

Bokslutskommuniké

Akelius Residential Property AB (publ)

Januari till december 2014

- Hyresintäkter 3 602 mkr (3 025), ökning med 3,4 procent (5,8) för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskott 1 882 mkr (1 579), ökning med 7,1 procent (6,7) för jämförbara fastigheter
- Värdeförändring fastigheter 1 412 mkr (1 569), eller 3,2 procent (4,4)
- Värdeförändring derivatinstrument -1 149 mkr (1 138)
- Resultat före skatt 852 mkr (2 897)
- Vinst per aktie 0,15 kronor (1,21)
- Investeringar i fastigheter 1 881 mkr (1 531)
- Köp av fastigheter 9 678 mkr (6 901)
- Försäljning av fastigheter 1 084 mkr (1 801), 14 procent (10) högre än verkligt värde vid början av åren
- Emission av preferensaktier 4 020 mkr och stamaktier 5 003 mkr

Sammandrag

	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	983	784	3 602	3 025
Driftsöverskott, mkr	424	344	1 882	1 579
Rörelseresultat, mkr	627	495	3 226	3 008
Resultat före skatt, mkr	-39	408	852	2 897
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	-0,11	0,02	0,15	1,21
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,2	1,0	4,3	5,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	0,7	1,0	0,7
Belåningsgrad, procent	52	56	52	56
Verkligt värde fastigheter, mkr	57 736	44 104	57 736	44 104
Antal lägenheter	47 896	41 319	47 896	41 319

Förstärkt organisation

Under året förstärkte vi organisationen med bland annat fyrtio Construction Managers och tio nya medarbetare till nystartat service center i Tyskland. Styrelsen förstärktes med Staffan Jufors – med lång erfarenhet som tidigare VD för Volvo Lastvagnar – och Michael Brusberg – före detta VD för Jeppesen/Boeing Sverige.

Utöver uppgradering av 4 000 lägenheter, har vi även skapat hundra nya lägenheter genom vindsutbyggnad, konvertering, förtätning.

Totalt köpte vi 7 800 lägenheter under året, flest i Berlin – 3 100 lägenheter. Enskilt största affär blev Hugo Åberg i Malmö med 1 800 lägenheter. Vi etablerade oss i två nya storstäder; Paris och Montreal. I London köpte vi 1 200 lägenheter, varav 900 lägenheter av systerbolag.

Under året sålde vi 1 300 lägenheter. Totalt försäljningspris var SEK 1 083 miljoner, 14 procent över verkligt värde vid årets början.

Vid årets slut var 77 procent av beståndet beläget i Berlin, Hamburg, London, Toronto, Montreal, Paris, Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Belåningsgraden sjönk under året från 56 procent till 52 procent, bland annat till följd av emission av preferensaktier.

Vår snittränta sjönk från 4,8 procent till 3,9 procent.

Räntetäckningsgraden steg följaktligen kraftigt från 1,2 till 1,5.

Bostäder i storstäder ger stark tillväxt. För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 7,1 procent och hyresintäkterna med 3,4 procent.

