075
Ökning i jämförbar portfölj	61	54	41
- Ökning i procent	4,7	4,5	3,8
Jämförbar portfölj, 31 december	1 374	1 272	1 116
Köp	39	37	57
Totalportfölj, 31 december	1 413	1 309	1 173
Nyuthyrningshyra	2 085	1 834	1 511
Vakansgrad bostäder, procent			
Reell vakansgrad	0,9	1,1	1,3
Lägenheter under uppgradering	5,7	3,9	3,0
Vakansgrad	6,6	5,0	4,3
Andel i verkligt värde, procent			
Europa	46	44	42
Skandinavien	33	37	44
Nordamerika	21	19	14

Berlin

walkscore: 91/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

● sålda fastigheter

Berlin är världens hippaste stad med många möjligheter för unga, högt utbildade yrkespersoner.

Berlin är också en av snabbast växande städerna i Europa. Befolkningen förväntas öka med 7,5 procent de kommande tolv åren. Detta innebär en stark ökning av marknadshyran på grund av efterfrågan.

Berlins fastighetsmarknad är likvid där såväl internationella aktörer som lokala privatpersoner är aktiva.

Många områden i Berlin genomgår en social statushöjning beroende på inflyttning och förbättring av fastigheternas kvalitet. Hyrorna i Berlin utvecklas snabbt, men hyresnivån har fortfarande en bit upp till andra världsmetropoler.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	23 540	19 295
Antal lägenheter	12 781	12 313
Direktavkastningskrav, procent	3,41	3,66
Andel uppgraderade lägenheter, procent	35	33
Reell vakansgrad, procent	1,5	1,0
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån		
Totalportfölj, 1 januari	7,63	7,22
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,51	0,41
Köp	-0,08	0,00
Totalportfölj, 31 december	8,06	7,63
Nyuthyrningshyra	14,83	12,58



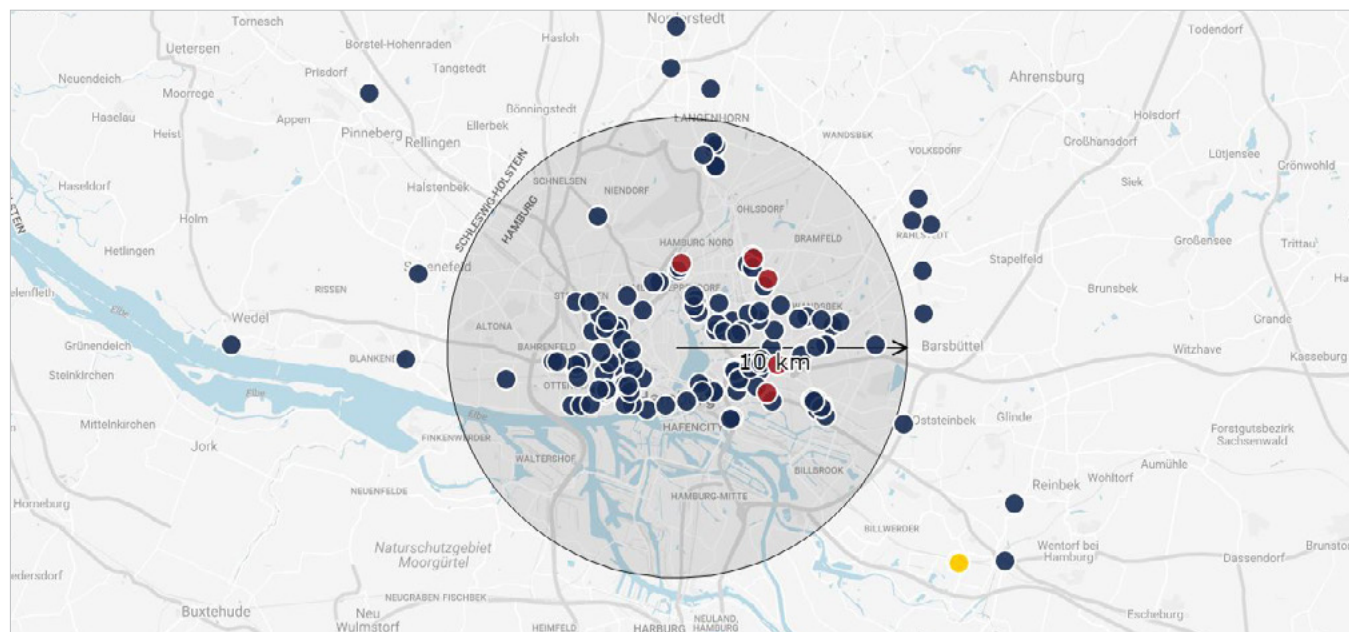
Samariterstraße 17 i Friedrichshain, Berlin. En av våra fastigheter i segmentet premium.



Pannierstraße 17 i Neukölln, Berlin. En av våra fastigheter i segmentet mellan.

Hamburg

walkscore: 87/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

● sålda fastigheter

Hamburg är med 1,8 miljoner invånare Tysklands näst största stad.

I Hamburg finns Europas näst största hamn och sekel av internationell handel har skapat den rikaste regionen i Europa.

Hamburg har bland den högsta livskvaliteten i världen.

Stora parker är utspridda över staden. Mitt i staden finns sjön Alster som tillsammans med kanaler, floden Elbe och Östersjön ger närhet till vatten.

Hamburg växer, ett tecken på det är Hafen City. Där delar av hamnen omvandlats till stadskvarter anpassat för boende, arbete, kultur och fritid.

Modernisering av lägenheter, planlösning och konvertering till bostadsrätt är lönsamt. Under 2017 har Akelius konverterat 72 lägenheter till bostadsrätter för 5 600 euro per kvm, 30 procent över verkligt värde per kvm.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	8 159	6 926
Antal lägenheter	4 205	4 192
Direktavkastningskrav, procent	3,78	4,17
Andel uppgraderade lägenheter, procent	51	48
Reell vakansgrad, procent	1,2	1,2
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån		
Totalportfölj, 1 januari	10,23	9,89
Försäljning	0,01	0,04
Ökning i jämförbar portfölj	0,45	0,41
Köp	0,01	-0,11
Totalportfölj, 31 december	10,70	10,23
Nyuthyrningshyra	14,51	13,29



Eichenstraße 92 segmentet premium

Eicherstraße 92 är byggd 1905 och ligger i stadsdelen Eimsbüttel som är känd för sina vackra sekelskiftesbyggnader.

Akelius förvärvade fastigheten 2008 och har planerat att investera 573 000 euro i fastigheten fram till 2021.

Fastigheten omfattar sju fyrarums- och en trerumslägenhet i historisk stil om i genomsnitt 105 kvm.

Horner Rampe 9–11 segmentet mellan

Horner Rampe 9–11 är byggt 1950 och ligger i stadsdelen Mitte nära Hamburgs gamla stadskärna.

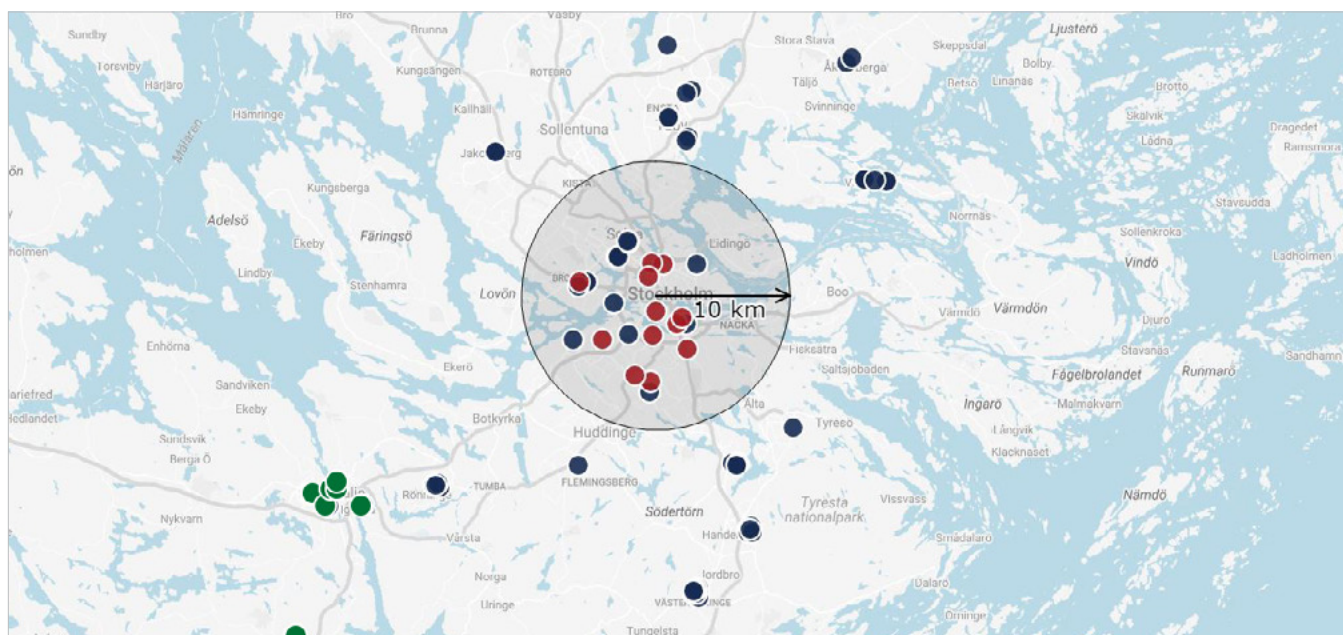
Akelius förvärvade fastigheten 2011 och har sedan dess investerat 154 000 euro i uppgradering av lägenheter.

Fastigheten omfattar fem lägenheter med 1,5 rum, fem med två rum och fjorton med 2,5 rum. Lägenheterna är i genomsnitt 46 kvm.



Stockholm

walkscore: 59/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

● fastigheter för försäljning

Stockholm förväntas växa snabbast i hela Europa de kommande fem åren. Stockholm har en diversifierad ekonomi med snabbväxande teknikföretag. Många internationella huvudkontor lockar talanger från hela världen.

Hyrorna för bostadshus i Sverige är reglerade och avståndet till marknadshyra är som störst i Stockholm.

Den kraftiga befolkningstillväxten har skapat bostadsbrist.

Vanligtvis är väntetiden många år för attraktiva hyresrätter.

Risken för hyresrätter är på grund av hyresregleringen betydligt lägre än för bostadsrätter.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	21 171	17 059
Antal lägenheter	9 245	8 840
Direktavkastningskrav, procent	2,85	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	43
Reell vakansgrad, procent	0,0	0,0
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år		
Totalportfölj, 1 januari	1 241	1 195
Försäljning	-	8
Ökning i jämförbar portfölj	25	30
Köp	2	8
Totalportfölj, 31 december	1 268	1 241
Nyuthyrningshyra	1 489	1 430



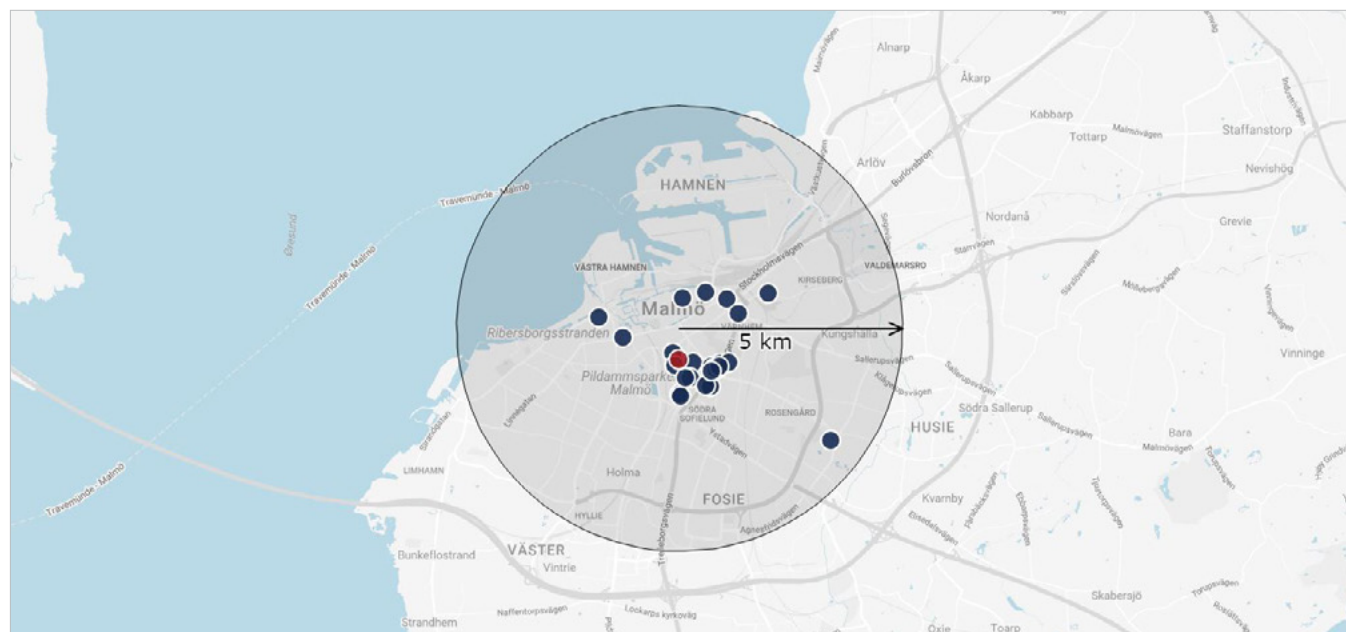
Katarina Bangata 75 i Stockholm. En av våra fastigheter i segmentet premium.



Fyrgränd 3 i Stockholm. En av våra fastigheter i segmentet mellan.

Malmö

walkscore: 89/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Öresundsbron som invigdes år 2000 och Malmö Universitet som grundades 1998 är exempel på satsningar som givit ekonomisk tillväxt i Öresundsregionen.

Bron har länkat samman Sveriges tredje största stad med Köpenhamn, Danmarks största stad.

Sammanlänkningen har skapat en region med fyra miljoner invånare.

Malmö har höga födelsetal, inflyttning från andra delar av Sverige och tar emot många flyktingar. Det gör att befolkningstillväxten är hög och påverkar efterfrågan på bostäder positivt.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	9 120	7 844
Antal lägenheter	4 063	3 975
Direktavkastningskrav, procent	3,16	3,45
Andel uppgraderade lägenheter, procent	48	44
Reell vakansgrad, procent	0,0	0,1
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år		
Totalportfölj, 1 januari	1 286	1 244
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	45	42
Köp	-2	-
Totalportfölj, 31 december	1 329	1 286
Nyuthyrningshyra	1 555	1 504



Roslins väg 20
segmentet premium

A+läge
35 tvåor, 19 fyror och 33 femmor
om i genomsnitt 85 kvm
52 procent uppgraderade

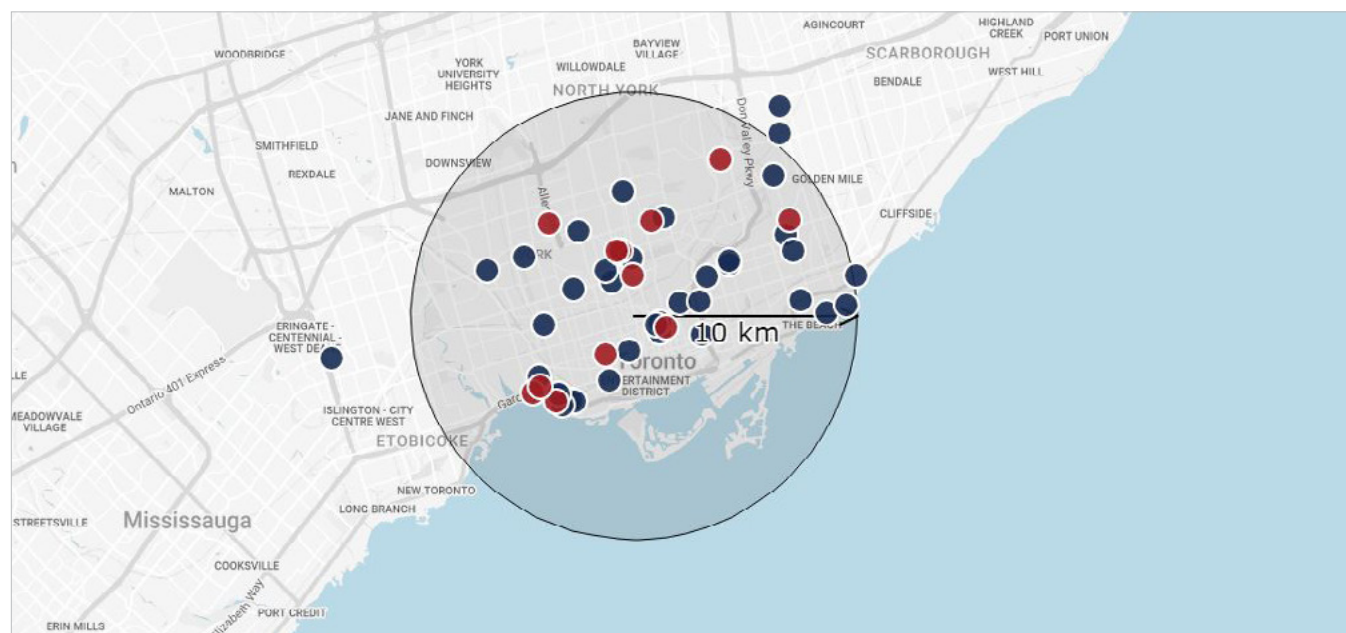
Nobelvägen 48
segmentet mellan

B-läge
Inköpt i oktober 2010
fjorton ettor och åtta tvåor
om i genomsnitt 52 kvm
86 procent uppgraderade



Toronto

walkscore: 83/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Toronto är en av de tio mest ekonomiskt kraftfulla städerna i världen. Staden är en snabb, multikulturell, engelskspråkig affärshubb. Torontos hyresmarknad passar yrkesverksamma och studenter. Marknaden för hyresrätter fortsätter att uppleva en boom.

Ett av många exempel på utveckling är det centrala distriktet Regent Park. Området var tidigare avskilt från andra delar i citykärnan,

var fattigt och hade hög kriminalitet. 2005 sjösattes en plan för att integrera Regent Park med övriga delar av Toronto. Bland annat förbättrades vägar, kollektivtrafik och samhällsfaciliteter. Olika typer av boende skulle blandas upp med kommersiella fastigheter för att få en levande stadsdel.

Idag förändras Regent Park positivt och kan i allt högre grad dra nytta av sitt centrala läge i en snabbt växande metropol.

2017 2016

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, mkr	6 777	4 936
Antal lägenheter	3 645	3 116
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,27
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	45
Reell vakansgrad, procent	0,5	2,3

Medelhyra bostäder CAD/kvft/mån

Totalportfölj, 1 januari	2,07	1,93
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,14
Köp	-0,10	-
Totalportfölj, 31 december	2,07	2,07
Nyuthyrningshyra	2,76	2,70



Castle Frank **segmentet premium**

A+läge.
31 tvåor och 16 treor
32 procent uppgraderade
450 000 kanadensiska dollar i
planerade investeringar 2017-2020

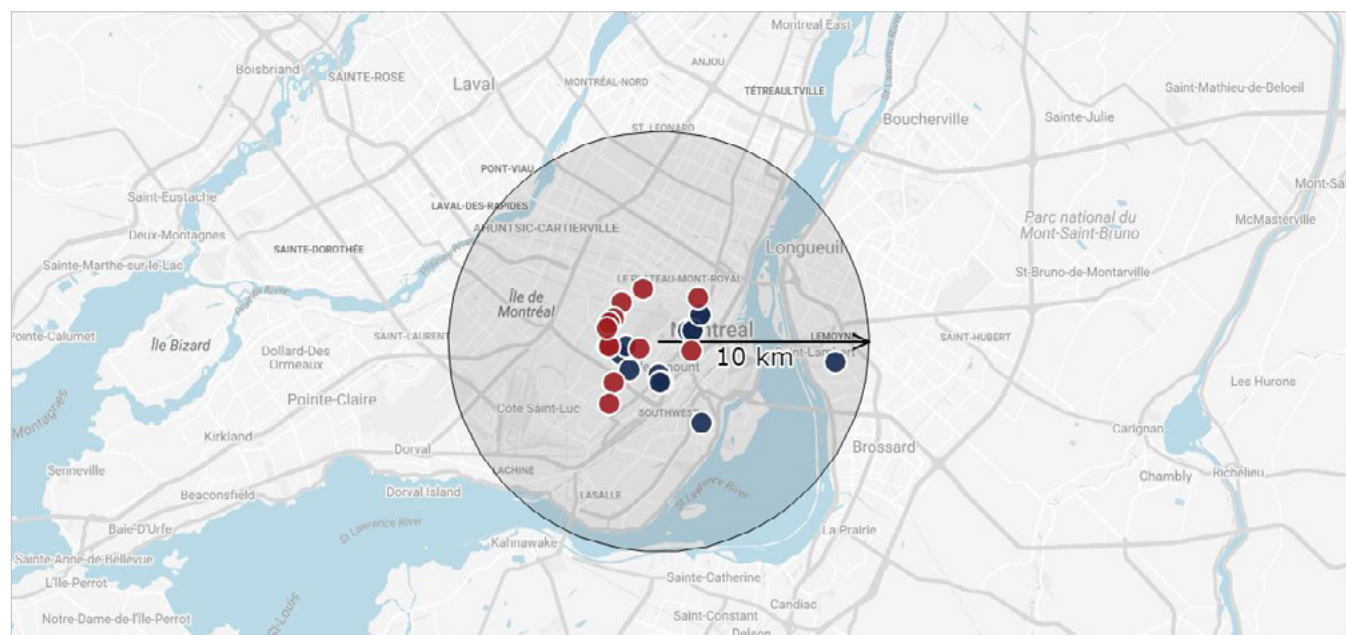
230 Oak Street Regent Park **segmentet mellan**

B-läge.
194 ettor
133 tvåor
45 procent uppgraderade
3,5 miljoner kanadensiska dollar
i planerade investeringar
2017-2021



Montreal

walkscore: 89/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Montreal är en avslappnad, multikulturell, fransktalande metropol med en pittoresk europeisk charm.

Bostadsmarknaden är stabil, delvis på grund av regleringar.

Hyresnivåerna fortsätter att öka och drivs av underliggande ekonomisk tillväxt, inte spekulation.

Under 2017 minskade vakansgraden med 86 procent.

Detta kunde uppnås tack vare ett dedikerat uthyrningsteam och en effektiv marknadsföringskampanj.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	3 011	2 119
Antal lägenheter	1 855	1 397
Direktavkastningskrav, procent	4,46	4,57
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	37
Reell vakansgrad, procent	0,8	5,7
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/mån		
Totalportfölj, 1 januari	1,57	1,33
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,12
Köp	0,01	0,12
Totalportfölj, 31 december	1,68	1,57
Nyuthyrningshyra	1,88	1,81



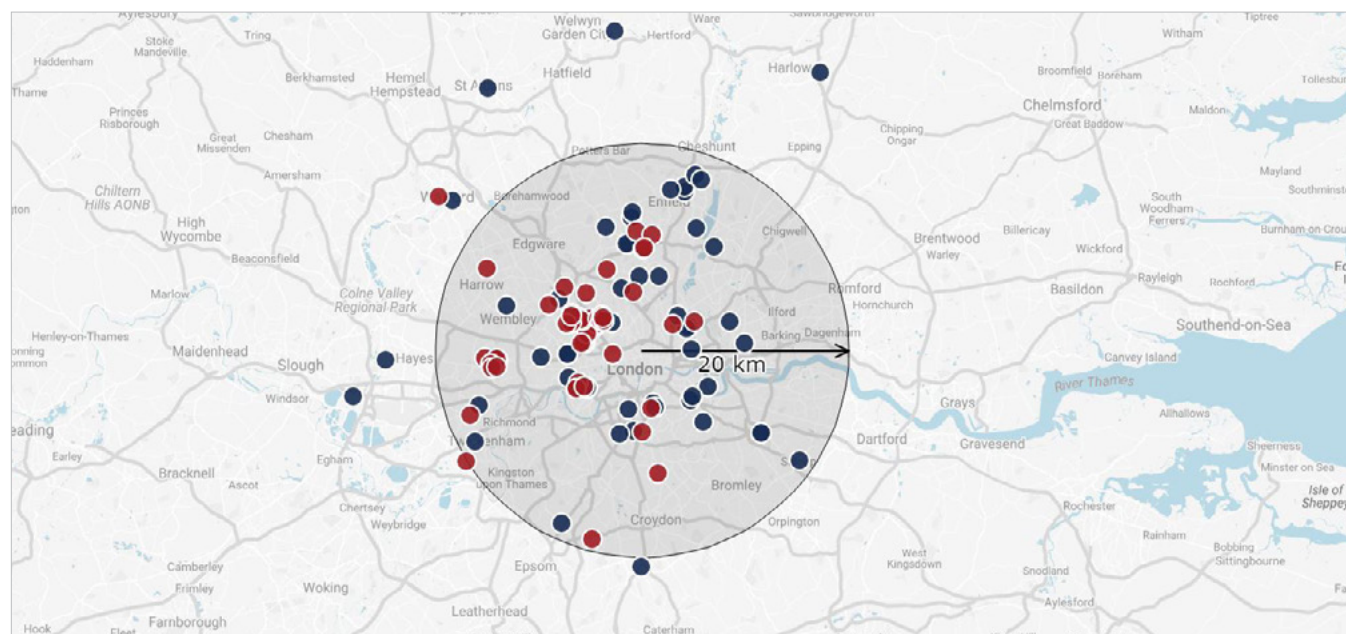
3730 Chemin Queen Mary, segmentet premium.