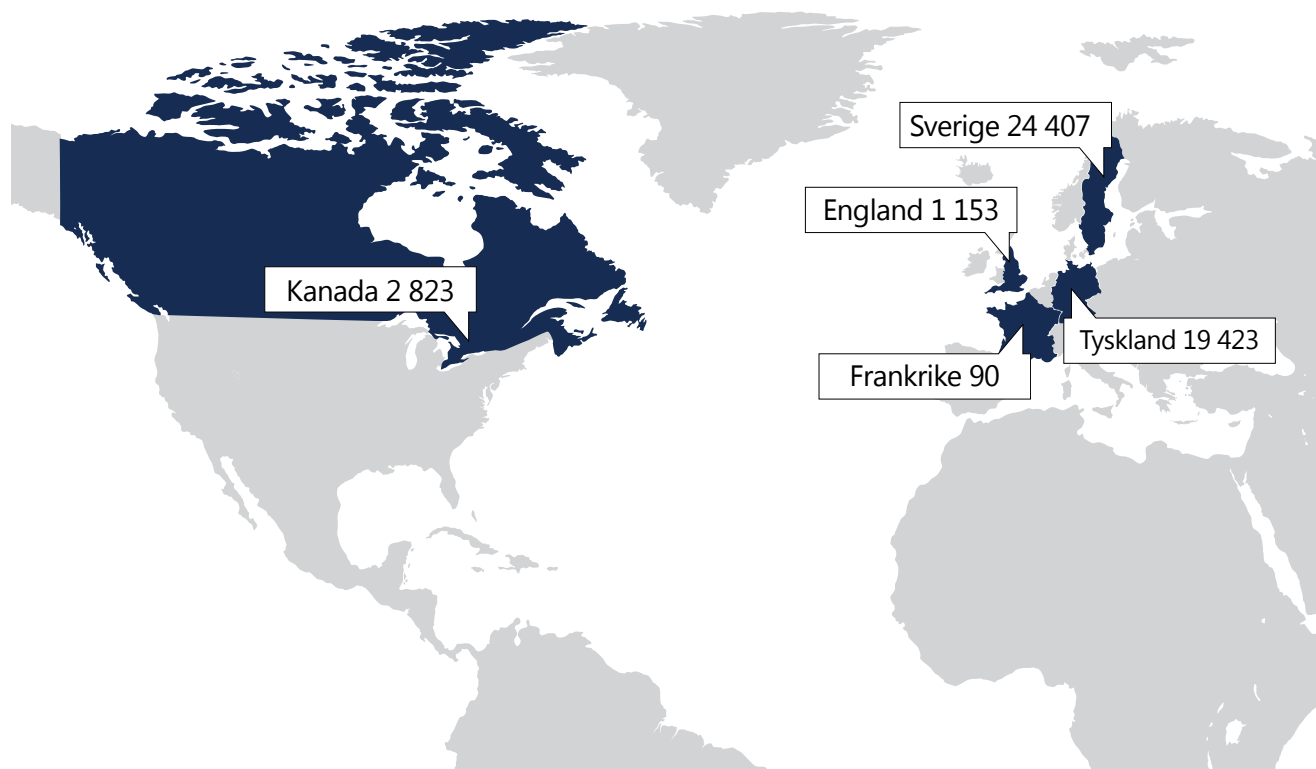
Pål Ahlsén
VD och Koncernchef



Sherbrooke West, Montreal, med 44 lägenheter köptes under hösten 2014.

Förvaltningsfastigheter 31 december 2014

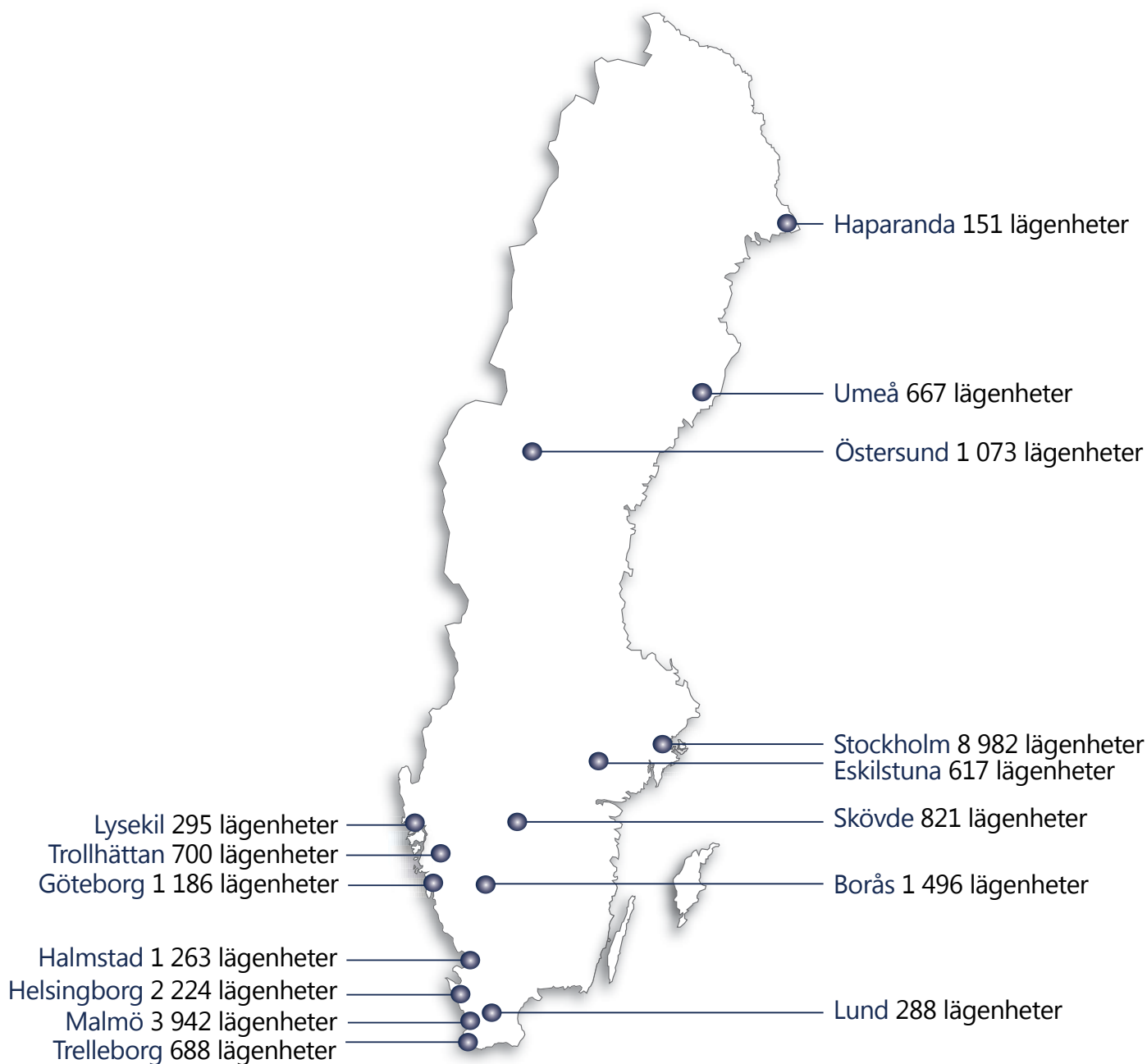
	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Sverige	24 407	1 686	299	1 985	29 571	14 899
Tyskland	19 423	1 192	72	1 264	21 171	16 752
Kanada	2 823	157	1	157	3 432	21 808
England	1 153	63	0	63	3 395	53 606
Frankrike	90	3	0	3	166	60 732
Summa	47 896	3 100	372	3 472	57 736	16 629