4557 Sherbrooke Street West, segmentet premium.

London

walkscore: 85/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Akelius londonbestånd har nästan fördubblats i storlek på bara tolv månader. Londonteamet har ökat från 30 till 40 personer under 2017.

Trots Brexit har den totala hyran för jämförbara fastigheter ökat med 16 procent och den genomsnittliga reella vakansen är lägre än förra året.

Akelius har jobbat med olika spännande projekt under året.

Till exempel McMillan House, en kommersiell byggnad från 1950 som omvandlades till 48 lägenheter. Akelius lyckades hyra ut hela byggnaden inom tre månader efter omvandlingen på en hyresnivå av GBP 2,30 per kvadratfot per månad.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	7 685	4 524
Antal lägenheter	2 148	1 224
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,11
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	55
Reell vakansgrad, procent	2,0	3,7
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/mån		
Totalportfölj, 1 januari	2,55	2,07
Försäljning	-	0,30
Ökning i jämförbar portfölj	0,08	0,14
Köp	0,12	0,04
Totalportfölj, 31 december	2,75	2,55
Nyuthyrningshyra	2,61	2,63



McMillan House **segmentet premium**

B läge
31 ettor
12 tvåor
100 procent uppgraderade

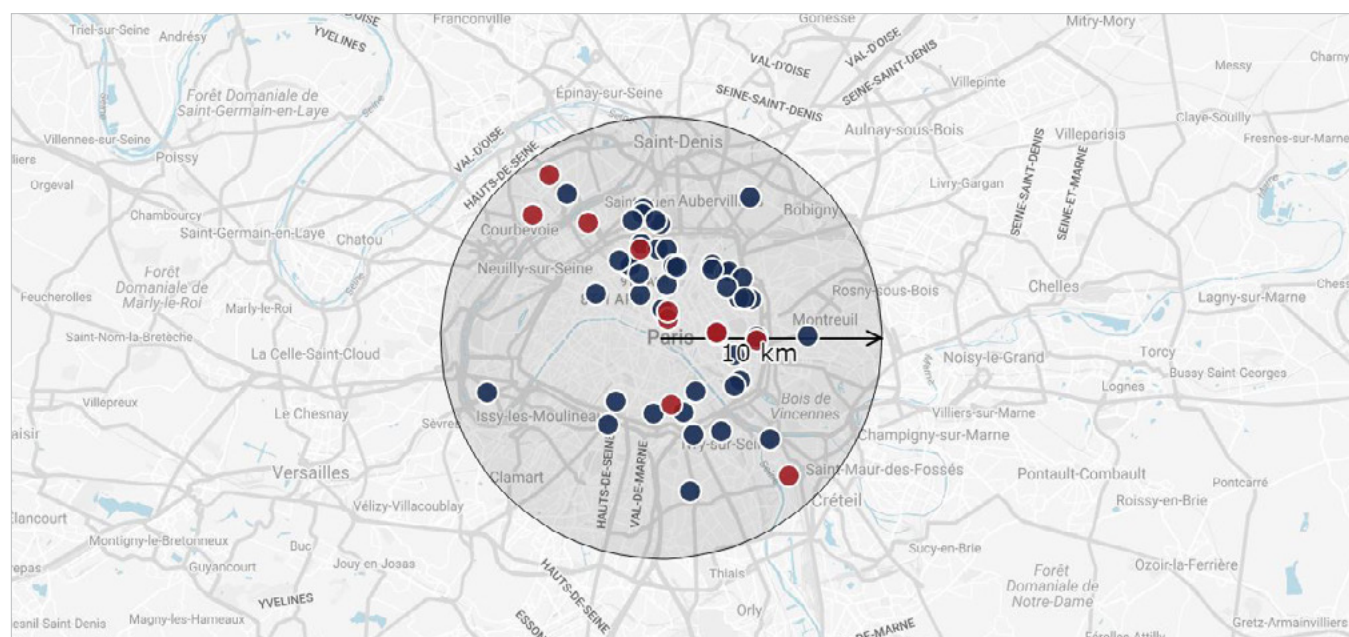
Hillgate Place **segmentet mellan**

inköpt i mars 2012
A+läge
åtta ettor och nio tvåor
82 procent uppgraderade



Paris

walkscore: 97/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Paris har en hög koncentration av unga yrkesverksamma som dras till livliga stadsdelar.

Paris är också den mest tätbefolkade storstaden i Europa.

Bostadspriserna i Paris ökade med sex procent år 2017.

Ett nytt affärsklimat gynnar oss.

Akelius förvärvade elva fastigheter, med 128 lägenheter under 2017.

Den genomsnittliga nyuthyrningshyran uppgick till 44 EUR/kvm medan medelhyran var 23 EUR/kvm.

Nyckeln till framgång är antalet uppgraderingar av lägenheter.

Komplexiteten i att uppgradera gamla fastigheter i Paris har varit en utmaning.

Akelius har gjort stora framsteg.

Uppgraderingstakten har ökat och vakansen har nu minskat.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	2 410	1 848
Antal lägenheter	1 100	941
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,20
Andel uppgraderade lägenheter, procent	17	9
Reell vakansgrad, procent	1,3	3,7
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån		
Totalportfölj, 1 januari	20,99	22,52
Försäljning	-	-0,02
Ökning i jämförbar portfölj	3,08	0,38
Köp	-0,67	-1,89
Totalportfölj, 31 december	23,40	20,99
Nyuthyrningshyra	43,85	44,12



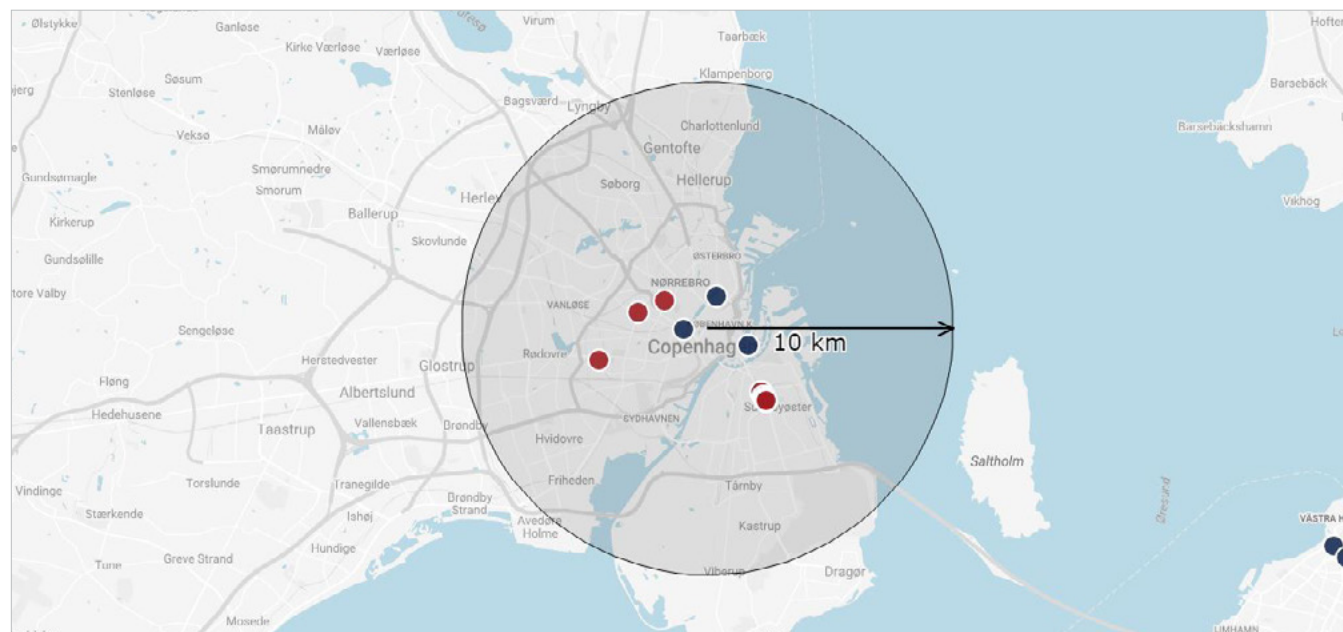
28 rue Hermel, segmentet premium.



11b rue de l'Amiral Mouchez, segmentet premium.

Köpenhamn

walkscore: 95/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Köpenhamn är en av de tio snabbast växande städerna i Europa. Befolkningen förväntas öka med femton procent de kommande tio åren.

Till följd av stark arbetsmarknad är bostadsmarknaden mycket stark. Efterfrågan är hög för alla typer av

bostäder i staden, allt från äldreboende till studenthem.

Akelius har efter etableringen 2016 dubblat beståndet under 2017 samt etablerat ett lokalt team för skötsel av beståndet.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	2 727	417
Antal lägenheter	1 031	216
Direktavkastningskrav, procent	3,09	3,42
Andel uppgraderade lägenheter, procent	24	-
Reell vakansgrad, procent	0,6	-
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år,		
Totalportfölj, 1 januari	916	-
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	48	-
Köp	-28	916
Totalportfölj, 31 december	936	916
Nyuthyrningshyra	1 664	1 617

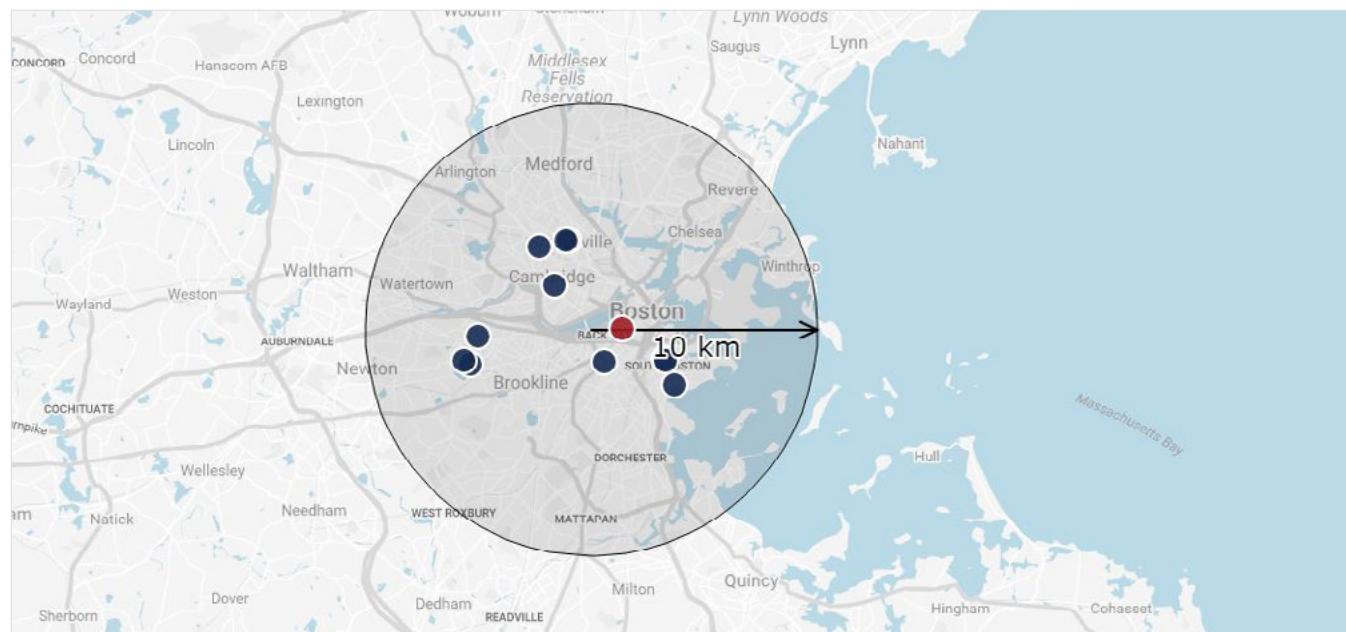
Amagerbrogade 102
segmentet premium



Bodenhoffs Plads 2 i Köpenhamn. En av våra fastigheter i segmentet premium.

Boston

walkscore: 87/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Boston är en av de äldsta städerna i USA och har en rik historia. Greater Boston har fem miljoner invånare och stoltserar med några av världens högst rankade universitet, MIT och Harvard.

Boston växer snabbt, såväl företag som arbetskraft flyttar hit. Ett område som utvecklas positivt är södra Boston.

General Electric och Reebok är två exempel på globala företag som nyligen valt området för sitt huvudkontor.

Södra Boston har en stor ökning av antalet unga yrkesverksamma. Den starka utvecklingen för Boston förväntas fortsätta i många år.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	3 884	3 736
Antal lägenheter	920	862
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,37
Andel uppgraderade lägenheter, procent	50	42
Reell vakansgrad, procent	2,7	2,8
Medelhyra bostäder, USD/kvft/mån		
Totalportfölj, 1 januari	3,26	3,29
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,14	0,03
Köp	0,02	-0,06
Totalportfölj, 31 december	3,42	3,26
Nyuthyrningshyra	3,67	3,41



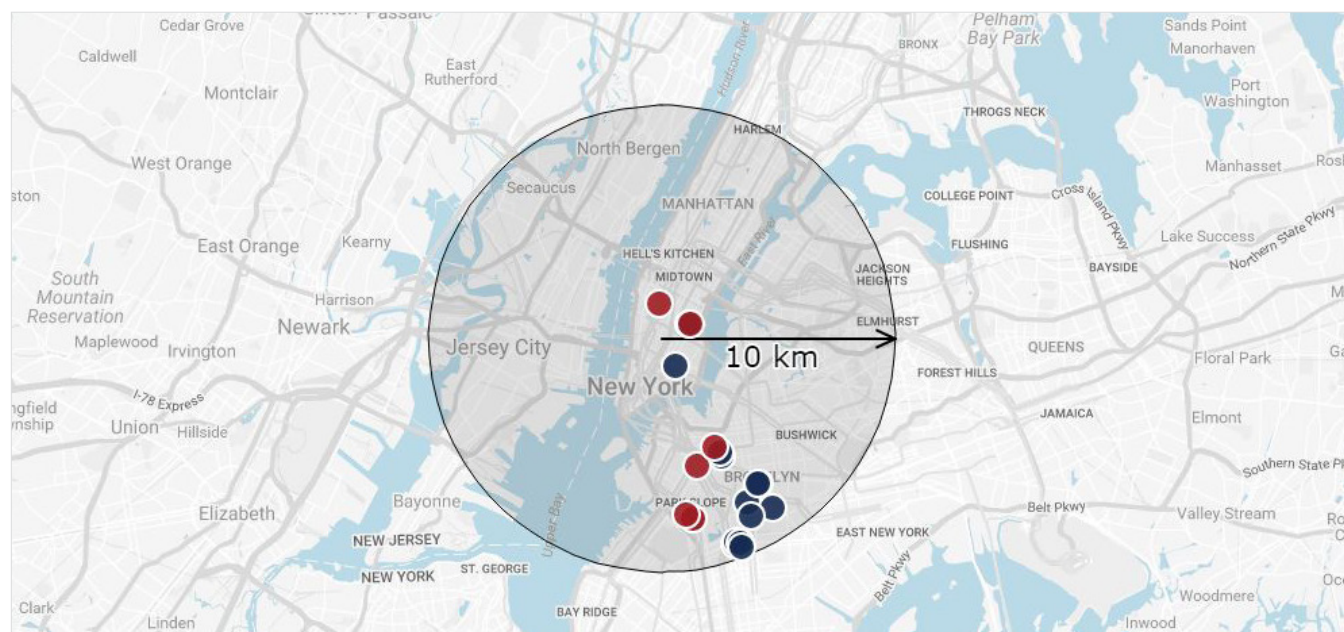
320 D Street i Boston. En av våra fastigheter i segmentet premium.



31-35 South Street i Boston. En av våra fastigheter i segmentet mellan.

New York

walkscore: 97/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

New York är den mest befolkade staden i USA och om det var ett land, skulle det ha det tolfte högsta BNP:n i världen.

New York är en symbol för frihet och kulturell mångfald och är känd för social tolerans.

Akelius har fastigheter i två av New Yorks fem stadsdelar - Manhattan och Brooklyn.

Manhattan är hjärtat av New York, tätbefolkat och med stora kommersiella och kulturella distrikt.

Brooklyn är ett mål för hipsters. Efterfrågan på lägenheter ökar på grund av att området genomgår gentrifiering. Om Brooklyn var en självständig stad, skulle den vara den tredje största staden i USA.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	6 485	4 733
Antal lägenheter	1 534	1 012
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,32
Andel uppgraderade lägenheter, procent	23	16
Reell vakansgrad, procent	2,3	1,0
Medelhyra bostäder, USD/kvft/mån		
Totalportfölj, 1 januari	2,27	2,16
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,12
Köp	0,40	-0,01
Totalportfölj, 31 december	2,77	2,27
Nyuthyrningshyra	4,50	4,15



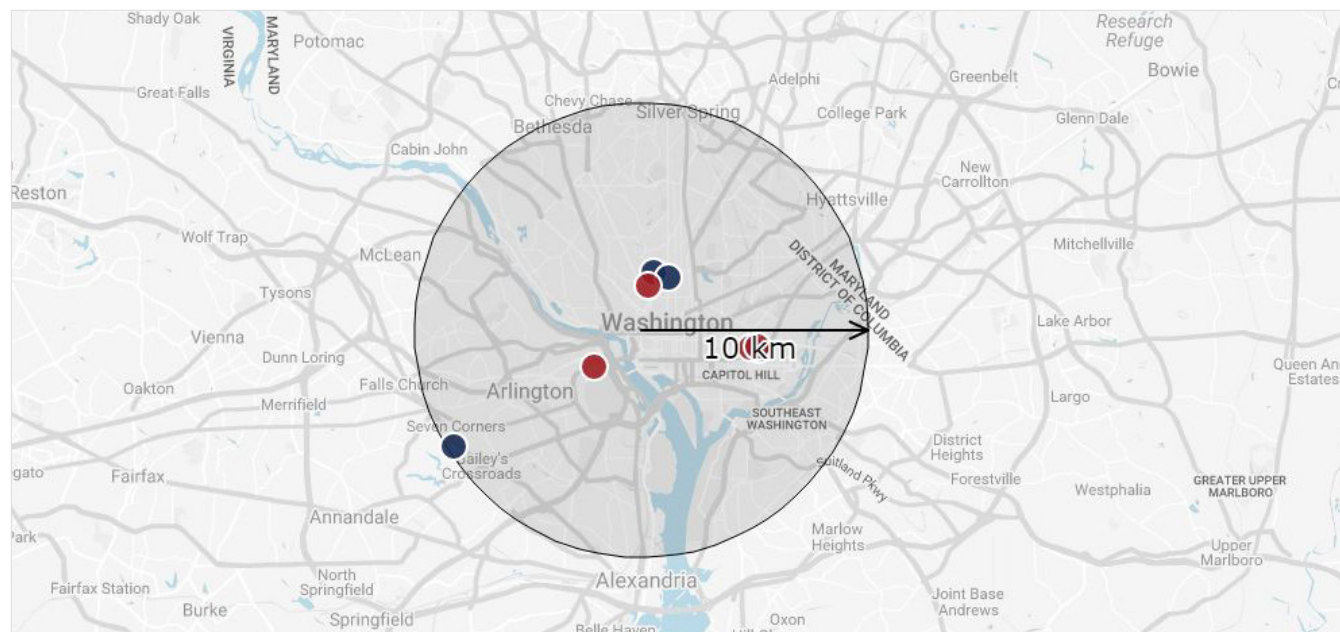
379 Washington Avenue. En av våra fastigheter i segmentet premium.



805 St Marks Avenue. En av våra fastigheter i segmentet mellan.

Washington D.C.

walkscore: 86/100



● köpta fastigheter

● jämförbara fastigheter

Washingtonområdet huserar sex miljoner invånare och har den näst största högteknologiska industrin i USA.

I Washington D.C. finns härliga nyklassicistiska byggnader,

museer i världsklass, topprestauranger, livliga stadsdelar och många grönområden.

Antalet statliga myndigheter, lobby- och intressegrupper skapar ett ständigt flöde av människor och kapital.

	2017	2016
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, mkr	1 445	893
Antal lägenheter	673	435
Direktavkastningskrav, procent	4,83	5,10
Andel uppgraderade lägenheter, procent	26	17
Reell vakansgrad, procent	1,3	0,9
Medelhyra bostäder, USD/kvft/mån		
Totalportfölj, 1 januari	1,71	1,52
Försäljning	-	-
Ökning i jämförbar portfölj	0,10	0,10
Köp	0,07	0,09
Totalportfölj, 31 december	1,88	1,71
Nyuthyrningshyra	1,98	1,76

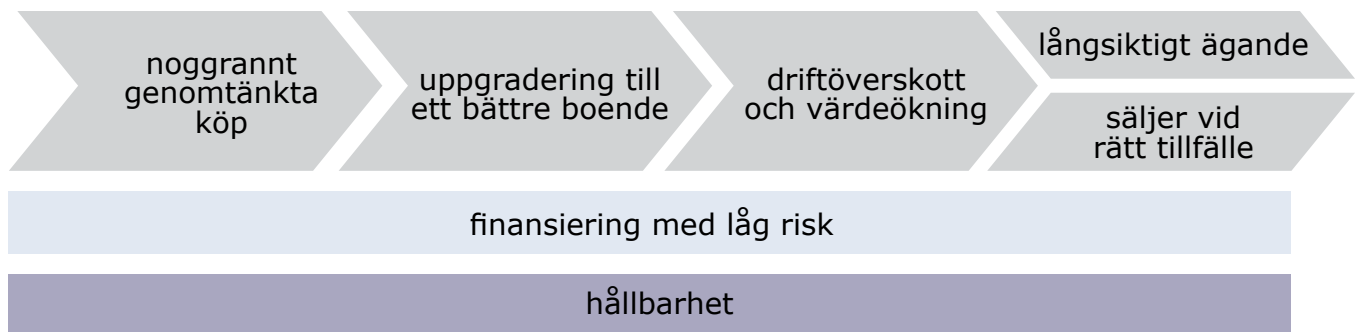


The Wallasey i Washington D.C. En av våra fastigheter i segmentet premium.



501 12th Street. En av våra fastigheter i segmentet mellan.

Akelius affärsmodell



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

Alla väsentliga moment i kedjan från förvärv till uppgradering, förvaltning och försäljning sköts av egna medarbetare. Akelius har en stark och decentraliserad lokal organisation. Beslut fattas lokalt med korta beslutsvägar. Förvaltningen sköts i huvudsak av våra egna medarbetare. Akelius har dessutom skapat centrala avdelningar för att stödja verksamheten i de olika städerna. Dessa hjälper oss att uppnå samma höga kvalitet i alla länder.

utbildning

Akelius mål är att ha den bästa och mest relevant utbildade personalen.

finansiering

Akelius ska ha låg finansiell risk. Akelius finansiering är baserad på diversifiering, hög likviditet och flexibilitet.

hållbarhet

Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt. Läs mer i vår hållbarhetsrapport på Akelius websida, Akelius.com.

13,5 procent medelavkastning fastigheter	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Ingående verkligt värde fastigheter, mkr	87 739	72 764	57 736	44 104	35 437
Värdeförändring, mkr	8 554	12 715	8 026	1 412	1 582
Investering, mkr	2 777	2 989	2 216	1 881	1 531
Köp, mkr	12 490	6 094	12 093	9 678	6 901
Försäljning, mkr	-7 096	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801
Valutakursdifferenser, mkr	180	2 238	-1 552	1 745	454
Utgående verkligt värde fastigheter, mkr	104 644	87 739	72 764	57 736	44 104
Driftöverskott, mkr	2 413	2 311	2 175	1 882	1 579
Fastigheternas totalavkastning	10 967	15 026	10 201	3 294	3 161
Per år, procent	12,5	20,7	17,7	7,5	8,9

Hamlet Gardens Ravenscourt park, London

Försäljningspriset var 48 procent högre än nedlagt kapital.
Hyresnivån höjdes med 40 procent under innehavstiden.
Fastighet med 122 lägenheter på utmärkt läge i centrala London.