Sverige

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	24 407
Verkligt värde, mkr	29 571
- kr/kvm	14 899
- direktavkastningskrav, %	4,78
Vakansgrad bostäder, %	1,5
- till följd av uppgradering, %	73
- reell vakans, %	0,4

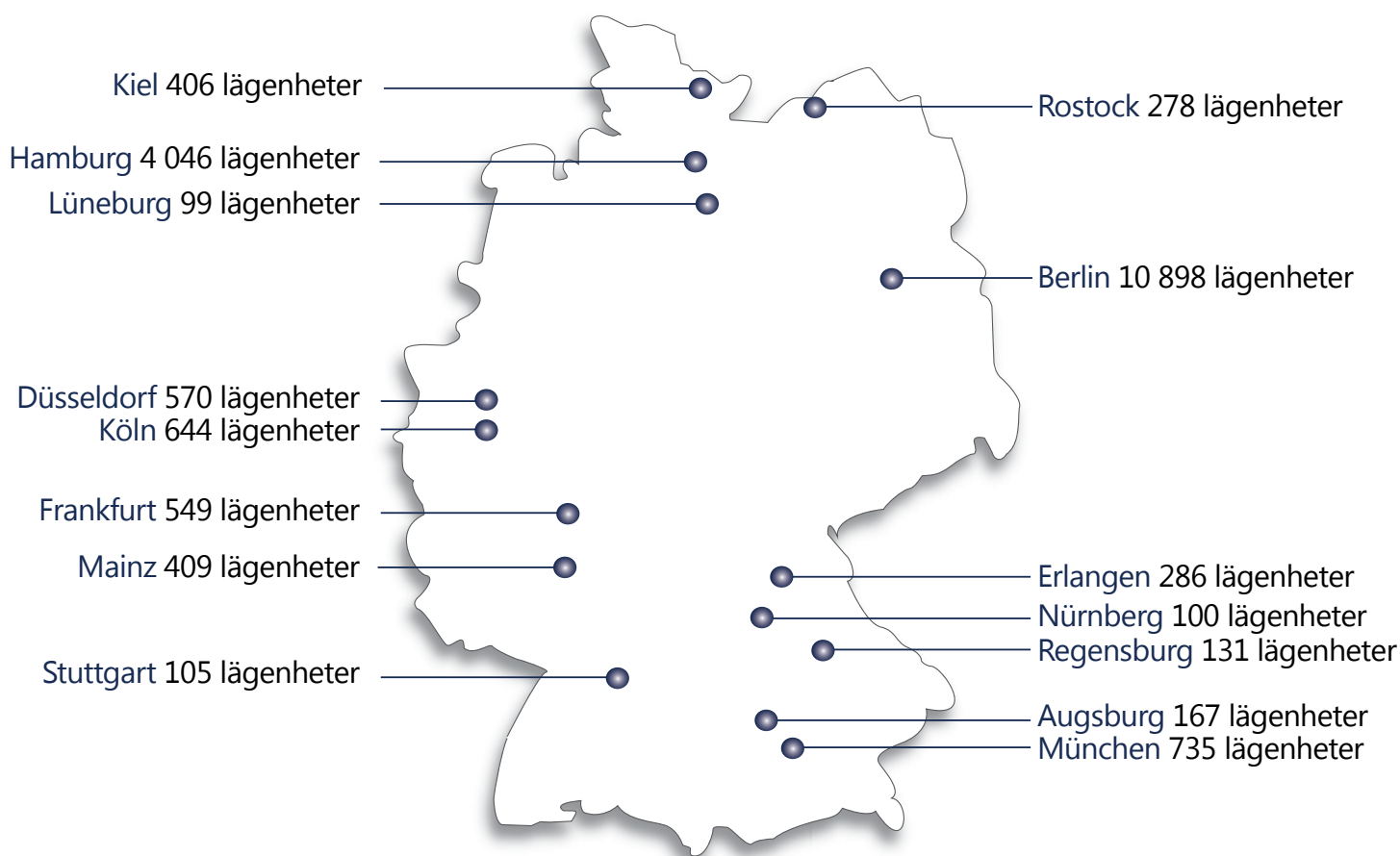
Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	
Total portfölj 2014-01-01	1 114
Försäljning fastigheter	4
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1 118
Ökning i jämförbar portfölj	41 ← 3,7%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	1 159
Köp fastigheter	-3
Total portfölj 2015-01-01	1 156