Förvärvade fastigheten 2012 för 40 miljoner pund.
Uppgraderade lägenheter och gemensamma ytor för 23 miljoner pund.
Hamlet Gardens såldes i september 2015 för 93 miljoner pund.



12 490 mkr i noggrant genomtänkta köp

Akelius genomför hellre flera mindre köp med exakt rätt fastigheter än ett fåtal portföljköp med bara delvis bra fastigheter.

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

Med tjugo års erfarenhet av bostadsförvaltning är Akelius träffsäker i sina antaganden vid köp.

Akelius genomför köp på samma beprövade sätt på alla marknader.

Köpen sker lokalt vilket ger realistiska antaganden.

Regionkontoren ansvarar för att uppfylla antagandena.

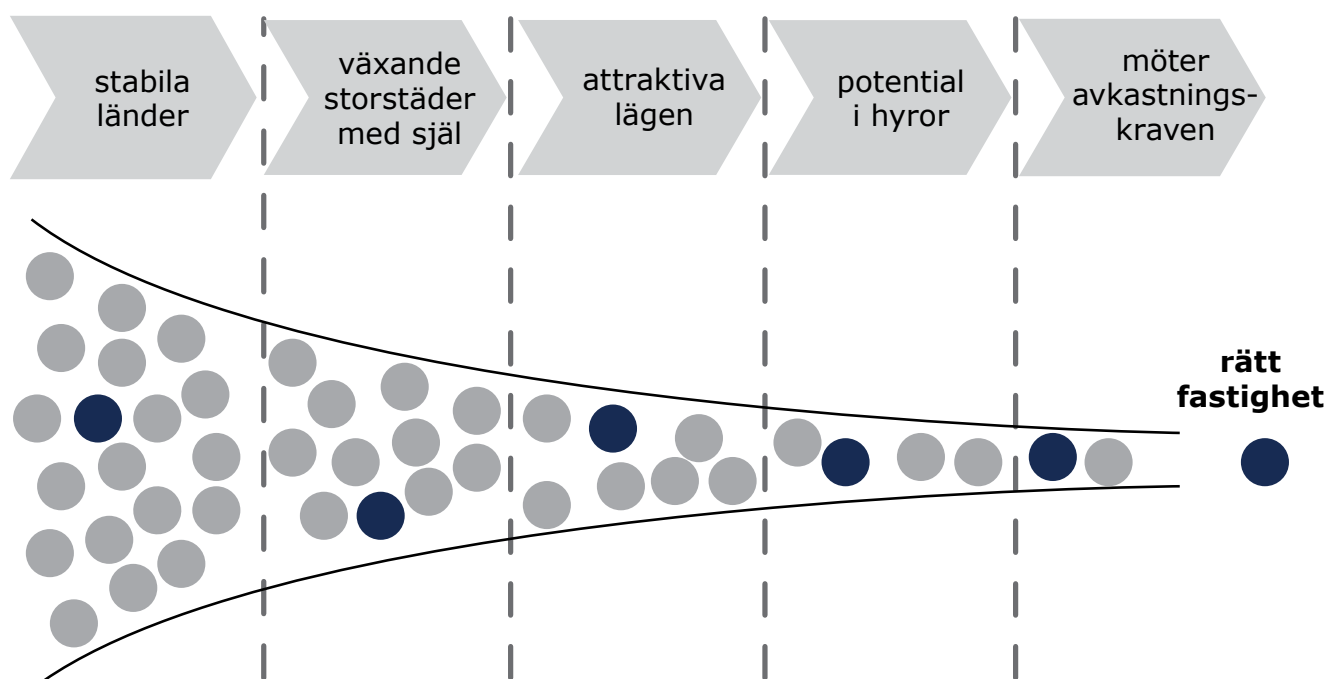
Uppföljning av köpta fastigheter sker löpande.

Akelius är mycket aktiv på fastighetsmarknaden.

Under 2017 erhöll Akelius erbjudanden om att köpa fastigheter för 192 mdkr. Efter utvärdering lämnades bud på 31 mdkr och genom 88 transaktioner köptes 4 850 lägenheter för 12 mdkr.



Creighton House, London, England. Förvärvat i augusti 2017.



erbjudande
om köp
192 mdkr



indikativa bud
31 mdkr



köp
12 mdkr

Köp 2017	Antal lägenheter	Total yta i kvm	Förvärvspris, mkr
London	872	32 331	2 900
Köpenhamn	809	72 412	1 964
New York	520	24 933	1 910
Stockholm	403	28 819	1 407
Toronto	529	40 522	1 286
Berlin	530	35 328	897
Montreal	458	25 489	532
Washington D.C.	238	15 857	493
Paris	128	5 687	300
Boston	58	2 748	272
Hamburg	168	10 243	265
Malmö	88	6 978	199
Düsseldorf	19	1 545	27
Övriga	30	1 115	38
Totalt	4 850	304 007	12 490

ett bättre boende

Akelius anstränger sig för att hyresgäster ska få ett bättre boende.

Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på sina fastigheter och ökar servicenivån till sina hyresgäster.

Akelius uppgraderar lägenheter och gemensamma utrymmen,
vi skapar attraktiv design som varar,
vi höjer servicenivån till våra hyresgäster,
vi digitaliserar våra tjänster och processer,
vi satsar på hållbarhet.

3 099 mkr investering och underhåll

1 158 mkr i uppgradering av lägenheter

Allt fler storstadsbor söker hyreslägenheter med samma standard som nybyggda bostadsrätter.

Därför uppgraderar vi våra lägenheter. Uppgradering motsvarar i genomsnitt 859 kronor per kvadratmeter år 2017.

Totalt 19 651 lägenheter har nu uppgraderats, motsvarande 41,7 procent av våra lägenheter.

809 mkr gemensamma utrymmen

Förutom lägenheterna uppgraderar Akelius gemensamma utrymmen såsom trappor, hissar, entréer, trädgårdar, fasader och tak.

810 mkr effektiviseringsprojekt

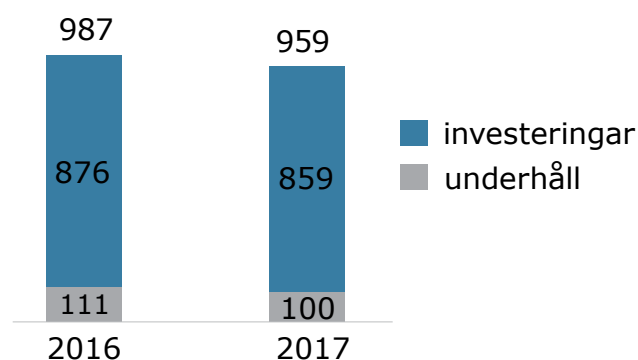
Akelius arbetar också med investeringar i energieffektivitet, vindsomvandlingar och omvandling av kommersiella lokaler till lägenheter.

322 mkr underhåll

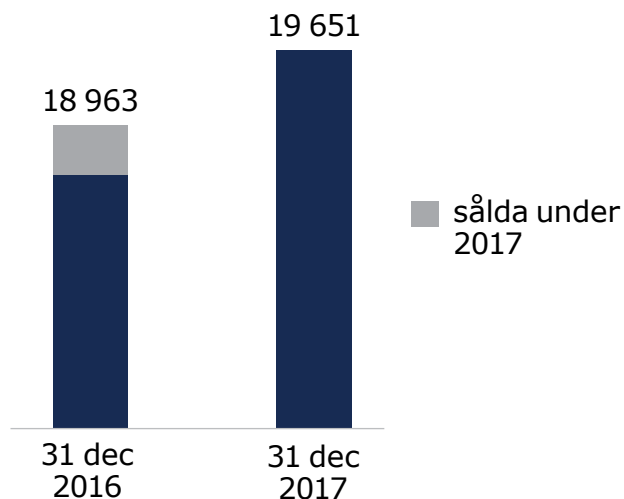
Akelius tar hand om sina fastigheter. Underhåll inkluderar både åtgärder för att reparera en trasig produkt och åtgärder för att förebygga och undvika fel.

Underhållskostnader motsvarar 100 kronor per kvadratmeter på årsbasis.

959 kronor per kvm
investering och underhåll



19 651 uppgraderade lägenheter





54 Cheam Common Road, London



124 Shackwell Lane, London



303 rue du Faubourg Saint-Antoine



vindomvandling, Sybelstraße 30, Berlin

attraktiv design som varar

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

Arkitekterna stödjer byggnadsavdelningen med bland annat rekommendationer för planlösning, ljusinstallation och fasadrenovering.

De skapar designriktlinjer för kök och gemensamma utrymmen.

En välplanerad och vacker utomhusmiljö ger inte bara avkoppling och njutning, utan höjer även värdet på fastigheten.

Ambitionen är att skapa hyreslägenheter som är lika attraktiva idag som i morgon. För att säkerställa hållbarheten använder Akelius kvalitetsprodukter.

Akelius arbetar också med en enda produktprislista för att effektivisera och komma överens om en gemensam struktur.

Vi använder i stort sett samma produkter globalt, vilket ger stordriftsfördelar. Produktlistan är framtagen i samarbete mellan arkitekter, inköpare och förvaltare. Alla produkter möter Akelius krav på kvalitet och hållbarhet.

Akelius har utvecklat system för att beställa produkter till uppgraderingsprojekt. Produkter beställs enkelt och levereras i tid via systemet och vårt interna inköpsbolag. Akelius säkerställer därigenom en effektiv projektprocess, till lägre kostnad och med en design som varar.

225 West 23rd street, New York





East 21st Street, New York



55 Croxley Road, London



55 Croxley Road, London

uppggraderade kök

Under 2017 har vi fortsatt utforma 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.



10 Thornbury Road, London



Dachauer Straße 124, München



55 Croxley Road, London

egen badrumsdesign

Akelius badrum ska vara praktiska.
Badrummet ska också vara vackert
och harmoniskt.

flexibla designlösningar

Akelius optimerar boytan i alla lägenheter. Genomsnittslägenheten på Värtavägen 72 i Stockholm är 23 kvadratmeter. För att utnyttja ytan på bästa sätt har designteamet installerat en loftsäng. I London har några gamla kyrkor konverterats till bostäder.

Detta är exempel på uppgraderingar som kräver mer flexibilitet och kunskap. Att konvertera ytor till bostäder, att göra om stora lägenheter till flera mindre lägenheter ökar hyresintäkterna.



sovrum på Old Church Court, London



loftsäng på Värtavägen 72, Stockholm



vardagsrum på Old Church Court, London



Uferstraße 17, Berlin

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.



place Félix Eboué, Paris

Akelius uppgraderar fasader med omsorg om detaljer för att värna om byggnadens själ och för att de ska bli ett vackert tillskott i stadskärnan. Akelius tillämpar samma principer som för alla våra uppgraderingsprojekt: attraktiv, hållbar design.

Heußweg 94, Hamburg





Markelstraße 17, Berlin

renovering av entréer bevarar byggnadens själ

Hyresgäster älskar en vacker entré där historiska utsmyckningar har bevarats.
Akelius bibehåller fastighetens själ när vi renoverar.



Obentrautstraße, Berlin

digitaliserade system stödjer hela verksamheten

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

digitalisering av uppgraderingsprocessen

Akelius har utvecklat ett stödsystem för uppgradering av lägenheter. Detta system förenklar bland annat logistik och kostnadskontroll betydligt. Syftet är att bygga en verkligt automatisk, digital och användarvänlig process för uppgraderingen av lägenheter. Processen innebär ett tätt samarbete mellan bygg-, arkitektur- och IT-avdelningarna.

inspection application

Applikationen är ett verktyg som används vid inspektion av fastigheter. Applikationen kan skapa rapporter med bilder eller processa beställningar och kommentarer.

Rapporterna kan sedan skickas till intressenter.

Målet är att öka effektiviteten i våra inspektioner och samla data som kan ligga till grund för bättre beslut i framtiden.

offer application

Akelius tar emot tio tusen erbjudanden om att köpa fastigheter per år.

Dessa innehåller information som kan öka vår kunskap om marknaden.

En bättre förståelse för marknaden förbättrar vår transaktionsprocess och ger oss bättre förutsättningar i förhandlingar med säljare.

Applikationen är ett samarbete mellan IT och business department.

Home > Applications > Offer Application

+ add Q search

sender	incoming	broker	address	region	status
jroneill@cpxre.com Fwd: Featured Investment Properties for Sale	2018-02-02 15:28:49	CPEX Real Estate James O'Neill	Lexington Avenue 17 11238 New York United States	New York	in progress
jroneill@cpxre.com Fwd: Featured Investment Properties for Sale	2018-02-02 15:28:49	CPEX Real Estate James O'Neill	73rd Street 553 11209 New York United States	New York	in progress
jroneill@cpxre.com Fwd: Featured Investment Properties for Sale	2018-02-02 15:28:49	CPEX Real Estate James O'Neill	Church Avenue 5319 11203 New York United States	New York	in progress
jroneill@cpxre.com	2018-02-02	CPEX Real Estate	Jamaica Avenue 190-02	New York	in

Construction

Help ⓘ | [icon] | [icon] | [icon] | [icon] | Pål Ahlsén | [icon]

Apartment Upgrades

- Investments 336
- Service Categories 190
- Documents
- Dates
- Supply Orders
- Capital Projects
- Documentation

Signed in successfully.

1.739 Apartment Upgrades

+ Start Apartment Upgrade Q Search [icon] [icon]

< Inspection [icon]

... > Properties > Common Area

	Stockholm Vitbetan 29 2419	Katarina Bangata 75 116 42 Stockholm
Outdoor facilities >		
Facade >		
Garbage room >		
Garage and parking >		
Entrance >		
Staircases and hallways >		

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.

Servicecenter 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.

Akelius har ett servicecenter för Sverige, ett för Tyskland och tre för Nordamerika. Paris och London kommer att etablera servicecenter under 2018.

Från 2017 använder alla länder samma applikation, Connectel.

Med applikationen kan Akelius analysera och spåra aktiviteterna i realtid och förbättra servicen.



totalavkastning 12,5 procent

långsiktigt ägande skapar högre värdeökning

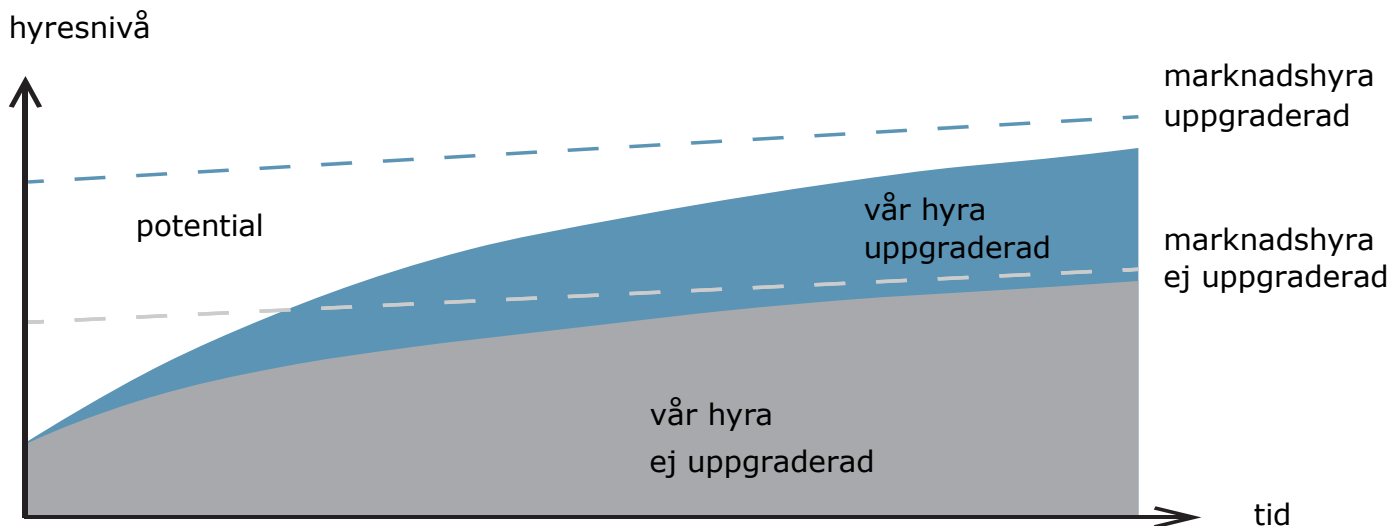
Vi köper fastigheter med hyrespotential. Som regel är Akelius nuvarande hyror lägre än marknadshyran för befintlig standard. Potentialen kan ofta realiseras utan investeringar vid byte av hyresgäst.

Genom att höja kvaliteten på våra fastigheter ökar Akelius efterfrågan från våra kunder.

Tack vare detta kan en högre hyra uppnås. I exempelvis Sverige följer hyran den reglerade nivån även vid byte av hyresgäst. Genom att höja lägenhetens standard kan hyran ökas.

Akelius uppgraderar lediga lägenheter. Tanken är att ingen hyresgäst ska tvingas acceptera en högre kvalitet och hyra. Då våra hyresgäster bor länge i sina lägenheter så tar det lång tid innan vi kan uppgradera alla lägenheter i en fastighet. I genomsnitt räknar Akelius med att det tar tio år för en fastighet att nå sin potentiella hyresnivå.

Som långsiktig investerare räknar vi ändå med en innehavsperiod om minst tio år. Genomsnittlig hyresnivå ligger vanligtvis under marknadshyran. Det skapar låg risk för fallande hyresintäkter.

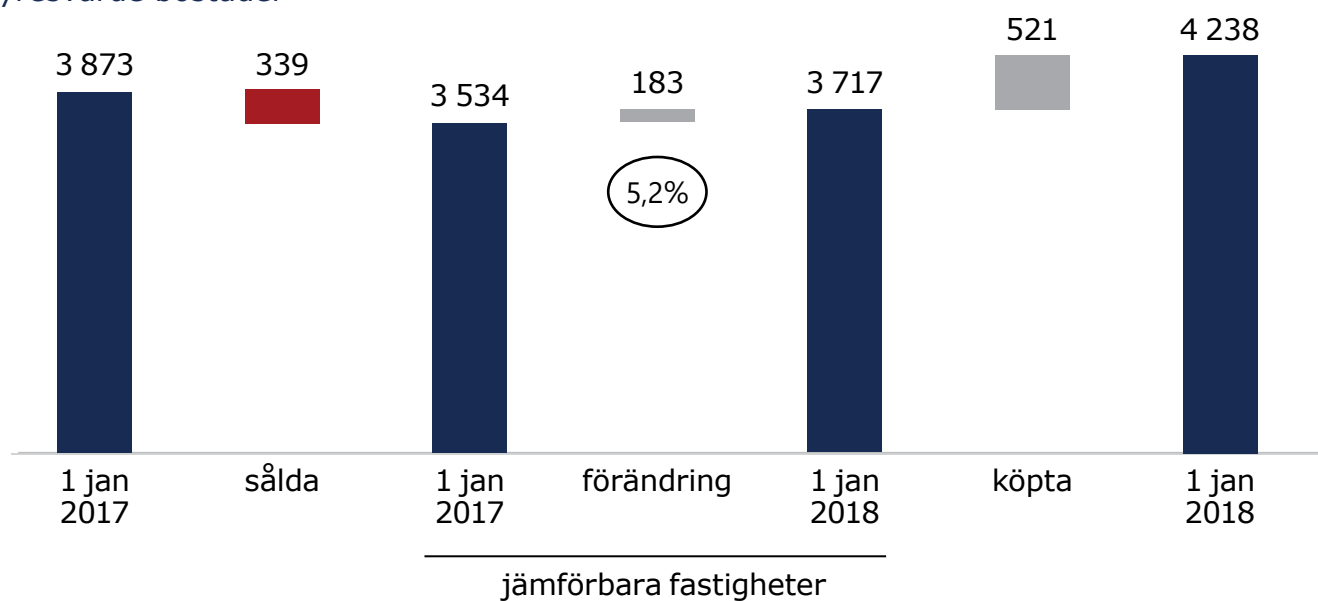


5,2 procent ökning hyresvärde förbättrar kassaflödet

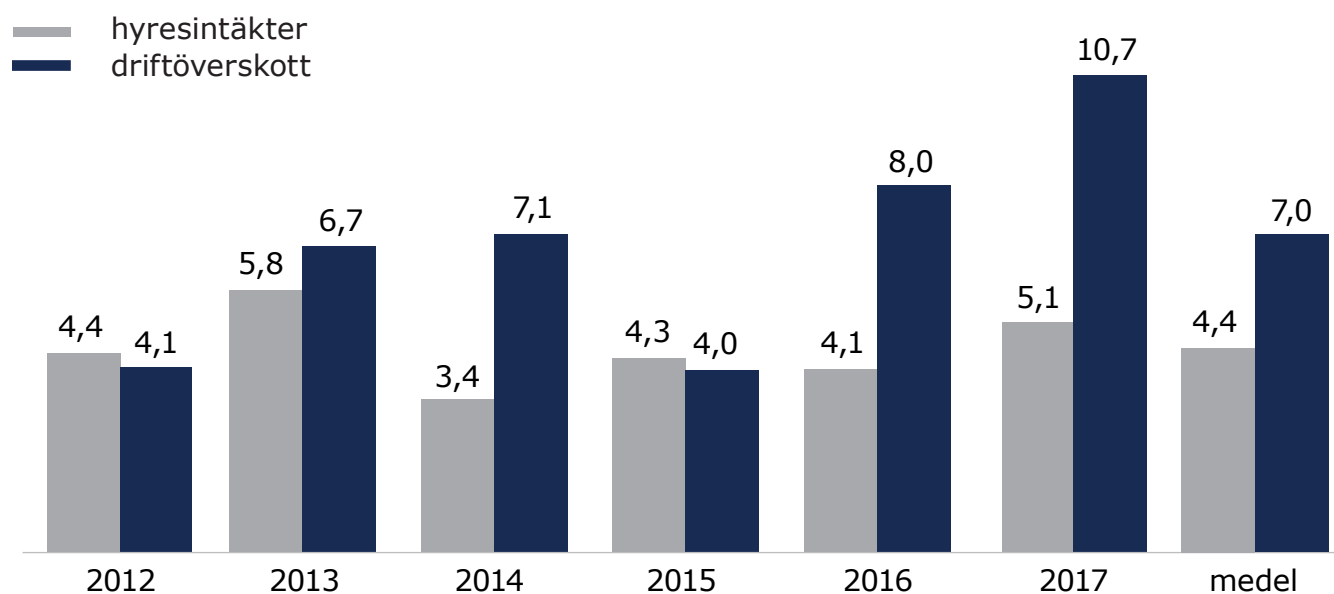
Akelius fokuserar på att öka kassaflödet genom ökade hyresintäkter, låg vakans och upprätthålla en strikt kostnadsdisciplin.

Den operativa effektiviteten hos den befintliga portföljen minimerar kostnader.

hyresvärde bostäder



tillväxt jämförbara fastigheter, procent

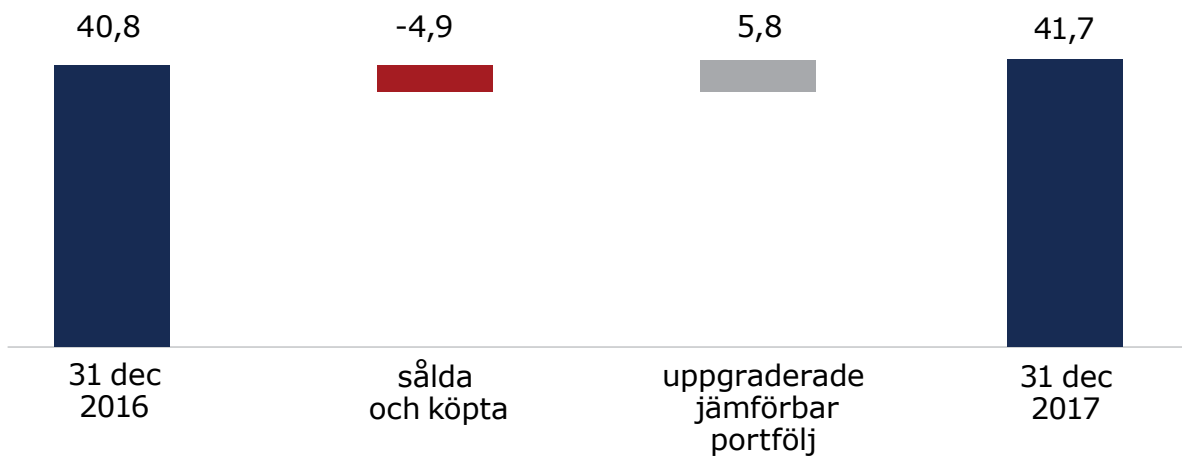


uppgradering är lönsam och valfri

Akelius har uppgraderat 42 procent av sina lägenheter.
För 55 procent av våra lägenheter kan vi, i genomsnitt hyra ut till en högre hyra utan investeringar.

För tre procent av våra lägenheter räknar Akelius med ett investeringsbehov vid byte av hyresgäst.
Våra uppgraderingar är frivilliga.
Vi investerar för att det är lönsamt och för att våra kunder uppskattar en hög kvalitet.

41,7 procent uppgraderade lägenheter



Berlin, Neukölln, Isarstraße 8, B+ läge, 52 kvm
badrum före och efter uppgradering



hyra 364 euro per månad
hyra 7,00 euro per kvm



hyra 858 euro per månad, 16,50 euro per kvm
+136 procent höjning
uppgradering 31 795 euro
avkastningskrav +19 procent

motståndskraftiga fastigheter

När befintliga hyror är betydligt lägre än marknadsnivån är risken för lägre hyresintäkter liten.

Det gäller speciellt i ett diversifierat bestånd som spänner över många växande storstäder.

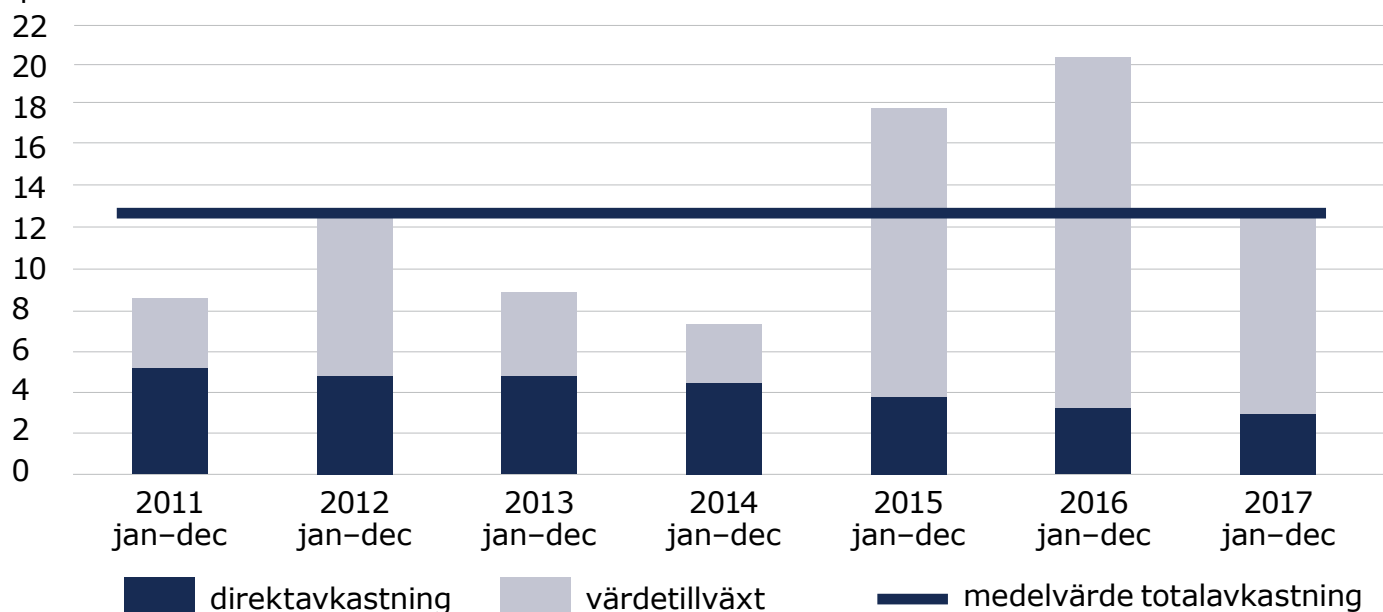
	SEK/kvm/år		procent	
	Hyresvärde	Nyuthyrningshyra	Hyrespotential	Marknadshyra mot hyresvärde
Berlin	952	1 752	84	84
Stockholm	1 268	1 489	17	81
Malmö	1 329	1 555	17	50
Hamburg	1 265	1 716	36	36
London	3 949	3 750	-5	-5
Toronto	1 754	2 340	33	33
New York	2 945	4 785	63	63
Paris	2 766	5 183	87	87
Övriga	1 577	2 144	36	36
Alla städer	1 413	2 121	50	54

värdetillväxt + direktavkastning = 12,5 procent totalavkastning

Befolkningstillväxt och ekonomisk utveckling påverkar hyror positivt. Högre hyror är den främsta långsiktiga drivkraften till högre fastighetspriser. Akelius får högre värdestegring än den generella marknaden i takt med att vi realiserar hyrespotentialen som finns i vårt bestånd.

När städer växer förbättras många stadsdelar och fastigheter i dessa områden får ett lägre avkastningskrav. Lägre avkastningskrav påverkar värdet på fastigheter positivt. På senare år har räntor sjunkit vilket bidragit till lägre avkastningskrav generellt på fastigheter.

årsavkastning, procent



7 096 mkr försäljningar vid rätt tillfälle

Operation "clean the map" är genomförd.

Försäljningspriserna för avtalade försäljningar under 2017 var 15 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året.

Fastigheter såldes i Sverige för 6 661 mkr och i Tyskland för 435 mkr.

Totalt såldes fastigheter för 7 096 mkr.

Nettoresultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 353 mkr inklusive 83 mkr i försäljningsomkostnader.

Försäljningar är koncentrerade till:

- medelstora städer eller till utkanterna av storstäder.

Akelius vill fokusera på storstadsområden, som har lägre vakansrisk och högre tillväxt i hyror.

- färdigutvecklade fastigheter

Akelius accepterar bra erbjudanden och återinvesterar pengarna i nya fastigheter med begränsad nedåtrisk.

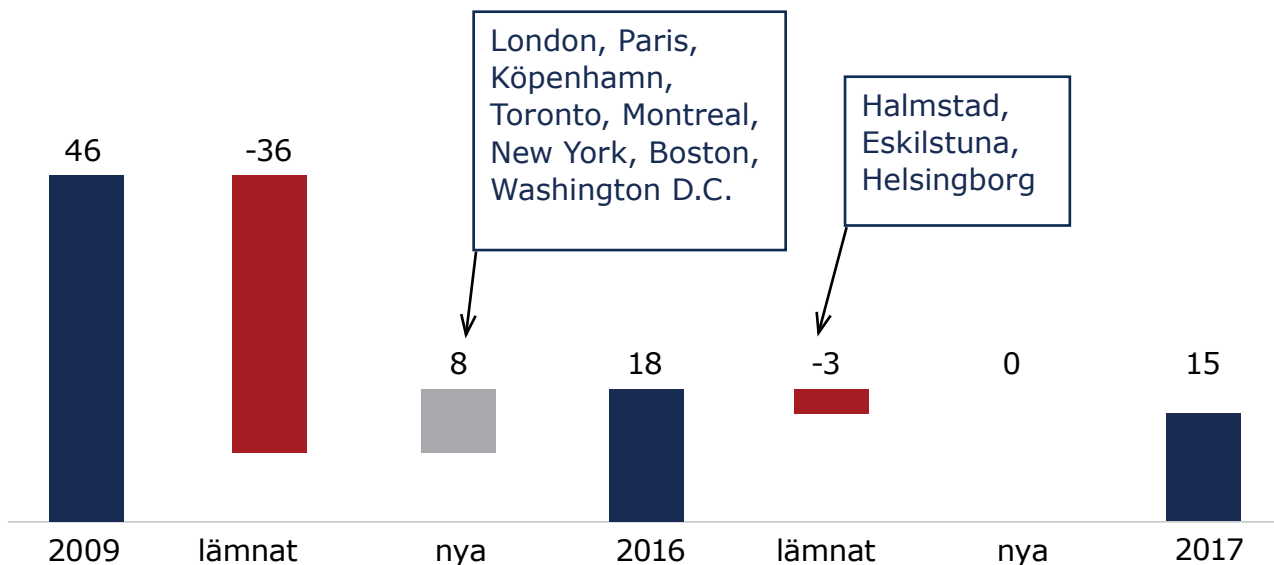
Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare, vilket bidrar till att bostadsfastigheter har god likviditet.

- bostadsrätter

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

bestånd i femton storstäder

förändring antal städer



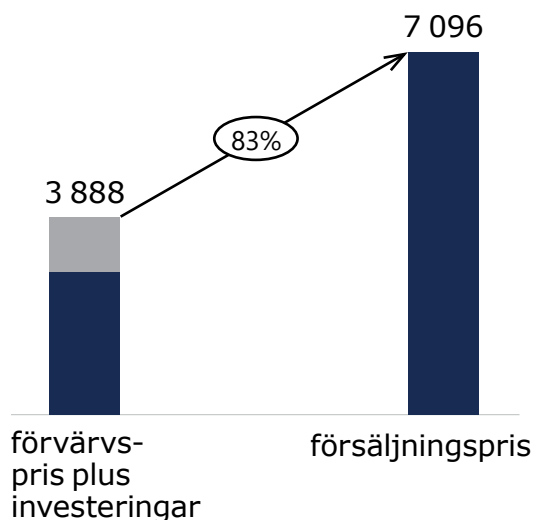


Jubilaren 2, Halmstad, Sverige, del av Oppidium-portföljen som såldes mars 2017.
Realiserad värdetillväxt sedan förvärvet var 55 procent.

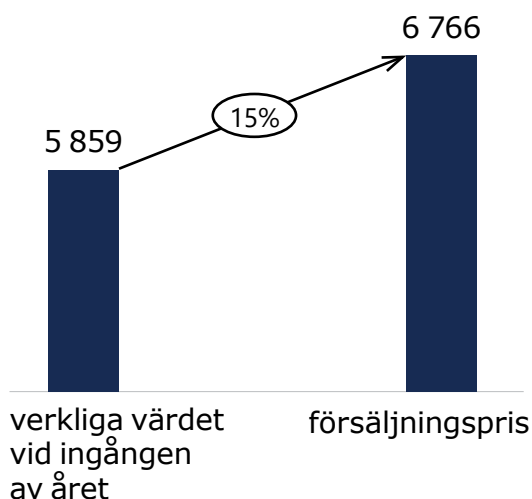
försäljning fastigheter 7 096 mkr

Stad	Antal lägenheter	Total yta i kvadratmeter	Köp pris + investeringar mkr	Försäljningspris, mkr	Verkliga värdet vid ingången av året
Helsingborg	2 300	175 140	1 627	3 835	3 412
Halmstad	1 162	76 349	1 280	1 888	1 887
Eskilstuna	603	42 492	514	913	867
Hamburg	176	9 491	250	341	291
Berlin	46	4 780	59	94	89
Övriga	-	2 639	158	25	21
Total försäljningar	4 287	310 891	3 888	7 096	6 567
Eskilstuna, Halmstad avtalade 2016	-1 765	-118 841	-1 794	-2 801	-2 754
Storstockholm avtalade 2017	1 420	105 881	1 290	2 471	2 046
Avtalade försäljningar	3 942	297 931	3 384	6 766	5 859

83 procent högre försäljningspris
kontra förvärvspris plus investeringar



avtalade försäljningar av fastigheter
15 procent högre än verkliga värdet





Augustenberger Ufer 18, Hamburg

finansiering - säkerheten först

Akelius sätter säkerheten först i valet av tillgångar och skulder.

Attraktiva bostadsfastigheter i stabilt växande metropoler har god likviditet och har god tillgång till finansieringskällor.

Akelius investerar i bostäder med förmåga att generera ett stabilt ökande kassaflöde.

I kombination med långsiktig finansiering minimeras varians i kassaflöde och soliditet.

finanspolicy

Finanspolicyn syftar till att säkerställa kapitaltillförseln och att minska finansiella risker.

Policyn ska minimera effekten av en finanskris.

Bolaget skall kunna motstå;

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

utdelningspolicy

Vinster bibehålls i företaget vilket leder till ökat eget kapital.

Ingen nettoutdelning på stamaktier om belåningsgraden överstiger 50 procent. Betalningar på preferensaktier kommer att skjutas upp vid behov.

	mål	2017
- belåningsgrad, procent	lägre än 50	44
- säkerställd belåningsgrad, procent	lägre än 25	18
- räntebindning, år	lång	5,3
- kapitalbindning, år	lång	5,6
- likviditet, miljoner kronor	3 000	7 434
- kreditbetyg	investment grade	BBB

soliditet 46 procent

Det egna kapitalet tillhörande stamaktieägarna ska uppgå till minst två tredjedelar av totalt eget kapital plus hybridlån redovisade som skuld.

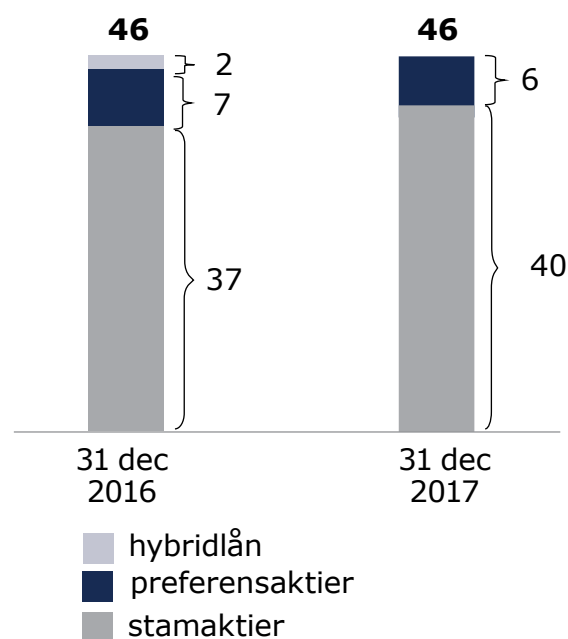
I eget kapital ingår även preferensaktier. Akelius har utfärdat preferensaktier till ett nettobelopp om 6 miljarder kronor.

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.

46 procent soliditet



låg refinansieringsrisk

Akelius refinansieringsrisk mildras av

- diversifierad upplåning genom 36 banker och flera kapitalmarknader
- kapitalbindning på fem år
- 44 procent belåningsgrad
- likviditet 7 434 mkr
- ej pantsatta fastigheter 42 394 mkr
- bostadsfastigheter
- kreditbetyget BBB

belåningsgrad 44 procent

Belåningsgraden har under 2017 ökat från 43 till 44 procent.

Vid utgången av 2017 var den säkerställda belåningsgraden 18 procent.

Under 2017 ökade andelen ej säkerställd finansiering från 44 till 59 procent av total finansiering.

De lån som förfaller under 2018 har i genomsnitt en belåningsgrad om 37 procent och är spridda på 19 banker och ett obligationslån.

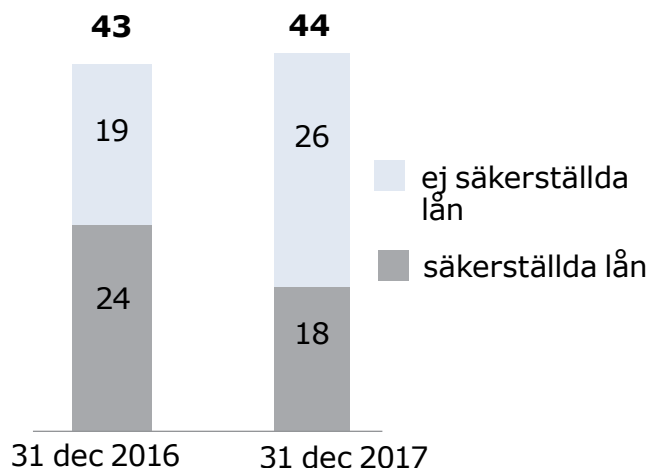
42 394 mkr ej pantsatta fastigheter

Värdet på ej pantsatta fastigheter är 1,63 gånger större senior ej säkerställd skuld. Skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och räntebärande skuld uppgår till 57 888 mkr.

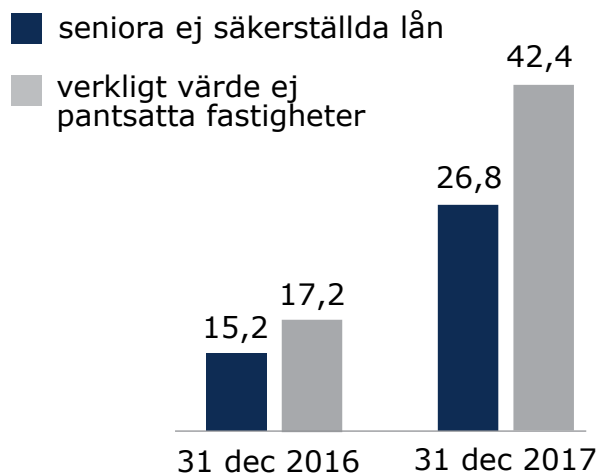
En låg andel pantsatta fastigheter minskar risk och ökar finansiell flexibilitet genom;

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

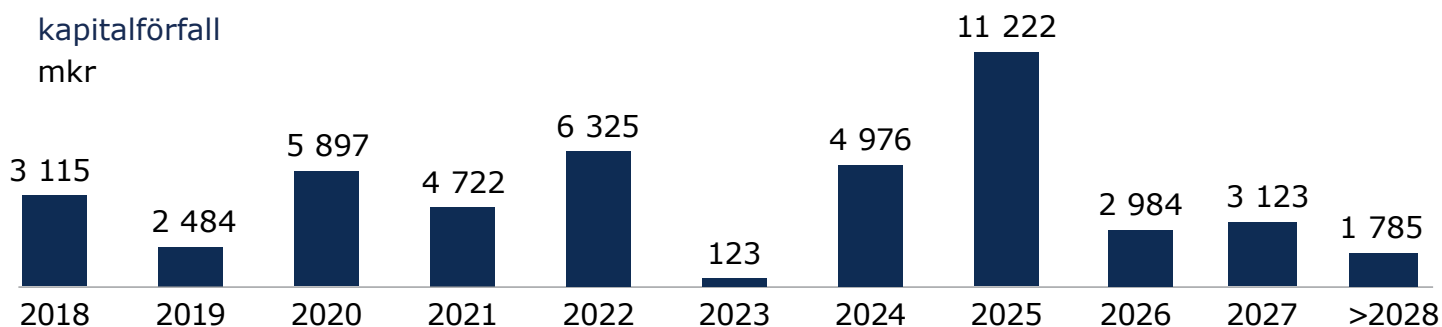
44 procent belåningsgrad procent



1,63 ej pantsatt kvot mdkr



kapitalförfall mkr



tillgång till kapitalmarknaden

Akelius får naturlig tillgång till flera lokala kapitalmarknader i såväl Europa som i Nordamerika genom sina bostadsfastigheter.

Akelius lånade under 2017 på den europeiska, brittiska och svenska kapitalmarknaden, totalt 15,5 mdkr.

Under de fyra senaste åren har Akelius anskaffat 36,5 mdkr från kapitalmarknaden. Akelius har emitterat obligationer och företagscertifikat för 30.5 mdkr och preferensaktier för 6 mdkr.

Akelius hade vid årsskiftet 9 noterade obligationer, fyra i Svenska kronor, fyra i euro och en i Brittiska pund.

BBB rating från Standard and Poor's

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

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's åsätter Akelius och dess icke säkerställda belåning kreditbetyget BBB.

Affärsrisken anses vara i övre delen av strong baserat på väldigt låg landsrisk, låg industririsk och stark konkurrenskraft.

Den finansiella risken bedöms vara signifikant.

banker i sju länder ger låg risk

Med tillgång till sju lokala bankmarknader kan Akelius skapa en motståndskraftig upplåningsstruktur.

Akelius har bilaterala låneavtal med 36 motparter.

Lånen är koncentrerade till starka hypoteksbanker med utmärkta finansieringsinstrument för bostadsfastigheter.

Ytterligare information om aktiviteter på kapitalmarknaden finns under not 3 med början på sidan 110.

aktiviteter på kapitalmarknaden

2017-11-07
emission obligation 500 meur

2017-11-03
Standard & Poor's ger Akelius BBB rating

2017-09-26
emission obligation 1 500 mkr

2017-09-08
emission obligation 300 mgbp

2017-05-23
emission obligation 600 meur

2017-03-03
Akelius får omdömet "positive outlook" av Standard and Poor's.

2016-11-17
emission obligation 600 meur

2016-01-11
nytt företagscertifikatprogram 200 meur.

2015-11-20
företagscertifikatprogrammet utökas till 4 000 mkr

2015-09-16
emission obligation 300 meur

2015-08-24
företagscertifikatprogram om 2 000 mkr etableras

2015-06-17
emission obligation 500 mkr

2015-06-01
Standard Poor's ger Akelius BBB- rating

2015-04-24
emission preferensaktier 2 000 mkr

2015-03-19
emission obligationer 1 400 mkr

2015-01-15
emission obligationer 500 mkr

2014-09-16
emission preferensaktier 3 000 mkr

2014-06-18
emission obligationer 350 mkr

2014-05-26
emission preferensaktier 1 020 mkr

låg likviditetsrisk

likviditet 7 434 mkr

Likviditeten ska uppgå till minst 3 000 mkr.

Vid utgången av 2017 uppgick likviditeten till 7 434 mkr fördelat på likvida tillgångar 155 mkr och outnyttjade kreditavtal 7 279 mkr.

Nio obligationslån och lån från 36 banker har en genomsnittlig löptid om 5,6 år.

likvida tillgångar

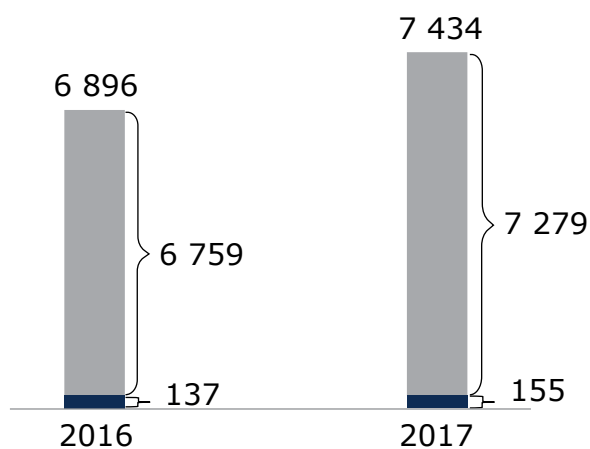
Med en ledtid på tre till sex månader kan allt från små till stora försäljningar genomföras.

Totalt har Akelius sålt för 27 mdkr sedan 2012, i genomsnitt 14 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 85 606 mkr.

likviditet

mkr



- outnyttjade kreditavtal
- likvida tillgångar

kapitalanvändning och källor

Målsättningen är att kapitalkällorna, likviditet, operativt kassaflöde och signerade fastighetsförsäljningar skall vara större än kapitalanvändningsområdena obligatoriska investeringar, signerade fastighetsköp och kortfristiga lån.

Vid utgången av 2017 var kapitalkällorna 241 procent av kapitalanvändningsområdena.

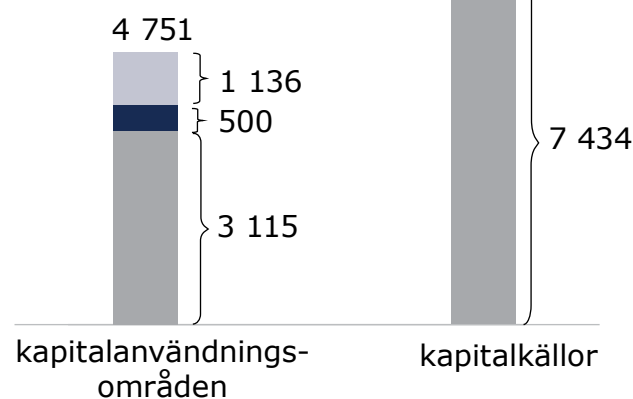
Vid utgången av 2017 uppgick likviditeten till 7 434 mkr (6 896).

Uppgradering kan i sin helhet stoppas med en ledtid på upp till tre månader. Akelius uppskattar investeringarna till maximalt 500 mkr under den perioden för att därefter ligga på 150 mkr i årstakt.

Vid årsskiftet uppgick avtalade fastighetsförsäljningar till 2 595 mkr. Avtalade köp uppgick vid samma tidpunkt till 1 136 mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten baserat på pro forma, som inkluderas i kapitalkällor, uppgick till 1 439 mkr.

kapitalanvändning och källor



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

begränsad ränterisk

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

långfristiga lån minskar risk

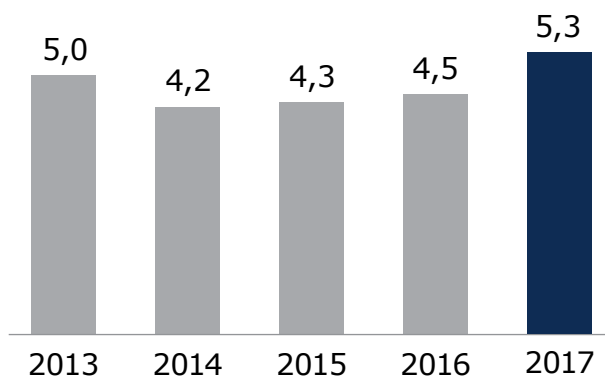
Vår ambition är att minimera kassaflödeseffekterna av en snabb ränteuppgång. Kostnaden för lån baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler. En låg varians på kreditmarginalerna säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal. Nivån på den underliggande räntenivån säkerställs på lång sikt genom fastförräntade lån eller räntederivat.

I genomsnitt säkerställs den underliggande räntenivån i 5,3 år (4,5), medan kapitalbindningen i genomsnitt uppgår till 5,6 år (5,0). Se vidare under not 3.

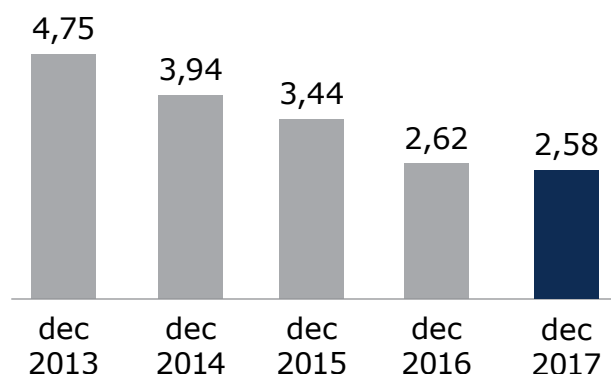
stark likviditet och låg belåningsgrad minskar risk

Ränterisken begränsas av en stark finansiell motståndskraft. Likviditeten uppgår till 6,6 gånger 2017 års räntekostnader. En belåningsgrad på bostadsfastigheter om 44 procent innebär att den finansiella motståndskraften är god.

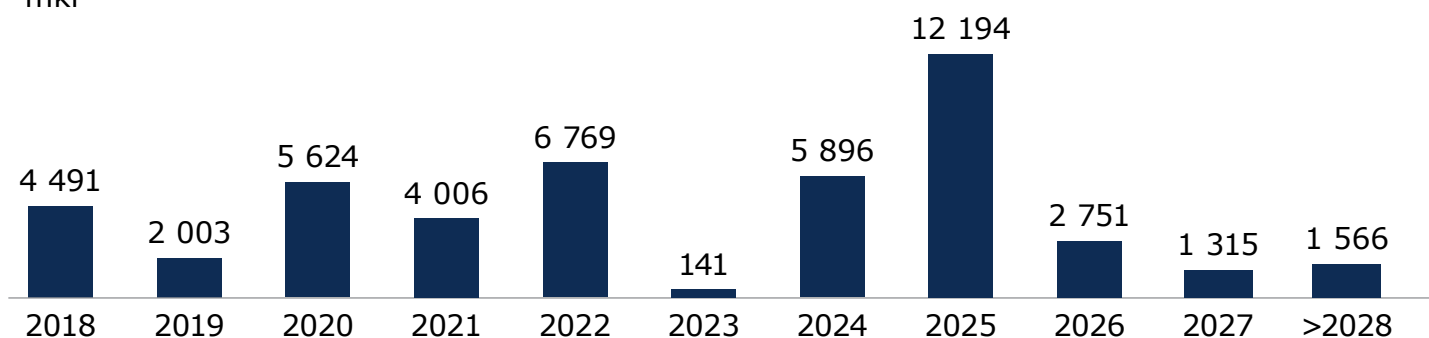
räntebindning
år



medelränta
procent



ränteförfall
mkr



räntederivat används för att räntesäkra lån

Värdeförändringar på räntederivat beror på hur marknadsräntor utvecklas i förhållande till avtalad ränta och återstående löptid.

Vid slutet av året uppgick derivatportföljens undervärde till 1 028 mkr (1 350).

Vid förfall upplöses det verkliga värdet av ett derivatavtal helt och därmed har värdeförändringen över tid ingen effekt på eget kapital.

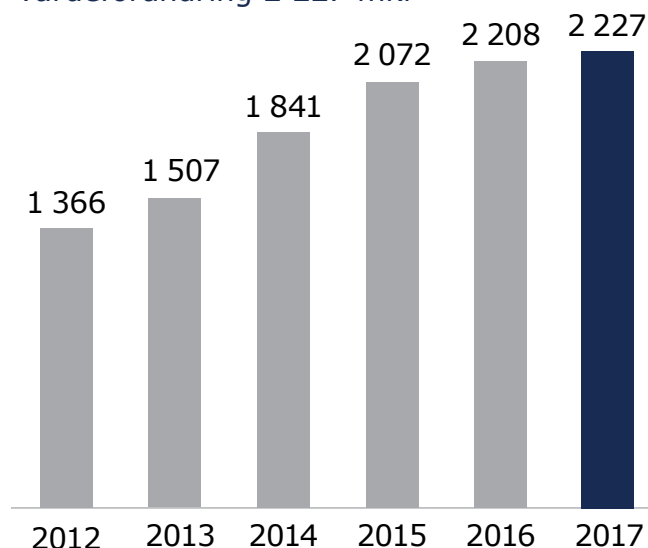
Skulle marknadsräntan eller kreditmarginalen ändras påverkas räntekostnaderna i mkr enligt tabellen nedan.

	räntekostnader
+1 procentenhet marknadsränta	43
+1 procentenhet kreditmarginal	58

Skulle marknadsräntan ändras eller löptiden förkortas påverkas räntederivatets värde i mkr enligt tabellen nedan.

	räntederivatvärde
+1 procentenhet marknadsränta	439
Ett år kortare löptid	237

rörelseresultat exklusive värdeförändring 2 227 mkr



stabil ökning av intäkter förstärker räntetäckningsgraden.

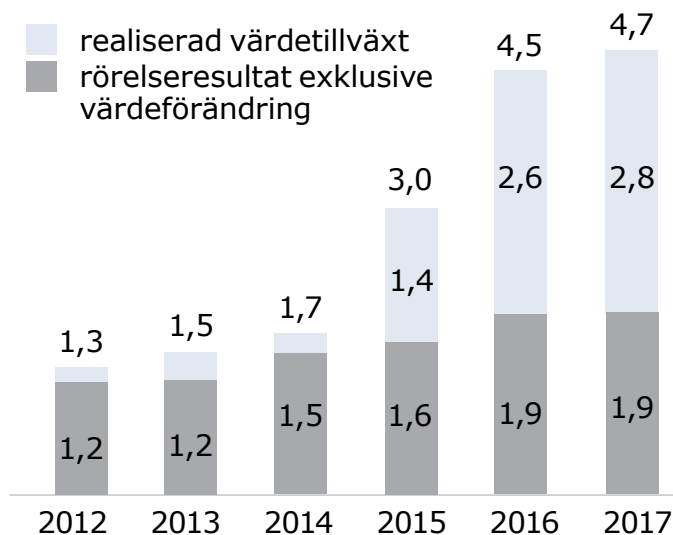
Förmågan att bära räntekostnader ökar med tiden genom att våra bostadsfastigheter har förmågan att generera ett stabilt ökande driftnetto. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,7 (4,5).

Exkluderas realiserad värdetillväxt på fastighetsbeståndet uppgår räntetäckningsgraden till 1,9 (1,9).

Skulle marknadsräntan momentant öka på alla korta räntebindningar påverkas räntetäckningsgraden för 2017 enligt tabellen nedan.

förändring av marknadsräntan, procentenheter	räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, gånger
0 (pro forma)	2,2
2	2,0
4	1,9
8	1,7

räntetäckningsgrad 4,7



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

	jan-dec 2017	Pro forma 12 månader
Belopp i mkr		
Hysesintäkter	4 122	4 603*
Fastighetskostnader	-1 387	-1 385
Underhåll	-322	-344
Driftöverskott	2 413	2 874
Central administration och övriga**	-186	-186
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	2 227	2 688
Netto räntekostnader	-1 126	-1 204
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-45	-45
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	1 056	1 439
Realiserad värdetillväxt	3 125	-
Räntetäckningsgrad	4,7	2,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	2,2
Netto räntebärande skulder per 31 december 2017	46 589	46 589
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	20,9	17,3
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	8,7	17,3

* Inkluderar 4 238 mkr hyresvärde bostäder per 1 jan 2018, 383 mkr hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -53 mkr i reell vakans för lägenheter samt 35 mkr i övriga intäkter.

** Inkluderar 1 mkr övriga intäkter och kostnader och exkluderar 7 mkr operativa valutakursdifferenser och 21 mkr avskrivningar.

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.

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.

Känslighetsanalys vid valutakursförändringar

Valuta	Nettotillgångar i mkr	Effekt på nettotillgångar vid 10 procents förändring mot SEK	Soliditet, procent
SEK	17 700		
GBP	3 095	309	
EUR	16 561	1 656	
CAD	4 246	425	
USD	5 471	547	
DKK	1 197	120	
Totalt	48 270	3 057	45.6
+10 procents kursförändring	51 327		45.3
- 10 procents kursförändring	45 213		45.9

känslighetsanalys på balansräkningen

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.

mkr	2017-12-31	Pro forma
Fastigheter	104 644	78 483
Övriga tillgångar	1 227	2 640
Summa tillgångar	105 871	81 123
Eget kapital	48 270	30 765
Räntebärande skulder	46 756	46 601
Derivatinstrument	1 054	-
Uppskjutna skatteskulder	8 259	2 225
Övriga skulder	1 532	1 532
Summa skulder	57 601	50 358
Eget kapital och skulder	105 871	81 123
Belåningsgrad, procent	44	57

känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter

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

mkr	Sverige	Tysk- land	Kanada	England	Frank- rike	USA	Dan- mark	Totalt
Avkastningskrav								
+ 0,1 procentenheter	-1 099	-1 147	-246	-182	-72	-306	-102	-3 154
- 0,1 procentenheter	1 180	1 214	258	191	75	321	109	3 348
Hyresintäkter								
+ 1 procent	302	228	40	16	9	41	22	658
- 1 procent	-302	-228	-40	-16	-9	-41	-22	-658
Fastighetskostnader								
+ 1 procent	-188	-71	-55	-25	-7	-67	-17	-430
- 1 procent	188	71	55	25	7	67	17	430



Eosanderstraße 25, Berlin

personal

hälsosam och kreativ arbetsmiljö

En fysiskt eller psykiskt dålig arbetsmiljö äventyrar medarbetarens välmående. Detta kan i sin tur leda till hög personalomsättning som utsätter övriga anställda för ännu större stress och begränsar effektivitet.

För att begränsa dessa risker tar Akelius hand om sina medarbetare genom snabb integration i företagskulturen, goda möjligheter till rotation inom företaget, utbildning och andra förmåner som sjukförsäkring och friskvård.

motivation genom internrekrytering

Akelius vill maximera den kompetens vi har inom gruppen genom att erbjuda goda möjligheter att avancera till nya tjänster inom organisationen, oavsett var man startar.

Alla lediga tjänster utlyses först internt. 6,5 procent av personalstyrkan har gått vidare till nya tjänster inom Akelius under 2017.

Internrekrytering går snabbare och är mer effektivt jämfört med extern rekrytering tack vare förkunskaper om hur vi arbetar. Detta gäller även chefspositioner. Hundra procent av våra avdelningschefer kommer från tidigare anställningar inom Akelius.

Alla våra avdelnings- och regionchefer har genomgått internutbildning.

Vid etablering i nya städer kan Akelius exportera högkvalitativ personal vilket säkerställer tillväxt och integration. Från och med 2018 ges alla chefer möjlighet till rotation till andra avdelningar under en begränsad tid.

snabb integration

Alla nyanställda går kursen "Welcome to Akelius" inom sex månader från sin anställning.

Fokus för kursen är företagskultur, affärsstrategier och grundläggande fastighetsekonomi.

En bred förståelse för företaget och fastighetsbranschen medför bättre beslut, högre effektivitet och bättre kvalitet på arbetet.

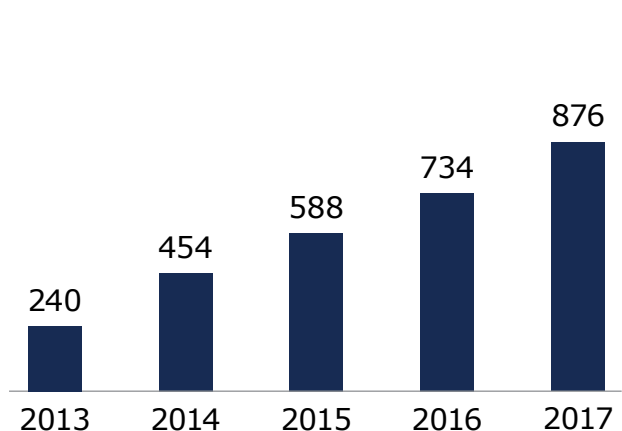
specialistutbildning och MBA

För att maximera potentialen i internrekrytering erbjuder Akelius också internutbildning inom områden relevanta för vår verksamhet genom Akelius Business School, tidigare Akelius University. Detta består i en specialistutbildning med möjligheten att följa upp med en MBA-kurs.

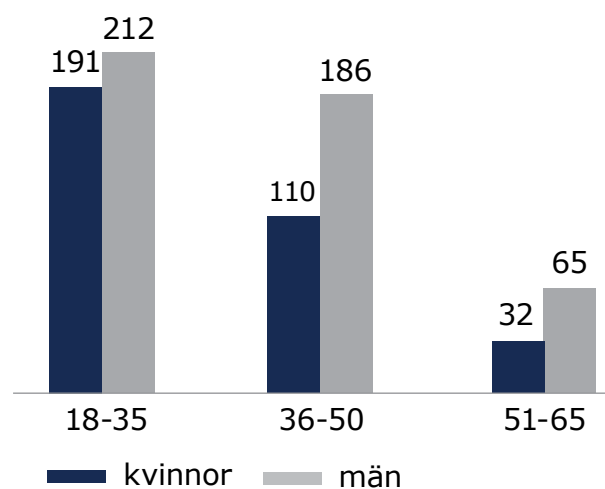
För 2018 har Akelius Business School tilldelats en budget på 4 miljoner euro.

Internutbildning hjälper oss inte bara att behålla begåvning. Det hjälper oss även att hantera säkerhetsrelaterade risker, hållbarhetsfrågor, korruption och meddelarfrihet.

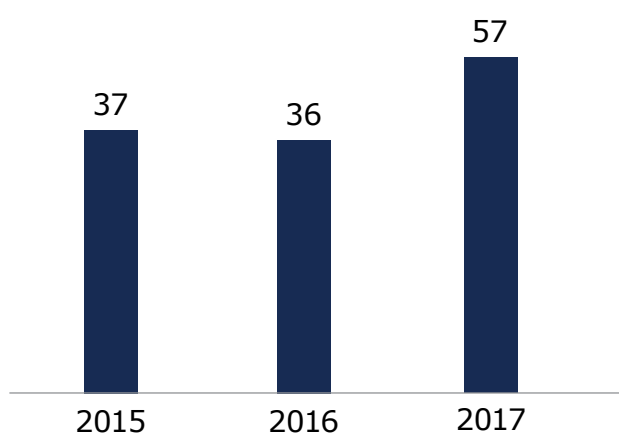
antal anställda



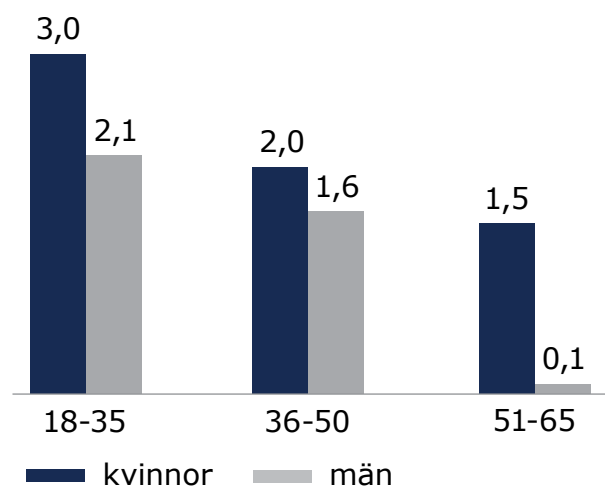
åldersfördelning
genomsnittligt antal anställda



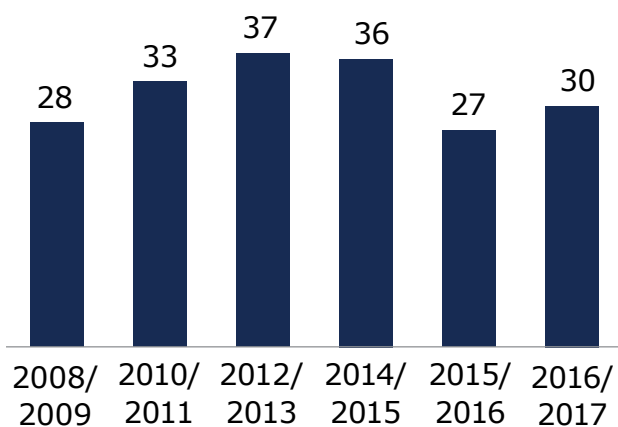
anställda med ny position inom Akelius
antal



sjukfrånvaro per åldersgrupp
procent



studenter vid Akelius Business School
antal



fastighetsvärdering

Vår portfölj består av 981 fastigheter i sju länder med ett totalt värde om 104 644 mkr (87 739).

Varje region är unik och kräver individuell bedömning.

Angivet värde på fastigheterna baseras på interna värderingar.

Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter och 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 104 om 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 fastighet för värdeberäkningen. Fastighetsadministration är uppskattad till en schablonmässig kostnad baserad på historisk genomsnittlig kostnad.

direktavkastningskrav och diskonteringsränta

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 och diskonteringsräntan för jämförbara fastigheter minskat med 0,22 respektive 0,23 procentenheter till följd av lägre marknadsräntor samt hög efterfrågan på fastigheter.

Den 31 december 2017 uppgick vårt genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,60 procent och vår diskonteringsränta till 5,59 procent.

Känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter, se sida 71.

marknadskunskap

Vi är mycket aktiva på fastighetsmarknaden och erhåller därigenom mycket information från den omfattande mängden transaktioner. Under 2017 erhöll Akelius erbjudanden om att köpa fastigheter för 192 mdkr.

Efter utvärdering lämnades bud på 19 643 lägenheter för 31 mdkr och genom 88 transaktioner köptes 4 850 lägenheter.

Nyckeltalen pris per kvadratmeter, hyresmultipel och direktavkastning från utvärderingen av dessa lägenheter, i synnerhet de där Akelius lämnade indikativa anbud, utgör basen i skattningen av verkligt värde.

Akelius sålde 4 287 lägenheter i tio transaktioner under året.

Realiserat pris vid försäljningar gav värdefull information om direktavkastningskrav och pris per kvadratmeter.

Signerade försäljningskontrakt till priser som översteg verkligt värde vid början av året med 15 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 2017 utvärderades 333 av 981 fastigheter externt, främst av CBRE.

Detta motsvarar 34 procent av antalet fastigheter och 35 procent av verkligt värde. Extern skattning var 33 mkr eller 0,1 procent högre än den interna värderingen.

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	USA	Frankrike	Danmark	Totalt
Direktavkastningskrav, procent								
Ingående	3,43	3,84	4,36	4,11	4,42	4,20	3,42	3,82
Köp	-0,05	0,00	-0,01	0,05	-0,05	0,02	0,06	0,02
Försäljning	-0,09	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jämförbart	-0,29	-0,29	-0,06	0,00	0,00	-0,07	-0,39	-0,22
Valutakurs	-	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	-0,02
Utgående	3,00	3,54	4,29	4,16	4,36	4,16	3,09	3,60
Diskonteringsränta, procent								
Ingående	5,42	5,84	6,36	6,11	6,42	6,20	5,42	5,81
Köp	-0,05	0,00	-0,01	0,03	-0,06	0,02	0,06	0,01
Försäljning	-0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jämförbart	-0,29	-0,30	-0,06	0,00	0,00	-0,06	-0,40	-0,23
Valutakurs	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utgående	4,99	5,54	6,29	6,14	6,36	6,16	5,08	5,59
Transaktioner								
Erbjudande om köp, mkr	16 244	47 279	5 251	7 207	60 836	49 249	5 532	191 598
Indikativa bud, mkr	3 999	8 924	4 103	355	6 429	2 643	4 263	30 716
-antal lägenheter	1 019	5 261	2 817	5 841	2 231	895	1 579	19 643
-antal indikativa bud	21	207	33	32	30	49	7	379
Genomförda köp*, mkr	1 606	1 227	1 818	2 900	2 675	300	1 964	12 490
-antal lägenheter	491	747	987	872	816	128	809	4 850
-antal transaktioner	6	29	14	23	1	11	4	88
Extern värdering								
Antal fastigheter	42	203	29	28	7	19	5	333
Externt verkligt värde, mkr	13 369	13 698	3 266	2 117	1 777	852	1 555	36 634
Akelius verkligt värde, mkr	13 399	13 694	3 166	2 123	1 818	846	1 555	36 601
Avvikelse, mkr	-30	4	100	-6	-41	6	-	33
Avvikelse, procent	-0,2	0,0	3,1	-0,3	-2,3	0,7	0,0	0,1

*) Inkluderar försäljningspris och transaktionskostnader

hyresmarknad

Stockholm, Malmö

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.

Berlin, Hamburg

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 uppgraderats substantiellt.

I hyreskontrakt Akelius 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.

Toronto

Hyressättningen är fri vid nyuthyrning.

Höjningar 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.

Montreal

Hyressättningen är 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.

London

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.

Paris

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.

New York

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.

Washington D.C.

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.

Boston

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.

Köpenhamn

Hyressystemet 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.

årets resultat och kassaflöde

hyresintäkter 4 122 mkr

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 166 mkr (122), 5,1 procent (4,1). Hyresintäkterna uppgick till 4 122 mkr, en ökning med 0,3 procent jämfört med samma period 2016.

Den låga ökningen av hyresintäkter beror på ökad vakans i jämförbart bestånd och att försäljningar i genomsnitt genomförts tidigare under året än köpen.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter till 0,9 procent. Vakansgraden för bostäder var 6,6 procent, varav 86 procent var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

För alla 47 177 lägenheter ägda per 31 december, har 25 307 hyresavtal med årshyra 2 199 mkr förlängts och omförhandlats under perioden. Den nya årshyran uppgår till 2 243 mkr, en ökning med 2,0 procent.

driftöverskott 2 413 mkr

Fastighetskostnaderna var 1 709 mkr (1 798). 322 mkr avsåg underhåll, motsvarande 100 kronor per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 10,7 procent (8,0).

Överskottsgraden uppgick till 58,5 procent (56,2).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,0 procent (66,2).

värdeökning fastigheter 9,7 procent

Fastigheternas värdeökning var 8 554 mkr (12 715), 9,7 procent (17,5).

Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav.

Även högre driftnetto, lönsamma köp och försäljningar bidrog.

finansnetto -1 175 mkr

Räntekostnaderna uppgick till 1 128 mkr (1 138).

Lägre kostnad är främst en följd av lägre pris på upplåning.

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -4 mkr (-322).

Övriga finansiella poster uppgick till -43 mkr (-29).

resultat före skatt 9 480 mkr

Resultat före skatt uppgick till 9 480 mkr (13 320).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 1 712 mkr

Skattekostnader uppgick till 1 712 mkr (2 958).

1 686 mkr avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Akelius har inga pågående skattetvister.

kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 337 mkr till 1 258 mkr jämfört med samma period 2016.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -8 753 mkr (695).

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 7 700 mkr (-1 658).

Under perioden emitterades nya stamaktier för 10 057 mkr.

Hybridlånen återköptes för 2 188 mkr inklusive en ränteskillnadsersättning på 128 mkr.

Utdelning betalades till preferensaktierna om 376 mkr och stamaktierna om 8 060 mkr.

övrig finansiell information

moderbolag

Resultatet före skatt uppgick till 251 mkr (1 116).
 Utfallet 2016 inkluderar 2 000 mkr för resultat från andelar i koncernbolag.
 Emission av stamaktier och utdelning på stamaktier genomfördes per 21 april 2017, enligt beslut från årsstämman.
 Moderbolaget emitterade 134 810 000 stamaktier med en teckningskurs om 74,6 kr per aktie, totalt 10 057 mkr.
 Utdelning på stamaktier uppgick samtidigt till 2,75 kr per aktie, totalt 8 060 mkr.
 Samma dag genomfördes även återköp av hybridlån för 2 188 mkr.

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	13 707 261 564
Årets vinst	183 397 466
Summa	13 890 659 030

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt:

2,80 kronor per stamaktie	8 583 622 320
20 kronor per preferensaktie	376 712 120
Till ny räkning överförs	4 930 324 590
Summa disponerat	13 890 659 030

Styrelsen har beslutat att föreslå stämman:

- att emittera 126 229 740 stamaktier med en teckningskurs om 68,0 kr per aktie, totalt 8 584 mkr

att bemyndiga styrelsen:

- att emittera maximalt 500 000 000 stamaktier
- att ändra moderbolagets redovisningsvaluta till euro

Utdelning på stamaktier uppgår till 2,80 kr per aktie, totalt 8 584 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 4 maj 2018, 3 augusti 2018, 5 november 2018 och 5 februari 2019.

Förslaget är baserat på samtliga utestående stam- och preferensaktier den 31 december 2017.

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.

bolagsstyrningsrapport

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 Nasdaqs regelverk för emittenter vid First North, tillgängligt på börsens hemsida www.nasdaqomxnordic.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.

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.

ägarförhållanden

	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktier, procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd	2 605 742 490	631 837	2 606 374 327	84,50	84,95
Xange Holding Ltd	306 557 940		306 557 940	9,94	9,99
Giannis Beta Ltd	153 278 970		153 278 970	4,97	5,00
Övriga ägare		18 203 769	18 203 769	0,59	0,06
Totalt	3 065 579 400	18 835 606	3 084 415 006	100	100
Andel, procent	99,39	0,61			

*) Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

årsstämma 2017

Årsstämma i bolaget hölls den 11 april 2017. Vid bolagsstämman fanns 95 (99,9) procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som enligt bolagsordningen ankommer på stämman.

Däribland beslutades:

- att fastställa bolagets resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning;
- att i enlighet med styrelsens förslag lämna vinstutdelning med 2,75 kronor per stamaktie eller totalt 8 059 615 850 kronor;
- att i enlighet med styrelsens förslag lämna vinstutdelning med 20 kronor per preferensaktie;
- att styrelsen skulle bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter;
- att välja om Leif Norburg som styrelsens ordförande, Pål Ahlsén och Igor Rogulj som ledamöter och att välja Anders Lindskog och Lars Åhrman som nya ledamöter. Detta innebär att Roger Akelius och Staffan Jufors lämnade styrelsen;
- att styrelseordföranden skulle erhålla 500 000 kronor och övriga ledamöter 300 000 kronor i styrelsearvode. Arvode utgår inte till ledamot som är anställd i koncernen;
- att i enlighet med styrelsens förslag öka bolagets aktiekapital med 80 886 000 kronor genom nyemission av 134 810 000 stamaktier till en teckningskurs om 74,60 kronor per aktie. Överkursen om sammanlagt 9 975 940 000 kronor att överföras till bolagets överkursfond.

Protokoll fört vid årsstämman finns tillgängligt på Akelius webbplats.

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 11 april 2017 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för bolaget.

Arvode utgår enligt godkänd räkning.

riskhantering avseende finansiell rapportering

Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, skatt samt risk för bedrägeri av tillgångar.

intern kontroll

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 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.

intern kontroll (fortsättning)

Några exempel på den interna kontroll som sker är:

- Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen.
- 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.
- Uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, redovisnings- och värderingsprinciper.
- Styrelsebeslut krävs för varje väsentligt beslut samt vid större eller särskilt viktiga förvärv och avyttringar av fastigheter.
- Tydlig delegering av behörighet.
- "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.

internrevision

2015 inrättades en funktion för internrevision som rapporterar till styrelsen. Styrelsen fastslår årligen en riskbaserad plan för den granskning internrevision har att genomföra för att säkerställa att fokus läggs inom rätt områden.

revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av två av styrelsens ledamöter.

Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen.

Revisionsutskottet ska bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor.

Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, fastighetvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar löpande revisorn för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat.

Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.

Utskottet ansvarar också för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Under 2017 bestod revisionsutskottet av Lars Åhrman och Leif Norburg.

Under året höll utskottet tre möten.

Vid ett av dessa var bolagets revisor med för avrapportering av revisionen. Verkställande direktören och chefen för finans, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten.

Minst en gång per år träffar utskottet revisorn utan medverkan från bolagsledningen.

verkställande direktör och ledning

Styrelsen har delegerat det löpande ansvaret för bolagets förvaltning till verkställande direktören och företagsledningen.

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 var under 2017 organiserad i sju enheter, en för varje land som bolaget bedriver verksamhet i.

Till stöd för organisationen finns en central koncernstab.

Koncernledningen omfattade inklusive den verkställande direktören sjutton personer vid årets slut.

Från början av 2018 har organisationen ändrats.

Den nya organisationen består av tre regioner.

Stockholm, Malmö, Köpenhamn och övriga städer i Sverige ingår i region Skandinavien. Berlin, Hamburg, London, Paris och övriga städer i Tyskland ingår i region Europa. New York, Washington D.C. , Boston, Montreal och Toronto ingår i region Nordamerika.

regionchefer

Regioncheferna ansvarar för lönsamheten i respektive region.

Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.

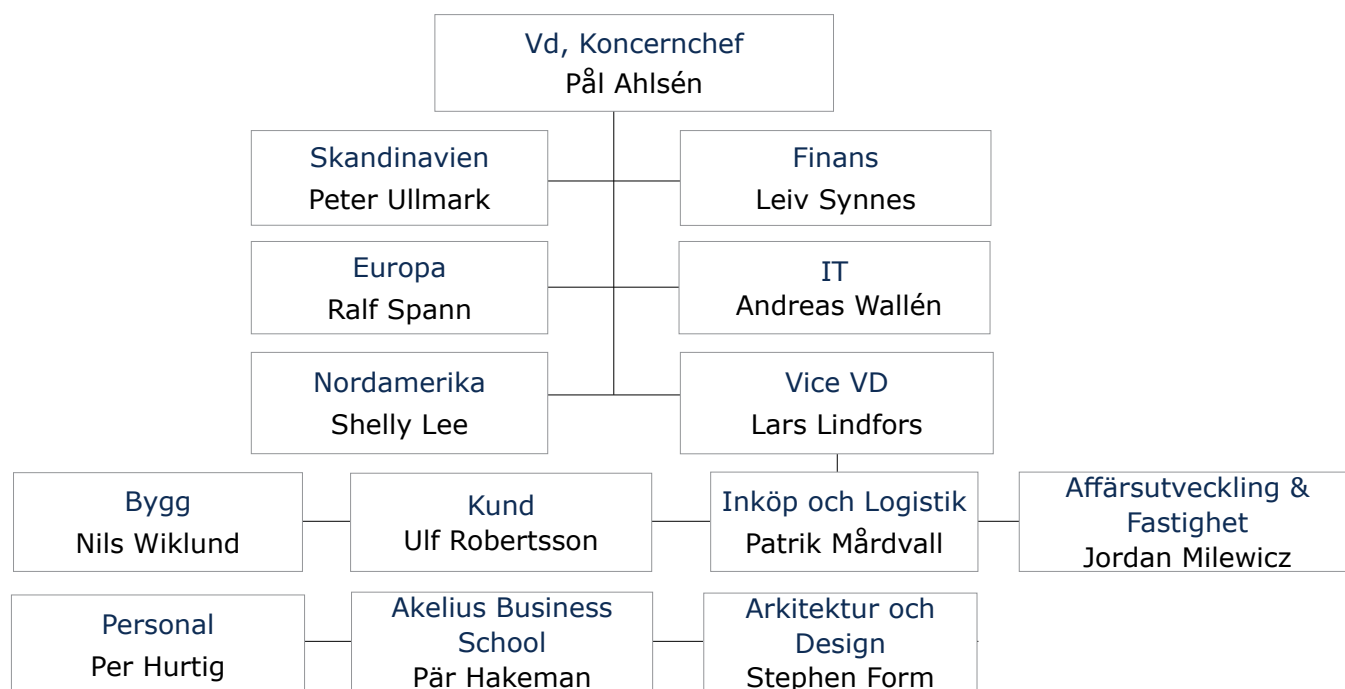
I regionsorganisationerna arbetade totalt 691 (635) personer vid årets slut.

koncernstaber

Till stöd för organisationen finns centrala stabsfunktioner för finans, IT, personal, utbildning och affärsutveckling.

Utöver det har koncernfunktioner skapats inom de centrala områdena byggnation, arkitektur, fastighetsförvaltning, kundservice, logistisk och inköp.

Totalt sysselsätter koncernfunktionerna 185 (83) personer vid årets slut.



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 2017

Styrelsen har sedan bolagsstämman 2017 bestått av fem ledamöter.

Styrelsen har haft 27 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.

ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelseledamöterna.

Bolagsstämman 2017 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.

kommittéer och utskott

Kommittéerna beslutar om utvecklingsfrågor inklusive:

- definiera och tillämpa Akelius koncept inom varje område
- hitta konkreta lösningar
- mäta kvaliteten på utförda aktiviteter
- uppföljning av tidigare beslut, särskilt med hänsyn till tidsramar.

Kommittéerna träffas en gång i månaden.

affärskommitté

Kommittén består av Vd Pål Ahlsén, Leif Norburg och Igor Rogulj.

Kommittén har mandat att besluta om investeringar upp till 1 miljard kronor.

finanskommitté

Finanskommittén består av Vd Pål Ahlsén, styrelsens ordförande Leif Norburg och styrelseledamoten Lars Åhrman.

Finanskommittén har mandat att ingå lån samt andra finansiella åtaganden upp till ett värde motsvarande 1 miljard kronor.

revisionsutskott

se sida 82

övriga kommittéer

- bygg, inköp, logistik
- kund
- IT
- fastighet
- personal
- utbildning

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.



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



Anders Lindskog

Styrelseledamot sedan 2017
Projektchef på Frank Projektpartner AB.
Produktions- och projektledning hos Skanska och Ebab 1987-2017.
Väg och vattenbyggnad, KTH.
Född 1961



Lars Åhrman

Styrelseledamot sedan 2017
Tidigare Vice Vd SEB region väst och Vice Vd Göteborg & Co.
Född 1951



Pål Ahlsén

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



Palm Court, London

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, mkr	48 270	40 937	30 667	22 583	15 169
Soliditet, procent	46	46	41	38	33
Avkastning på eget kapital, procent	19	37	29	9	24
Andel substansvärde, procent	54	56	50	47	41
Driftsresultat					
Hysesintäkter, mkr ¹	4 122	4 109	3 988	3 323	2 787
Tillväxt hysesintäkter, procent	0,3	3,0	20,0	19,2	9,9
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,1	4,1	4,3	3,4	5,8
Driftöverskott, mkr	2 413	2 311	2 175	1 882	1 579
Tillväxt driftöverskott, procent	4,4	6,3	15,6	19,2	12,1
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	10,7	8,0	4,0	7,1	6,7
Överskottsgrad, procent	58,5	56,2	54,5	56,6	56,7
Justerad överskottsgrad, procent ²	68,0	66,2	-	-	-
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	18	24	36	47	49
Belåningsgrad, procent	44	43	48	51	56
Ej säkerställd kvot	1,63	1,18	1,00	9,24	2,44
Räntetäckningsgrad	4,7	4,5	3,0	1,7	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,9	1,9	1,6	1,5	1,2
Medelränta, procent	2,58	2,62	3,44	3,94	4,75
Räntebindning, år	5,3	4,5	4,3	4,2	5,0
Kapitalbindning, år	5,6	5,0	5,7	4,5	4,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	47 177	46 516	51 231	47 896	41 319
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 228	3 236	3 587	3 472	2 992
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	1,1	1,3	1,0	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	6,6	5,0	4,3	3,2	2,6
Ingående verkligt värde fastigheter, mkr	87 739	72 764	57 736	44 104	35 437
Värdeförändring, mkr	8 554	12 715	8 026	1 412	1 582
Investering, mkr	2 777	2 989	2 216	1 881	1 531
Köp, mkr	12 490	6 094	12 093	9 678	6 901
Försäljning, mkr	-7 096	-9 061	-5 755	-1 084	-1 801
Valutakursdifferenser, mkr	180	2 238	-1 552	1 745	454
Utgående verkligt värde fastigheter, mkr	104 644	87 739	72 764	57 736	44 104
Verkligt värde, kr/kvm	32 421	27 116	20 284	16 629	14 736
Direktavkastningskrav, procent	3,60	3,82	4,33	4,72	4,75
Förändring direktavkastningskrav ³ , procentenheter	-0,22	-0,49	-0,36	0,01	-0,01

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 287	1 246	1 184	1 156	1 114
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	2,4	2,6	2,6	3,7	5,8
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	3,8	1,9	3,0	3,5	5,5
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	10,8	2,4	1,8	8,0	3,3
Verkligt värde, kr/kvm	27 784	23 163	17 148	14 899	14 115
Direktavkastningskrav, procent	3,00	3,43	4,30	4,78	4,84
Antal lägenheter	13 808	17 381	23 520	24 407	23 867
Vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,2	1,5	1,5	2,2
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6
Ingående verkligt värde, mkr	32 357	31 727	29 571	26 797	23 457
Värdeförändring, mkr	3 641	6 744	2 948	836	828
Investeringar, mkr	625	975	856	932	964
Köp, mkr	1 606	535	1 071	2 078	3 349
Försäljning, mkr	-6 661	-7 624	-2 719	-1 072	-1 801
Utgående verkligt värde, mkr	31 568	32 357	31 727	29 571	26 797
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	8,98	8,56	8,13	7,77	7,71
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	5,7	5,0	5,1	5,4	5,6
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	2,6	6,3	6,0	3,1	6,8
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	2,8	10,3	3,9	5,8	13,7
Verkligt värde, kr/kvm	28 966	24 708	18 986	16 752	15 398
Direktavkastningskrav, procent	3,54	3,84	4,35	4,72	4,64
Antal lägenheter	20 463	19 932	20 307	19 423	15 769
Vakansgrad bostäder, procent	6,5	4,8	4,9	4,5	2,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,1	2,0	1,6	0,9
Ingående verkligt värde, mkr	32 176	24 892	21 172	15 549	11 980
Värdeförändring, mkr	3 464	5 120	3 732	393	729
Investeringar, mkr	1 145	976	752	647	568
Köp, mkr	1 227	851	1 757	3 384	1 818
Försäljning, mkr	-435	-914	-1 558	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	1 076	1 251	-963	1 199	454
Utgående verkligt värde, mkr	38 653	32 176	24 892	21 172	15 549

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Kanada⁶					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,92	1,89	1,79	1,83	1,94
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	4,4	6,7	3,6	6,6	7,7
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	9,5	7,0	4,1	7,0	20,6
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	28,2	29,0	25,1	-17,8	56,4
Verkligt värde, kr/kvm	29 229	26 242	21 424	21 808	20 710
Direktavkastningskrav, procent	4,29	4,36	4,37	4,55	4,47
Antal lägenheter	5 500	4 513	3 999	2 823	1 683
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	7,1	11,1	6,7	4,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	3,4	3,6	2,7	1,7
Ingående verkligt värde, mkr	7 055	4 859	3 432	1 758	1 074
Värdeförändring, mkr	803	310	606	145	53
Investeringar, mkr	288	351	195	139	83
Köp, mkr	1 818	850	1 283	1 092	626
Försäljning, mkr	-	-	-111	-4	-
Valutakursdifferenser, mkr	-177	685	-546	302	-78
Utgående verkligt värde, mkr	9 787	7 055	4 859	3 432	1 758
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,77	2,51	2,26	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	4,1	4,2	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	10,7	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	63,6	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	56 713	56 725	48 769	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,42	4,47	-	-
Antal lägenheter	3 127	2 309	1 534	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	17,3	10,6	9,8	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,2	1,7	2,8	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	9 362	5 451	-	-	-
Värdeförändring, mkr	262	390	24	-	-
Investeringar, mkr	420	283	21	-	-
Köp, mkr	2 675	2 530	5 443	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	-905	708	-37	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	11 814	9 362	5 451	-	-

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter England⁷					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,75	2,55	2,07	1,74	1,55
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	3,3	5,9	11,5	11,3	0,1
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	16,2	7,5	15,1	5,9	29,0
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	15,4	15,4	23,0	9,3	31,7
Verkligt värde, kr/kvm	85 580	79 157	67 660	53 606	36 430
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,11	4,22	4,36	4,64
Antal lägenheter	2 148	1 224	1 404	1 153	870
Vakansgrad bostäder, procent	14,7	12,4	8,0	7,8	6,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	3,7	2,8	2,1	4,1
Ingående verkligt värde, mkr	4 524	4 840	3 395	1 791	1 580
Värdeförändring, mkr	104	141	730	233	86
Investeringar, mkr	127	345	372	218	89
Köp, mkr	2 900	195	1 689	834	-
Försäljning, mkr	-	-523	-1 367	-11	-
Valutakursdifferenser, mkr	30	-474	21	330	36
Utgående verkligt värde, mkr	7 685	4 524	4 840	3 395	1 791
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	23,40	20,99	22,50	21,31	-
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	14,9	1,7	15,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	-1,4	11,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	-7,1	241,1	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	67 792	61 332	62 640	60 732	-
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,20	4,21	4,11	-
Antal lägenheter	1 100	941	467	90	-
Vakansgrad bostäder, procent	46,4	46,2	35,3	34,4	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	3,7	1,3	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	1 848	995	166	-	-
Värdeförändring, mkr	68	10	-13	-14	-
Investeringar, mkr	129	59	20	1	-
Köp, mkr	300	721	850	172	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	65	63	-28	7	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 410	1 848	995	166	-

nyckeltal

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	936	916	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ⁴ , procent	5,3	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ⁵ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ⁵ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	30 815	27 135	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	3,09	3,42	-	-	-
Antal lägenheter	1 031	216	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent	6,1	1,9	-	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	-	-	-	-
Ingående verkligt värde, mkr	417	-	-	-	-
Värdeförändring, mkr	212	-	-	-	-
Investeringar, mkr	43	-	-	-	-
Köp, mkr	1 964	412	-	-	-
Försäljning, mkr	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, mkr	91	5	-	-	-
Utgående verkligt värde, mkr	2 727	417	-	-	-

1) Från och med 2017 är intäkter avseende driftkostnader och fastighetsskatt som faktureras till hyresgäster netto-redovisade med kostnader ingående i fastighetskostnader.

Hyresintäkter och fastighetskostnader för tidigare år är omräknat i enlighet därmed som framgår av tabellen nedan:

mkr	2016	2015	2014	2013
Tyskland	361	350	279	238
Frankrike	3	1	-	-
Summa	364	351	279	238

2) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Kanada, USA och Sverige uppgick till 574 mkr för 2017 och 619 mkr för 2016.

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

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

5) Tillväxt för perioden jämfört med samma period föregående år för jämförbara fastigheter.

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

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

koncernens rapport över totalresultatet

mkr	not	2017	2016
Hysesintäkter	6	4 122	4 109
Fastighetskostnader	8	-1 387	-1 418
Underhåll		-322	-380
Driftöverskott		2 413	2 311
Central administration	10, 11	-215	-134
Övriga intäkter och kostnader	9	1	26
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	12	353	827
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter	12	8 103	11 779
Rörelseresultat	7	10 655	14 809
Ränteintäkter	14	2	4
Räntekostnader	14	-1 128	-1 138
Övriga finansiella intäkter och kostnader	14	-45	-33
Värdeförändring derivatinstrument	23	-4	-322
Resultat före skatt		9 480	13 320
Skatt	16	-1 712	-2 958
Årets resultat		7 768	10 362
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:			
Valutakursförändringar		-173	1 366
Förändring valutasäkringsreserv		370	-659
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv		-81	145
Omvärderingsreserv**		14	-
Skatt på förändring av omvärderingsreserv		-2	-
Årets totalresultat		7 896	11 214
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		7 721	10 187
- hybridlåneägare		42	125
- innehav utan bestämmande inflytande		5	50
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		7 834	10 952
- hybridlåneägare		51	206
- innehav utan bestämmande inflytande		11	56
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	28	2,43	3,37

* 83 mkr (109) är relaterat till försäljningskostnader.

** Omvärderingsreserv utgörs av rörelsefastighet.

koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	not	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	59	49
Förvaltningsfastigheter	5, 12	101 898	84 634
Rörelsefastigheter*	12	344	-
Materiella anläggningstillgångar	17	42	39
Derivatinstrument	19, 23	31	-
Uppskjutna skattefordringar	16	4	6
Finansiella anläggningstillgångar	19, 20	70	9
Summa anläggningstillgångar		102 448	84 737
Kundfordringar och andra fordringar	19, 20	838	447
Derivatinstrument	19, 23	28	9
Likvida medel	19, 21, 24	155	137
Tillgångar som innehas för försäljning**	30	2 402	3 108
Summa omsättningstillgångar		3 423	3 701
Summa tillgångar		105 871	88 438
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1 851	1 770
Övrigt tillskjutet kapital		13 891	12 168
Valutaomräkningsreserv		1 036	935
Balanserad vinst inklusive årets resultat		31 293	23 872
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		48 071	38 745
Hybridlån		-	2 009
Innehav utan bestämmande inflytande		199	183
Summa eget kapital	28	48 270	40 937
Räntebärande skulder	19, 22, 24	43 641	29 932
Derivatinstrument	19, 23	985	1 350
Uppskjutna skatteskulder	16	8 259	6 676
Avsättningar	26	1	-
Övriga skulder	19, 25	145	72
Summa långfristiga skulder		53 031	38 030
Räntebärande skulder	19, 22, 24	3 115	8 163
Derivatinstrument	19, 23	69	98
Avsättningar	26	19	-
Leverantörsskulder och andra skulder	19, 25	1 084	932
Skulder som innehas för försäljning	30	283	278
Summa kortfristiga skulder		4 570	9 471
Summa eget kapital och skulder		105 871	88 438
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda		27 718	16 613
- säkerställda		19 038	21 482
Summa		46 756	38 095

* Vid utgången av september 2017 har en fastighet omklassificerats från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet.

** 2 402 mkr (3 105) är hänförligt till förvaltningsfastigheter per 31 december 2017.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare

mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balanse- rad- vinst	Summa	Hybrid- lån	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 jan 2016	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 370	119	30 667
Årets resultat	-	-	-	10 187	10 187	125	50	10 362
Övrigt total- resultat	-	-	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
Eget kapital 31 dec 2016	1 770	12 168	935	23 872	38 745	2 009	183	40 937
Årets resultat	-	-	-	7 721	7 721	42	5	7 768
Övrigt total- resultat	-	-	101	12	113	9	6	128
Summa totalresultat	-	-	101	7 733	7 834	51	11	7 896
Förvärvat och tillskott minoritet	-	-	-	-	-	-	5	5
Återköp av hybridlånen	-	-	-	-	-	-2 188	-	-2 188
Premium hybridlånen	-	-	-	-128	-128	128	-	-
Utdelning	-	-8 253	-	-183	-8 436	-	-	-8 436
Nyemission	81	9 976	-	-	10 057	-	-	10 057
Övrigt	-	-	-	-1	-1	-	-	-1
Eget kapital 31 dec 2017	1 851	13 891	1 036	31 293	48 071	-	199	48 270

koncernens rapport över kassaflöden

mkr	not	2017	2016
Driftöverskott		2 413	2 311
Central administration		-215	-134
Övriga intäkter och kostnader		7	23
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	17	21	14
Erlagd ränta		-940	-1 226
Betald skatt		-28	-67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 258	921
Förändring rörelsefordringar		-166	-27
Förändring rörelseskulder		-20	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 072	864
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	17	-20	-28
Investeringar i förvaltningsfastigheter	5, 12	-2 777	-2 989
Köp av förvaltningsfastigheter	5, 12	-12 490	-6 094
Förvärv av nettotillgångar		186	650
Försäljning av förvaltningsfastigheter	5, 12	7 096	9 061
Försäljning av nettotillgångar		-431	-310
Köp/försäljning av övriga anläggningstillgångar	17	-317	405
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 753	695
Nyemission		10 057	4 036
Kapitaltillskott		5	8
Upptagna lån	22, 24	21 112	19 862
Amortering av lån	22, 24	-13 066	-18 641
Återköp av hybridlån		-2 188	-
Köp/försäljning av derivatinstrument	23	216	-1 377
Utdelning		-8 436	-5 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 700	-1 658
Årets kassaflöde		19	-99
Likvida medel vid årets början		137	238
Valutakursförändring i likvida medel		-1	-2
Likvida medel vid årets slut		155	137

moderbolagets resultaträkning

mkr	not	2017	2016
Hysesintäkter		-	-
Fastighetskostnader		-	-
Underhåll		-	-
Driftöverskott		-	-
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar		-1	-
Bruttoresultat		-1	-
Central administration	10, 11	-33	-35
Övriga intäkter och kostnader		-	-
Resultat vid försäljning av fastigheter		-	-
Rörelseresultat	7	-34	-35
Resultat från andelar i koncernbolag	13	-	2 000
Finansiella intäkter	14	1 383	1 312
Finansiella kostnader	14	-1 426	-878
Värdeförändring derivatinstrument		130	-218
Resultat före bokslutsdispositioner		53	2 181
Bokslutsdispositioner	15	198	-1 065
Resultat före skatt		251	1 116
Skatt	16	-68	192
Årets resultat		183	1 308
Årets totalresultat		183	1 308

moderbolagets balansräkning

mkr	not	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	2	3
Summa immateriella anläggningstillgångar		2	3
Andelar i koncernbolag	18	13 372	13 183
Långfristiga fordringar på koncernbolag	19,20	40 388	27 180
Övriga långfristiga fordringar		108	-
Uppskjuten skattefordran	16	454	522
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 322	40 885
Summa anläggningstillgångar		54 324	40 888
Fordringar på koncernbolag	19,20	9 445	8 872
Derivatinstrument	19,23	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	19,20	73	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	21	9
Förutbetalda kostnader koncernbolag	20	163	164
Likvida medel	19,21	5	-
Summa omsättningstillgångar		9 707	9 077
Summa tillgångar		64 031	49 965

moderbolagets balansräkning

mkr	not	2017 31 dec	2016 31 dec
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1 851	1 770
Reservfond		29	29
Uppskrivningsfond		70	70
Summa bundet eget kapital		1 950	1 869
Balanserad vinst		-	-1 308
Överkursfond		13 707	12 168
Årets vinst		183	1 308
Summa fritt eget kapital		13 890	12 168
Summa eget kapital	28	15 840	14 036
Långfristiga räntebärande skulder	19,22	28 810	12 481
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	19,22	17 100	16 277
Derivatinstrument	19,23	335	478
Summa långfristiga skulder		46 245	29 236
Kortfristiga räntebärande skulder	19,22	1 127	5 820
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	19,22	370	606
Derivatinstrument	19,23	71	98
Leverantörsskulder	19,25	3	3
Övriga kortfristiga skulder	19,25	104	98
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,25	262	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	19,25	9	-
Summa kortfristiga skulder		1 946	6 693
Summa eget kapital och skulder		64 031	49 965

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 1 jan 2016	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 31 dec 2016	1 770	29	70	-	12 168	14 036
Totalresultat	-	-	-	183	-	183
Nyemission av stamaktier	81	-	-	-	9 976	10 057
Utdelning	-	-	-	-183	-8 253	-8 436
Utgående eget kapital 31 dec 2017	1 851	29	70	-	13 890	15 840

moderbolagets kassaflödesanalys

mkr	not	2017	2016
Bruttoresultat			-
Central administration		-34	-36
Övriga intäkter och kostnader		-	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar		1	-
Erhållen ränta		1 390	1 042
Erlagd ränta		-706	-836
Betald skatt		-	1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		651	171
Förändring rörelsefordringar		-37	-38
Förändring rörelseskulder		-50	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564	111
Köp av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	17	-	-2
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
Upptagna lån	22	10 057	15 262
Intern upplåning, netto	22	-11 522	-7 575
Amortering av lån	22	19 695	-6 380
Likvid från emission av stamaktier		-7 926	4 036
Köp av hybridlån		-2 188	-
Köp/försäljning av derivatinstrument	23	-41	-105
Utdelning		-8 436	-5 421
Koncernbidrag		-198	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-558	-183
Årets kassaflöde		5	-74
Likvida medel vid årets början		-	74
Likvida medel vid årets slut		5	-

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 2018 och föreläggs årsstämman den 10 april 2018 för fastställande.

Från och med det tredje kvartalet 2016 har Akelius tillämpat ESMAs* 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, rörelsefastigheter och derivatinstrument vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Uppskjuten skatt är värderad till nominellt värde. Tillgångar som innehåses för försäljning är värderade till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

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.

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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

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 påverkar 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 över vilka koncernen har ett bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. 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.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande 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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

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 eftersom både intäkter och fastighetsvärde faller under de kvantitativa gränsvärdena. 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 moderbolaget 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 enligt den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursförändringarna 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 på eller skulder till utlandsverksamhet ska omvärderas i övrigt totalresultat krävs att reglering inte är planerad eller troligen inte kommer att 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 enligt 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. Valutakursförändringarna som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en valutaomräkningsreserv.

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 såsom värme, el och vatten.

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

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd.

Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

serviceintäkter

I vissa fall ingår inte driftkostnader i hyran. Värme, el, vatten och fastighetskatt vidarefaktureras till hyresgäster baserat på faktura från leverantören.

Från och med 2017 nettoredovisas serviceintäkter tillsammans med driftkostnaderna under posten fastighetskostnader. Hyresintäkter och fastighetskostnader för tidigare år har omräknats.

intäkter från fastighetsförsäljningar

Se förvaltningsfastigheter

driftkostnader

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

centrala administrationskostnader

Central administration omfattar kostnader på koncernövergripande nivå såsom kostnader för koncernledning.

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. Kostnaden för pantbrev ingår vid förvärv av en förvaltningsfastighet i fastighetens anskaffningsvärde.

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 som 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. 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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

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 utrangering 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 intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

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

rörelsefastigheter

Vid utgången av september 2017 har en fastighet omklassificerats från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastigheten tillhör en egen tillgångskategori och värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 16 omvärderingsmetod.

Enligt omvärderingsmodellen är tillgången upptagen till dess verkliga värde på

omklassificeringsdagen.

Omvärderade tillgångars avskrivning fördelas över tillgångens nyttjandeperiod, 40 år. Om en omvärdering ger upphov till en ökning av värdet ska den krediteras övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital om det inte avser en reversering av en omvärderingsminskning av samma tillgång som tidigare redovisats som en kostnad, då ska det redovisas i resultaträkningen.

En minskning som uppstår till följd av en omvärdering bör redovisas som en kostnad i den utsträckning att den överstiger ett belopp som tidigare krediterats det uppskrivningsöverskott som hänför sig till samma tillgång.

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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

preferensaktier

Preferensaktier som är obligatoriskt inlösbare vid en specifik tidpunkt, klassificeras som skulder. Föreligger inte denna rättighet redovisas preferensaktierna som eget kapital. Akelius preferensaktier redovisas i eget kapital.

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 egetkapitalinstrument hos motparten.

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, banktillgodo-havanden 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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

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. 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.

Räntebärande skulder klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

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 den 1 april 2016 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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Koncernens pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämda pensioner, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. 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 pensionsåtaganden för anställda tjänstemän i Tyskland, Kanada, England, USA, Danmark och Frankrike är avgiftsbestämda.

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 skatt 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. 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.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

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 eventuella förpliktelser

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 eventalförpliktelser 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 2017

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2017.

IAS 7 "Rapport över kassaflöden"

En ändring har införts som innebär att företag ska förklara förändringar som hör till finansieringsverksamheten. Detta inkluderar såväl kassaflödespåverkande som ej kassaflödespåverkande poster.

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.

IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018.

Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

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.

Förmodad kreditförlust (ECL) modell.

Det finns en "trestegs"-strategi som bygger på förändringen i kreditkvaliteten på finansiella tillgångar sedan den första redovisningen.

I praktiken innebär de nya reglerna att enheter måste registrera en omedelbar förlust som motsvarar 12-månaders ECL vid första redovisning av finansiella tillgångar som inte är kreditförluster (eller livslängd ECL för kundfordringar). Om kreditrisken har ökat avsevärt, mäts nedskrivningen med hjälp av livslängd ECL i stället för 12 månaders ECL. Modellen innehåller operativa förenklingar för hyres- och kundfordringar.

Akelius har analyserat påverkan av den nya modellen för nedskrivningar och kan konstatera att då Akelius tar emot en betydande del av förskottsbetalningen från hyresgästen förväntas inte IFRS 9 ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella ställning.

Dessutom ändrades säkringsredovisningskraven för att anpassa redovisningen närmare till riskhanteringen.

not 2 - sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Standarden ger enheter en redovisningspolicy mellan att tillämpa säkringsredovisningskraven i IFRS 9 och fortsätter att tillämpa IAS 39 på alla säkringar eftersom standarden för närvarande inte avser redovisning av makrosäkring.

Gruppen kommer fortsättningsvis att tillämpa i IAS 39 och därför bedöms IFRS 9 inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning.

- 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. Koncernen har valt att tillämpa framåtriktad metod i enlighet med standardens övergångsregler vilket innebär att koncernen inte kommer att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017. Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter, som faller utanför denna standard, bedöms IFRS 15 inte få 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 inga stora avtal kopplade till tomträttsavgäld eller kontorsleasingavtal. Därför bedöms IFRS 16 inte ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning. Effekterna av införandet av standarden kommer att kvantifieras under 2018.

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 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 (36) olika motparter och att ha en låg belåningsgrad om 44 procent (43).

Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker. För ytterligare information om refinansiering och likviditetsrisker se sidorna 64 - 68.

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

Förfallostruktur, 31 dec 2017	0-1 år	1-5 år	över 5 år
Räntebärande skulder	3 830	22 914	24 241
Derivat	223	660	549
Leverantörsskulder	211	-	-
Övriga skulder	637	-	-
Summa	4 901	23 574	24 790

Förfallostruktur, 31 dec 2016	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

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 51 procent (42) av lånen en räntebindning längre än fem år och 10 procent (25) 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 1 028 mkr (1 350). En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av derivatportföljen med 439 mkr (460).

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 2,58 procent (2,62). Den genomsnittliga räntebindningstiden är 5,3 år (4,5). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2017 skulle en

förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet i början av året motsvara 43 mkr (70) i förändrade räntekostnader. För ytterligare information om ränterisk se stycket om känslighetsanalys på räntekostnader och räntederivatvärde på sidan 68.

Räntebindningstid, år	31 dec 2017		31 dec 2016	
	Lån, mkr	Genomsnittlig ränta , procent	Lån, mkr	Genomsnittlig ränta , procent
0 - 1	4 491	3,28	9 621	1,31
1 - 2	2 003	3,42	1 465	1,88
2 - 3	5 624	3,24	2 157	3,83
3 - 4	4 006	3,80	5 751	3,26
4 - 5	6 769	1,83	3 216	5,00
5 - 6	141	3,15	7 222	1,97
6 - 7	5 896	1,56	146	3,15
7 - 8	12 194	2,20	971	3,68
8 - 9	2 751	2,03	2 985	2,57
9 - 10	1 315	2,97	2 381	2,28
10 <	1 566	4,80	2 180	4,62
Summa	46 756	2,58	38 095	2,62

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 valutaomräkningsreserven 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 70.

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Valutakurser använda i redovisningen	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2017	2016	2017	2016
GBP - England	11,1045	11,1787	10,9896	11,5664
EUR - Tyskland, Frankrike	9,8497	9,5669	9,6326	9,4704
CAD - Kanada	6,5642	6,7437	6,5788	6,4643
USD - USA	8,2322	9,0971	8,5380	8,5613
100 DKK - Danmark	132,2800	128,6894	129,4900	127,2013

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	2017		2016	
	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
mkr				
0-30 dagar	27	-1	32	-1
31-60 dagar	8	-	7	-5
61-90 dagar	4	-	4	-1
äldre än 90 dagar	51	-31	44	-23
Summa	90	-32	87	-30

Avsättningar för osäkra kundfordringar, mkr	2017	2016
Avsättningar vid årets början	30	27
Tillkommer genom förvärv	-	-
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	26	35
Konstaterade förluster	-20	-30
Återföring nedskrivningar	-3	-3
Valutakursförändringar	-1	1
Avsättningar vid årets slut	32	30

Kundfordringar om 58 mkr (57) redovisas netto efter avsättningar för osäkra fordringar och andra nedskrivningar uppgående till 32 mkr (30).

Avsättningar för osäkra fordringar samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 26 mkr (35).

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

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 44 (43) procent.

Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden från slutet av 2017 begränsas till maximalt 50 procent.

not 4 uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och använder sig av vissa antaganden.

Upskattningar och antaganden påverkar såväl resultat- som balansräkningen samt upplysningar som lämnas såsom ansvarsförbindelser.

Upskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

fastighetsvärdering

Upskattning av verkligt värde fastigheter beskrivs på sidan 74, 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.

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 2017, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	1 569	1 275	1 278	4 122
Fastighetskostnader	-568	-232	-587	-1 387
Underhåll	-154	-90	-78	-322
Driftöverskott	847	953	613	2 413
Central administration				-215
Övriga intäkter och kostnader				1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				353
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				8 103
Rörelseresultat				10 655
Netto ränteintäkter/räntekostnader				-1 126
Övriga finansiella intäkter och kostnader				-45
Värdeförändring derivatinstrument				-4
Resultat före skatt				9 480
Driftöverskott	847	953	613	2 413
Värdeförändring	3 641	3 464	1 449	8 554
Totalavkastning	4 488	4 417	2 062	10 967
Totalavkastning per år, procent	13,9	13,7	8,9	12,5
Verkligt värde fastigheter	31 568	38 653	34 423	104 644

Förvaltnings- och rörelsefastigheter 2017, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Ingående balans	32 357	32 176	23 206	87 739
Investeringar	625	1 145	1 007	2 777
Värdeförändring	3 641	3 464	1 449	8 554
Köp	1 606	1 227	9 657	12 490
Försäljningar	-6 661	-435	-	-7 096
Valutakursdifferenser	-	1 076	-896	180
Totalt	31 568	38 653	34 423	104 644
Tillgångar för försäljning	-2 402	-	-	-2 402
Rörelsefastigheter	-	-344	-	-344
Utgående balans	29 166	38 309	34 423	101 898

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

Segmentsinformation jan-dec 2016, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter*	1 956	1 226	927	4 109
Fastighetskostnader*	-717	-223	-478	-1 418
Underhåll	-223	-91	-66	-380
Driftöverskott	1 016	912	383	2 311
Central administration				-134
Övriga intäkter och kostnader				26
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				827
Orealiserad värdeförändring 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

*inkluderar justering av 3 mkr i Frankrike och 361 mkr i Tyskland för nettning av serviceintäkter och -kostnader.

Förvaltnings- och rörelsefastigheter 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
Köp	535	851	4 708	6 094
Försäljningar	-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
Rörelsefastigheter	-	-	-	-
Utgående balans	29 603	31 825	23 206	84 634

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 74, Fastighetsvärdering, för ytterligare information.

not 6 hyresintäkter

	Koncernen	
mkr	2017	2016
Bostadsintäkter	3 721	3 687
Lokalintäkter	288	282
Övriga hyresintäkter	78	73
Övriga intäkter	35	67
Summa	4 122	4 109

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	2017	2016
Förfaller inom 1 år	1 571	1 460
Senare än 1 år men inom 5 år	553	482
Senare än 5 år	258	220
Summa	2 382	2 162

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	2017	2016	2017	2016
Lokaler	32	32	2	3
Bilar	6	5	-	-
Kontorsutrustning	4	3	1	2
Summa	42	40	3	5

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	25	67	39	1	3	-
Bilar	8	17	-	1	-	-
Kontorsutrustning	3	3	-	-	-	-
Summa	36	87	39	2	3	-

not 8 fastighetskostnader

mkr	Koncernen	
	2017	2016
Taxebundna kostnader	-580	-625
Driftkostnader	-439	-438
Fastighetsskatt	-211	-179
Tomträttsavgäld	-4	-4
Fastighetsförvaltning	-553	-536
Intäkter avseende taxebundna kostnader	197	188
Intäkter avseende driftkostnader	165	138
Intäkter avseende fastighetsskatt	38	38
Summa	-1 387	-1 418

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

Från och med 2017 nettoredovisas intäkter avseende vidarefakturerings av taxebundna kostnader, driftkostnader och fastighetsskatt till hyresgäster tillsammans med kostnaderna.

not 9 övriga intäkter och kostnader

mkr	Koncernen	
	2017	2016
Operativa valutadifferenser	-6	10
Intäkter för försäljning av övriga tjänster	9	13
Övriga intäkter	-	3
Övriga kostnader	-2	-
Summa	1	26

not 10 ersättning till revisorer

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
PWC				
Revisionsuppdraget	16	15	3	2
Revision utöver revisionsuppdraget	1	-	1	-
Skatterådgivning	4	5	-	-
Övriga tjänster	1	4	-	2
Summa	22	24	4	4

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	2017			2016		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Moderbolaget						
Sverige	14	24	38	13	22	35
Dotterbolag						
Sverige	66	66	132	74	80	154
Tyskland	129	141	270	115	118	233
Kanada	54	90	144	45	77	122
England	13	19	32	11	19	30
USA	38	105	143	28	75	103
Frankrike	18	13	31	16	9	25
Danmark	1	5	6	1	3	4
Summa koncernen	333	463	796	303	403	706

Vid årets slut var 876 (734) anställda i Akeliuskoncernen.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ledande befattningshavare	34	29	13	11
Övriga anställda	353	327	21	21
Summa löner och andra ersättningar	387	356	34	32
Pensionskostnader:				
- Ledande befattningshavare	4	3	3	2
- Övriga anställda	19	19	4	4
Sociala avgifter:				
- Ledande befattningshavare	8	8	5	4
- Övriga anställda	75	65	8	7
Summa kostnader	493	451	54	49

ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningar omfattar 16 anställda (13) varav 2 kvinnor (2). Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetald under 2017. Akelius tecknade lojalitetsbonusavtal med verkställande direktören som förfaller 2018 och med 8 (8) andra ledande befattningshavare som förfaller 2021. Under 2017 hade Akelius reserverat 13,4 (10,3) mkr. Verkställande direktören och fem övriga ledande befattningshavare har rätt till sex till tolv månadslöner om bolaget avslutar deras anställning. Från befattningshavares sida är uppsägningstiden tre till sex månader. Den rörliga ersättningen är inte

pensionsgrundande.

Övriga förmåner består av personbilar och privat sjukvårdsförsäkring.

För anställda som tjänstgör utomlands betalas vissa förmåner i enlighet med Akelius regler.

Inga optionsprogram har erbjudits.

styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att ledamot som är anställd av Akelius-koncernen 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

löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

Koncern 2017, mkr	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av preferens- aktier per 31 dec 2017, antal
Styrelse					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,5	-	0,1	0,6	1 880
Igor Rogulj	0,3	-	0,1	0,4	-
Anders Lindskog*	0,2	-	-	0,2	-
Lars Åhrman*	0,3	-	-	0,3	400
Staffan Jufors**	0,1	-	0,1	0,2	-
Roger Akelius**	-	-	-	-	-
Ledande befatt- ningshavare					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	3,8	0,5	1,4	5,7	450
Andra ledande befattningshavare	30,2	3,4	6,2	39,8	5 844
Totalt	35,4	3,9	7,9	47,2	8 574

*) Invald vid årsstämman 11 april 2017

**) Avgick vid årsstämman 11 april 2017

Koncern 2016, mkr	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av preferens- aktier per 31 dec 2016, 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 15 april 2016

**) Avgick vid årsstämman 15 april 2016

not 12 realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter

förvaltningsfastigheter

mkr	Försäljnings- intäkt	Bokfört värde	Försäljnings- omkostnader	Netto- resultat försäljning förvaltnings- fastigheter	Orealiserad värde- förändring förvaltnings- fastigheter	Orealiserad värde- förändring rörelse- fastigheter	Total värde- förändring fastigheter
2017							
Sverige	6 661	-6 278	-54	329	3 258	-	3 258
Tyskland	435	-382	-29	24	3 397	14	3 411
Kanada	-	-	-	-	802	-	802
England	-	-	-	-	104	-	104
USA	-	-	-	-	262	-	262
Frankrike	-	-	-	-	68	-	68
Danmark	-	-	-	-	212	-	212
Totalt	7 096	-6 660	-83	353	8 103	14	8 117

2016							
Sverige	7 625	-6 786	-69	770	5 905	-	5 905
Tyskland	914	-855	-27	32	5 060	-	5 060
Kanada	-	-	-	-	310	-	310
England	522	-484	-13	25	104	-	104
USA	-	-	-	-	390	-	390
Frankrike	-	-	-	-	10	-	10
Danmark	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	9 061	-8 125	-109	827	11 779	-	11 779

rörelsefastigheter

mkr	2017	2016
Ingående redovisat värde	-	-
Omklassificering från förvaltningsfastighet	293	-
Investeringar	31	-
Avskrivningar	-4	-
Värdeförändring	14	-
Valutakursdifferenser	10	-
Utgående redovisat värde	344	-

Fastigheten tillhör en egen tillgångskategori och värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 16 omvärderingsmetod.

Akkumulerad värdeförändring uppgår till 14 mkr.

not 13 resultat från andelar i koncernbolag

mkr	2017	2016
Försäljningsintäkt sålda dotterbolag*	9	-
Bokfört värde sålda dotterbolag*	-9	-
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-	-
Utdelning	-	2 000
Totalt	-	2 000

* Försäljningsintäkt sålda dotterbolag 2017 avser försäljning av Aplius GmbH till Akelius Procurement AB.

not 14 finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	2	4	-	-
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	1 383	1 065
Valutakursdifferenser	1	1	-	247
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	3	5	1 383	1 312
Räntekostnader	-932	-682	-599	-360
Räntekostnader på derivatinstrument	-160	-288	-123	-128
Räntekostnader från koncernbolag	-36	-168	-198	-372
Valutakursdifferenser	-	-	-480	-
Övriga finansiella kostnader	-46	-34	-26	-18
Summa finansiella kostnader	-1 174	-1 172	-1 426	-878
Finansnetto	-1 171	-1 167	-43	434

not 15 bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
mkr	2017	2016
Koncernbidrag	198	-1 065
Summa	198	-1 065

not 16 skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-26	-64	-	-
Uppskjuten skatt	-1 686	-2 894	-68	192
Summa	-1 712	-2 958	-68	192

not 16 skatt, fortsättning

avstämning effektiv skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	9 480	13 320	251	1 116
Skatt enligt gällande skattesatser	-2 411	-3 341	-55	-246
- i procent	25,4	25,1	22,0	22,0
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	498	358	-	-
Utdelning från dotterföretag	-	-	-	440
Övriga ej skattepliktiga intäkter /ej avdragsgilla kostnader	155	-35	-1	-3
Ändrad skattesats temporära skillnader*	52	-	-	-
Förändring kapitalisering av underskottsavdrag	-10	57	-12	-
Justering skatt tidigare år	4	3	-	-
Summa	-1 712	-2 958	-68	192
Effektiv skattesats i procent	18,1	22,2	27,1	-17,1

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, 19,0 procent (20,0) i England, 33,3 procent i Frankrike (33,3),
40,0 procent (40,0) i USA och 22,0 procent (22,0) i Danmark.

*) Från 2018 får följande länder en ändrad skattesats:
Frankrike 28,0 procent, USA 26,0 procent.

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2017			2016		
mkr	Tillgångar	Skulder	Netto skulder	Tillgångar	Skulder	Netto skulder
Koncernen						
Ingående balans	6	6 676	6 670	8	4 175	4 167
Förvärv	3	66	63	3	14	11
Sålda fastigheter	-	-338	-338	-28	-279	-251
Resultatpåverkande poster	-47	1 639	1 686	206	3 100	2 894
Övrigt totalresultat påverkande poster	-81	2	83	145	-	-145
Överfört till skulder för försäljning	-	-34	-34	-	-127	-127
Valutakurs- differenser	-11	114	125	37	158	121
Omklassificeringar	134	134	-	-365	-365	-
Utgående balans	4	8 259	8 255	6	6 676	6 670
Moderbolaget						
Ingående balans	522	-	-522	331	-	-331
Resultatpåverkande poster	-68	-	68	191	-	-191
Utgående balans	454	-	-454	522	-	-522

not 16 skatt, fortsättning

fördelning av uppskjuten skatt

mkr	Förvaltnings- fastigheter	Derivat- instrument	Under- skotts- avdrag	Övrigt	Summa
Koncernen					
Nettobalans 31 dec 2016	7 972	-339	-861	-102	6 670
Ändring i resultat	1 760	24	-180	82	1 686
Sålda tillgångar	-338	-	-	-	-338
Köpta tillgångar	65	-	-2	-	63
Överfört till skulder för försäljning	-34	-	-	-	-34
Ändring i övrigt totalresultat	2	81	-	-	83
Valutakurs- differenser	112	-1	7	7	125
Nettobalans 31 dec 2017	9 539	-235	-1 036	-13	8 255
Moderbolaget					
Nettobalans 31 dec 2016	-	-127	-395	-	-522
Ändring i resultat	-	38	32	-2	68
Nettobalans 31 dec 2017	-	-89	-363	-2	-454

Bruttobeloppet av redovisat underskottsavdrag uppgår till 4 145 mkr (3 410) för koncernen och har ingen förfallotid.

Bruttobeloppet av underskottsavdrag som inte är redovisat uppgår till 1 316 mkr (673), vilket motsvarar en skatt på 255 mkr (146) och har ingen förfallotid.

not 17 immateriella och materiella anläggningstillgångar

immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Anskaffningsvärde				
Ingående redovisat värde	67	39	4	2
Investeringar	21	28	-	2
Försäljningar	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	88	67	4	4
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående redovisat värde	-18	-12	-1	-1
Avskrivningar	-10	-7	-1	-
Valutakursdifferenser	-1	1	-	-
Utgående redovisat värde	-29	-18	-2	-1
Redovisat värde	59	49	2	3

materiella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen	
	2017	2016
Anskaffningsvärde		
Ingående redovisat värde	72	57
Investeringar	16	13
Försäljningar	-2	-1
Valutakursdifferenser	-1	3
Utgående redovisat värde	85	72
Avskrivningar och nedskrivningar		
Ingående redovisat värde	-33	-25
Försäljningar	1	1
Avskrivningar	-11	-7
Valutakursdifferenser	-	-2
Utgående redovisat värde	-43	-33
Redovisat värde	42	39

avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetskostnader	-11	7	-	-
Central administration	-10	7	-1	-
Summa	-21	14	-1	-

not 18 andelar i koncernbolag

Moderbolaget		
mkr	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	13 430	13 425
Förvärv	-	1
Kapitaltillskott	198	18
Likvidation	-	-14
Försäljningar*	-9	-
Utgående anskaffningsvärden	13 619	13 430
Ingående nedskrivningar	-247	-261
Årets nedskrivningar	-	-
Likvidation	-	14
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-247	-247
Utgående bokfört värde	13 372	13 183

* Under året har dotterbolaget Aplius GmbH sålts till Akelius Procurement AB.

moderbolaget

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel, procent	Aktier/ andelar	Bokfört värde
Akelius GmbH	HRB101392B	Berlin	94,9*	2	6 166
Akelius Lots GmbH & Co KG	HRA47950B	Berlin	94,9	-	259
Akelius Procurement AB	559051-1845	Danderyd	100	1 000	0
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 Systems 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					13 372

*) 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
31 dec 2017							
Tillgångar							
Derivat- instrument	59	-	-	59	-	59	59
Kundfordringar och andra fordringar	-	210	-	210	-	210	210
Likvida medel	-	155	-	155	-	155	155
Summa	59	365	-	424	-	424	424
Skulder							
Räntebärande skulder	-	-	46 756	46 756	27 740	20 038	47 778
Derivat- instrument	1 054	-	-	1 054	-	1 054	1 054
Leverantörs- skulder och andra skulder	-	848	-	848	-	848	848
Summa	1 054	848	46 756	48 658	27 740	21 940	49 680
31 dec 2016							
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

not 19 finansiella instrument, fortsättning

Av koncernens totala derivatinstrument avser derivat med ett verkligt värde om 33 mkr (-89) 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 2016 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

Kassaflödet i ingångna derivatkontrakt jämförs med det kassaflöde som skulle ha erhållits om kontrakten ingåtts till marknadspris på bokslutsdagen.

Skillnaden i kassaflöde diskonteras med en ränta där hänsyn tagits för motparternas kreditrisk.

För finansiella instrument som kundfordringar och leverantörsskulder för vilka inte observerbar marknadsinformation finns tillgänglig bedöms det verkliga värdet överensstämja 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
31 dec 2017						
Tillgångar						
Fordringar på koncernbolag	49 996	-	49 996	-	49 996	49 996
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	57	-	57	-	57	57
Likvida medel	5	-	5	-	5	5
Summa	50 058	-	50 058	-	50 058	50 058
Skulder						
Skulder till koncernbolag	-	17 470	17 470	-	17 470	17 470
Räntebärande skulder	-	29 937	29 937	27 740	3 182	30 922
Derivatinstrument	-	406	406	-	369	369
Leverantörsskulder och andra skulder	-	357	357	-	357	357
Summa	-	48 170	48 170	27 740	21 378	49 118
31 dec 2016						
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

not 19 finansiella instrument, fortsättning

Vinst och förlust per värderingskategori uppdelas enligt följande:

mkr	Ränta	Verkligt värde	Nedskrivning/ Återföring av nedskrivning
2017			
Låne- och kundfordringar	2	-	-26
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-213	140	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-916	-	-
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	-	-

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	
	2017	2016	2017	2016
Fordran på koncernbolag	-	5	40 388	27 180
Reversfordringar	2	2	-	-
Spärrade bankmedel*	64	1	-	-
Övriga fordringar	4	1	-	-
Summa långfristiga fordringar	70	9	40 388	27 180
Kundfordringar	56	57	-	-
Fordringar på koncernbolag	-	1	9 608	9 036
Förskottsbetalningar för fastigheter	278	76	-	-
Spärrade bankmedel*	33	15	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158	100	21	9
Reversfordringar	18	-	-	-
Varulager	59	-	-	-
Övriga fordringar	236	198	73	32
Summa kortfristiga fordringar	838	447	9 702	9 077
Summa kundfordringar och andra fordringar	908	456	50 090	36 257

* Spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner och deponerade medel från hyresgäster.

not 21 likvida medel

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Banktillgodohavanden och kassa	155	137	5	-
Summa	155	137	5	-

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 7 279 mkr (6 759).

not 22 räntebärande skulder

Ej säkerställd upplåning omfattar vid årets utgång nio obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag. Se not 29 för ytterligare information om närståenderelationer. Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar har minskat från 35 389 mkr i slutet av år 2016 till 25 935 mkr. Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var

vid utgången av året 7 434 mkr jämfört med 6 896 mkr i slutet av år 2016. Majoriteten av upplåning innehåller finansiella covenant, specifika för varje motpart. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste covenanterna för Akelius. Se not 3 och sida 64 till 68 för ytterligare information.

koncernens räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2017		2016	
	mkr	Lokala valutor	mkr	Lokala valutor
SEK	8 589	8 589	8 275	8 275
EUR	19 246	1 947	16 046	1 677
CAD	5 506	839	4 515	669
GBP	5 106	460	3 211	287
USD	6 854	833	5 796	644
DKK	1 455	1 100	252	196
Summa	46 756		38 095	

noterade obligationer

Nominellt värde	Marknad värde i mkr	Förfalldatum	Kreditbetyget	Årlig kupong	Identifieringsnummer*
1 350 mkr	1 355	mar 2018	BBB	Stibor 3 mån + 2,0 %	SE0006028338
1 400 mkr	1 439	mar 2019	BBB	Stibor 3 mån + 2,4 %	SE0006886974
300 meur	3 197	sep 2020	BBB	3,375 %	XS1295537077
1 000 mkr	1 002	okt 2021	BBB	1,125 %	XS1692931980
500 mkr	501	okt 2021	BBB	Stibor 3 mån + 0,9 %	XS1692931808
600 meur	6 083	jan 2022	BBB	1,5 %	XS1523975859
500 meur	4 871	mar 2024	BBB	1,125 %	XS1717433541
600 meur	6 003	feb 2025	BBB	1,75 %	XS1622421722
300 mgbp	3 289	aug 2025	BBB	2,375 %	XS1684269761

*) Alla kr obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm utom 1 500 mkr som är noterade på Irish Stock Exchange ISE tillsammans med eur och gbp obligationer.

not 22 räntebärande skulder, fortsättning

förfallostruktur skulder 2017 koncernen

Räntebindning				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
mkr				
0-1 år	1 032	3 459	4 491	10
1-5 år	8 200	10 202	18 402	39
5- år	9 806	14 057	23 863	51
Summa	19 038	27 718	46 756	100
Genomsnittlig räntebindning, år	5,9	4,8	5,3	
Genomsnittlig ränta, procent	3,6	1,9	2,6	

Kapitalbindning				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
mkr				
0-1 år	1 456	1 659	3 115	7
1-5 år	7 426	12 001	19 427	41
5- år	10 156	14 058	24 214	52
Summa	19 038	27 718	46 756	100

förfallostruktur skulder 2016, koncernen

Räntebindning				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
mkr				
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				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
mkr				
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

not 22 räntebärande skulder, fortsättning

förfallostruktur skulder 2017, Moderbolaget

Räntebindning				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel procent
mkr				
0-1 år	-1 063	2 904	1 841	4
1-5 år	2 279	26 941	29 220	62
5 - år	2 289	14 057	16 346	34
Summa	3 505	43 902	47 407	100
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	4,5	4,3	
Genomsnittlig ränta, procent	9,6	1,6	2,2	

Kapitalbindning				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
mkr				
0-1 år	393	1 104	1 497	3
1-5 år	3 112	28 741	31 853	67
5 - år	-	14 057	14 057	30
Summa	3 505	43 902	47 407	100

förfallostruktur skulder 2016, Moderbolaget

Räntebindning				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel procent
mkr				
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				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
mkr				
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

not 23 derivatinstrument

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntederivat				
Tillgång	-	-	-	-
Skuld	-1 028	-1 350	-380	-478
Valutaräntederivat				
Tillgång	59	9	-	-
Skuld	-	-72	-	-72
Valutaderivat				
Tillgång	-	-	-	-
Skuld	-26	-26	-26	-26
Nettovärde	-995	-1 439	-406	-576
Nominellt värde	21 534	18 434	16 679	11 375

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

förändringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	-1 439	-1 949	-576	-462
Utgående derivat*	310	1 040	40	104
Omvärdering i resultaträkning	-4	-322	130	-218
Omvärdering i eget kapital	145	-196	-	-
Valutakursdifferenser	-7	-12	-	-
Utgående balans	-995	-1 439	-406	-576
varav långfristig del	-954	-1 349	-335	-479

förfallostruktur

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
0-1 år	-41	-89	-71	-97
1-5 år	-389	-637	-129	-256
> 5 år	-565	-713	-206	-223
Summa	-995	-1 439	-406	-576

* Realiserad värdeförändring av valutaderivat har genererat ytterligare ett kassaflöde av 526 mkr (-337) och redovisas i övrigt totalresultat.

not 24 avstämning nettoskuld

mkr	Tillgångar			Skulder			Summa
	Likvida medel	Övriga likvida tillgångar*	Derivat	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Derivat	
Balans 1 jan 2017	-137	-16	-9	8 163	29 932	1 448	39 381
Kassaflöde	2	4	-	-7 403	15 449	216	8 268
Omklassificeringar	-	-	-50	2 281	-2 281	50	-
Förvärv	-21	-	-	-	90	-	69
Icke kassa-påverkande transaktioner	-	-	-	-26	16	**	-676
Omräknings-differenser	1	-	-	100	434	6	541
Balans 31 dec 2017	-155	-12	-59	3 115	43 640	1 054	46 583

*) spärrade medel.

**) inklusive -526 mkr realiserad och -144 mkr orealiserad värdeförändring av valutaderivat som redovisas i övrigt totalresultat.

not 25 leverantörsskulder och andra skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Depositioner	145	72	-	-
Summa långfristig del	145	72	-	-
Leverantörsskulder	211	219	3	3
Förutbetalda hyresintäkter	132	128	-	-
Upplupna räntekostnader	314	117	251	53
Övriga upplupna kostnader	158	195	20	15
Övriga skulder	269	273	104	98
Summa kortfristig del	1 084	932	378	169
Summa leverantörsskulder och andra skulder	1 229	1 004	378	169

not 26 avsättningar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans 1 jan 2017	-	-	-	-
Årets avsättning	20	-	-	-
Utgående balans 31 dec 2017	20	-	-	-
Långfristig del av skuld	1	-	-	-
Kortfristig del av skuld	19	-	-	-
Total	20	-	-	-
Förfallostruktur				
0-1 år	19	-	-	-
1-5 år	1	-	-	-
Total	20	-	-	-

Avsättningar är främst relaterat till försäljning av fastigheter i Sverige.

not 27 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter				
Pantsatta bankmedel	12	16	-	-
Fastighetsinteckningar	25 935	35 389	-	-
Aktier i koncernbolag	1 087	1 460	-	-
Summa	27 034	36 865	-	-
Eventualförpliktelser, mkr				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	5 447	7 307
Ställda garantier	100	126	-	-
Summa	100	126	5 447	7 307

not 28 eget kapital

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 48 270 (40 937) mkr, vilket motsvarar en soliditet om 46 (46) procent. Under året emitterade Akelius Residential Property AB stamaktier för 10 057 mkr. Utdelning har lämnats till stamaktierna med 8 060 mkr, med 376 mkr till preferensaktieägare. Varje preferensaktie ger en utdelning om 20 kronor per år, där 5 kronor utbetalas varje kvartal. Under 2017, har utdelning betalats med totalt 376 mkr. Avanza Bank är bolagets certifierade rådgivare. Akelius preferensaktier är noterade på Nasdaq First North. Den 31 december 2017 uppgick stängningskursen till 331 kronor. Hybridlånen ägda av Akelius GmbH, dotterbolag till Akelius Residential Property AB, återköptes av Akelius Residential Property AB från Akelius Apartments Ltd under 2017.

Priset uppgick till 2 188 mkr. 128 mkr premium ingår i köpeskillingen. Rapport över förändringar i eget kapital visar en fullständig avstämning över alla förändringar i eget kapital. Aktiekapitalet består av 3 065 579 400 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.

	31 jan 2016	Emitterade aktier	31 dec 2017
Aktiekapital			
Stamaktier	2 930 769 400	134 810 000	3 065 579 400
Preferensaktier	18 835 606	-	18 835 606
Totalt antal aktier	2 949 605 006	134 810 000	3 084 415 006
Kvotvärde, kr	0,6	0,6	0,6
Aktiekapital, kr	1 769 763 004	80 886 000	1 850 649 004

not 28 eget kapital, fortsättning

vinst per aktie	2017	2016
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	7 721	10 187
Intjänad utdelning, preferensaktier, mkr	377	377
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädningseffekt	3 024 840 114	2 912 604 290
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr	2,43	3,37

förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	13 707 261 564
Årets vinst	183 397 466
Summa	13 890 659 030

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt:

2,80 kronor per stamaktie	8 583 622 320
20 kronor per preferensaktie	376 712 120
Till ny räkning överförs	4 930 324 590
Summa disponerat	13 890 659 030

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 29 närstående relationer

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 närstående relationer 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 144 mkr (82). Moderbolagets inköp från koncernföretag uppgår till 103 mkr (47).

not 29 närståenderelationer, fortsättning

mkr

transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen:	2017	2016
Stamaktier, emission	10 057	4 036
Stamaktier, utdelning	8 436	5 045
Hybridlån, utdelning	42	125
Hybridlån, premium	128	-
Köp av finansiella tjänster	37	42
Koncerninterna lån	957	1 407
Hybridlån, registrerat som eget kapital	-	2 009
Koncernintern fordran	-	6
Försäljning av produkter och övriga tjänster	85	28
transaktioner som har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa:		
Köp av tjänster	5	4

not 30 - anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Akelius har avtalat om avyttring av fastigheter i Södertälje, Järna, Nynäshamn och Ösmo i Sverige.
Totalt 1 420 lägenheter med tillträde i april 2018.
Per den 31 december 2017 omfattar avyttringsgruppen förvaltningsfastigheter på 2 402 mkr och uppskjuten skatt på 283 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.

mkr

	2017	2016
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Förvaltningsfastighet	2 402	3 105
Övriga tillgångar	-	3
Skulder direkt hänförliga till tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Uppskjuten skatteskuld	283	249
Övriga skulder	-	29

not 31 - händelser efter balansdagen

Akelius köpte 264 lägenheter i Montreal i slutet av februari för 80 mcad.

Koncernen byter rapporteringsvaluta från svenska kronor till euro från och med första kvartalet 2018.

Akelius avser att emittera hybridobligationer om EUR 300 - 500 miljoner.

avstämning av finansiella nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

	2017 31 dec	2016 31 dec
Belopp i mkr		
Eget kapital	48 270	40 937
Uppskjuten skatt	8 255	6 670
Derivatinstrument	995	1 439
Substansvärde	57 520	49 046
Totala tillgångar	105 871	88 438
Likvida medel	-155	-137
Spärrade medel	-12	-16
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	105 704	88 285
Andel substansvärde, procent	54	56
Totala räntebärande skulder	46 756	38 095
Likvida medel	-155	-137
Spärrade medel	-12	-16
Netto räntebärande skulder	46 589	37 942
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	105 704	88 285
Belåningsgrad, procent	44	43
Netto räntebärande skulder	46 589	37 942
Ej säkerställda lån	-27 718	-16 613
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	18 871	21 329
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	105 704	88 285
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	18	24

avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

Belopp i mkr	2017	2016	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	4 122	4 109	0,3
Valutaeffekt	-	54	
Förvärv och avyttringar	-691	-898	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	3 431	3 265*	5,1
Driftöverskott	2 413	2 311	4,4
Valutaeffekt	-	26	
Förvärv och avyttring	-338	-462	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	2 075	1 875	10,7

*) 2016 hyresintäkter för jämförbara fastigheter. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under 2016 eller 2017 som jämförs exkluderas.

realiserad värdetillväxt

Belopp i mkr	2017	2016
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	7 096	9 061
Kostnader för försäljning	-83	-109
Förvärvspriset	-2 778	-4 775
Akkumulerade investeringar	-1 110	-1 301
Realiserad värdetillväxt	3 125	2 876

överskottsgrad justerad

Belopp i mkr	2017	Justering för övriga service-intäkter*	Justerad 2017
Hyresintäkter	4 122	-574	3 548
Fastighetskostnader	-1 387	574	-813
Underhåll	-322	-	-322
Driftöverskott	2 413	-	2 413
Överskottsgrad, procent	58,5	-	68,0

*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 15 mars 2018

Leif Norburg
Styrelseordförande

Igor Rogulj

Lars Åhrman

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Anders Lindskog

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 mars 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 AB (publ.) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-85. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-140 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-85. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

I en verksamhet som Akelius är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av fastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår värdering av derivatinstrument

revisionsberättelse

och uppskjuten skatt. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och 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.

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 de 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 rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt för 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 vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

särskilt betydelsefullt område

värdering av fastigheter

Vi hänvisar till sidan 74 i förvaltningsberättelsen samt beskrivningen av koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt segmentsrapportering not 5.

Värdet av Akelius-koncernens fastigheter uppgår per 2017-12-31 till 104 644 mkr varav 101 898 mkr redovisas som förvaltningsfastigheter, 344 mkr redovisas som rörelsefastigheter och 2 402 mkr redovisas som tillgångar som innehas för försäljning. Under 2017 redovisar Akelius-koncernen 8 103 mkr (netto) i orealiserade värdeförändringar. Akelius innehav består i det närmaste uteslutande av bostäder primärt lokaliserade i svenska och internationella storstäder (se beskrivning i årsredovisningen sidan 16-40).

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.

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

revisionsberättelse

Verkligt värde för koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar. Akelius värderar kvartalsvis samtliga fastigheter med hjälp av en internt framtagen värderingsmodell. Samma värderingsmodell och värderingspolicy tillämpas i alla länder som Akelius bedriver verksamhet i. Varje fastighet värderas individuellt baserat på en beräkningsmodell över ett 5-årigt kassaflöde med separata bedömningar av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Modellen baseras på faktiska intäkter och kostnader, justerade till av Akelius bedömt normaliserat framtida kassaflöde. Utöver detta marknadsvärderar årligen externa institut cirka en tredjedel av de utländska innehaven samt för en motsvarande andel av de svenska fastigheterna görs en granskning av Akelius värderingsmodell och bedömning av avkastningskraven.

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

Våra granskningsåtgärder inkluderar genomgång av de värderingsmodeller som Akelius-koncernen tillämpar. Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Akelius interna processer och rutiner för värdering av fastigheterna. Granskningen har gjorts tillsammans med PwC:s värderingsspecialister som del av revisionsteamet.

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

Vi har stickprovsvis 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 den rapport som de externa värderingsspecialisterna har genomfört avseende Akelius interna värderingar för de utländska fastigheterna. Vi har även tagit del av de externa värderingsspecialisternas utlåtande om avkastningskraven för de svenska fastigheterna och jämfört dessa med Akelius interna värderingar. Eventuella avvikelser har diskuterats med ansvariga för värderingarna.

Vi har genomfört platsbesök hos Akelius i de utländska enheterna i Tyskland, USA och Kanada.

Vi bedömer att de av bolaget använda antaganden som används i fastighetsvärderingen ligger inom rimliga intervall.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet avseende det särskilt betydelsefulla området.

revisionsberättelse

särskilt betydelsefullt område

redovisning av fastighetstransaktioner

Vi hänvisar till sidorna 60-61 i förvaltningsberättelsen samt beskrivningen av koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt segmentsrapportering not 5.

Som framgår av sidan 60 i årsredovisningen har Akelius under räkenskapsåret 2017 i stor utsträckning slutfört "operation clean the map", vilket innebär en ökad fokusering på innehav i storstadsregioner och som följd av detta har fastigheter utanför dessa regioner avyttrats till ett försäljningspris uppgående till totalt 7 096 mkr, med ett positivt realisationsresultat om 353 mkr. Avyttringar har framförallt skett på den svenska marknaden till ett transaktionsvärde uppgående till 6 661 mkr.

Akelius har även förvärvat fastigheter till ett anskaffningsvärde om 12 490 mkr under året. Förvärven har skett framförallt i stora städer i Sverige, England, USA och Tyskland.

En övergripande beskrivning av Akelius affärsmodell framgår av sidan 42 i årsredovisningen. Processen för att identifiera förvärvsobjekt, genomföra förvärv, förvalta och utveckla samt avyttra fastigheter och i denna process ha förmågan att kunna förädla fastighetsbeståndet är en väsentlig värdedrivande faktor för koncernens resultatutveckling. Med hänsyn till den höga transaktionstakten och strategiskt fokus mot etablering i storstadsregioner bedömer vi fastighetstransaktioner som ett särskilt betydelsefullt område.

hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade värden och de antaganden på vilka dessa baseras. Vi har i vår revision utvärderat och på stickprovsbasis testat ett antal fastighetstransaktioner.

För ett urval av fastighetsförsäljningarna har vi testat att redovisade försäljningspriser, samt realiserade värdeförändringar, stämmer överens med bland annat underliggande kontraktsdokumentation, styrelsebeslut och likvidavräkningar. Totalt har ca 88 % av försäljningsvärdet av avyttrade fastigheter testats.

Utöver detta har vi för ett urval av fastighetsförvärven testat att redovisade anskaffningsvärden stämmer överens med bland annat underliggande kontraktsdokumentation och likvidavräkningar. Totalt har ca 87 % av totala anskaffningsvärdet av förvärvade fastigheter testats.

Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i vår granskning av redovisning av köp- och försäljningstransaktioner.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet avseende det särskilt betydelsefulla området.

revisionsberättelse

annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-7 samt 148-149. 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 en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

revisionsberättelse

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 2017 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:

- 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

revisionsberättelse

revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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. Upplýsingar 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utsågs till Akelius Residential Property AB (publ.)s revisor av bolagsstämman den 11 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan årsstämman 1994.

Stockholm den 15 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
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

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

diskonteringsränta

Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheters verkliga värde. Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge.

driftöverskott

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej säkerställd kvot

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

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehåses för försäljning.

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

finansnetto

Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat. Mäter nettot av finansiell verksamhet.

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.

jämförbara fastigheter

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.

omförhandling och förlängning av hyreskontrakt

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

definitioner

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Anges för att belysa realiserad värdetillväxt från avyttrade fastigheter.

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

räntebindningstid, år

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

räntetäckningsgrad

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

rörelseresultat exklusive värdeförändringar

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

soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

totalavkastning, procent

Driftöverskott och värdeförändring på förvaltningsfastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början. Anges för att belysa totalavkastningen på fastighetsbeståndet.

vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

walk score

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

Walkscore tillhandahålls av walkscore.com.

överskottsgrad

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

överskottsgrad, justerad

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

övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.

Huvudkontor

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

Sverige

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

Tyskland

Erkelenzdammer 11-13
D-10999 Berlin
+49 (0)30 7554 110
akelius.de

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3
+1 (416) 214-2626
akelius.ca

England

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

Frankrike

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

USA

3 Post Office Square
Boston, MA 02109
+1 857 930-39 00
akelius.us

Danmark

Nørre Voldgade 80, 2. sal
1358 København K
+45 88 62 62 78
akelius.dk