Tyskland

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	19 423
Verkligt värde, mkr	21 171
- kr/kvm	16 752
- direktavkastningskrav, %	4,72
Vakansgrad bostäder, %	4,5
- till följd av uppgradering, %	66
- reell vakans, %	1,6

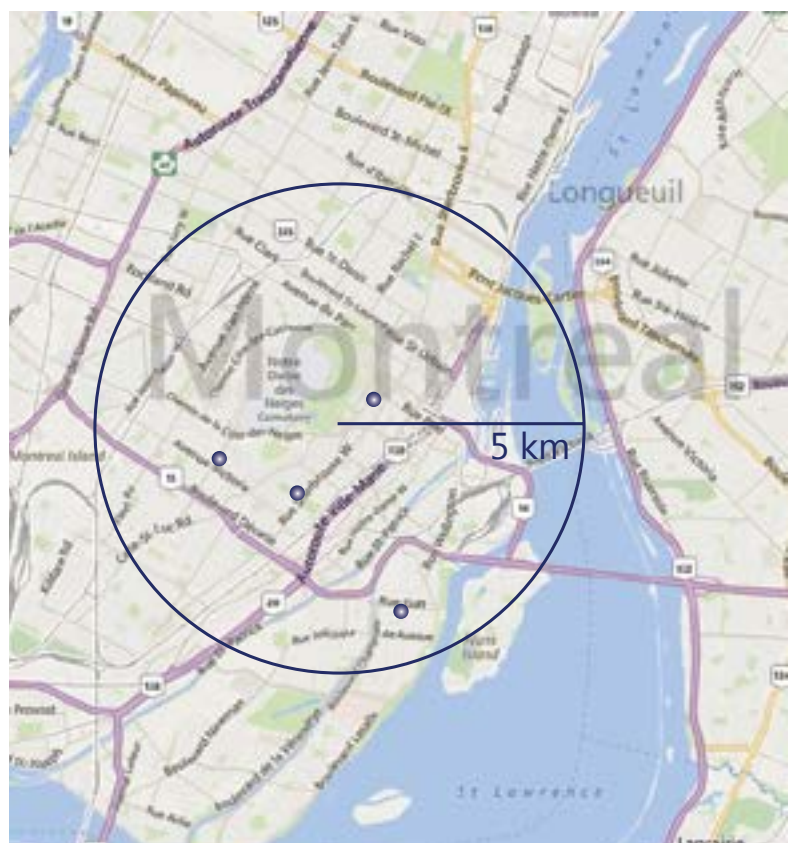
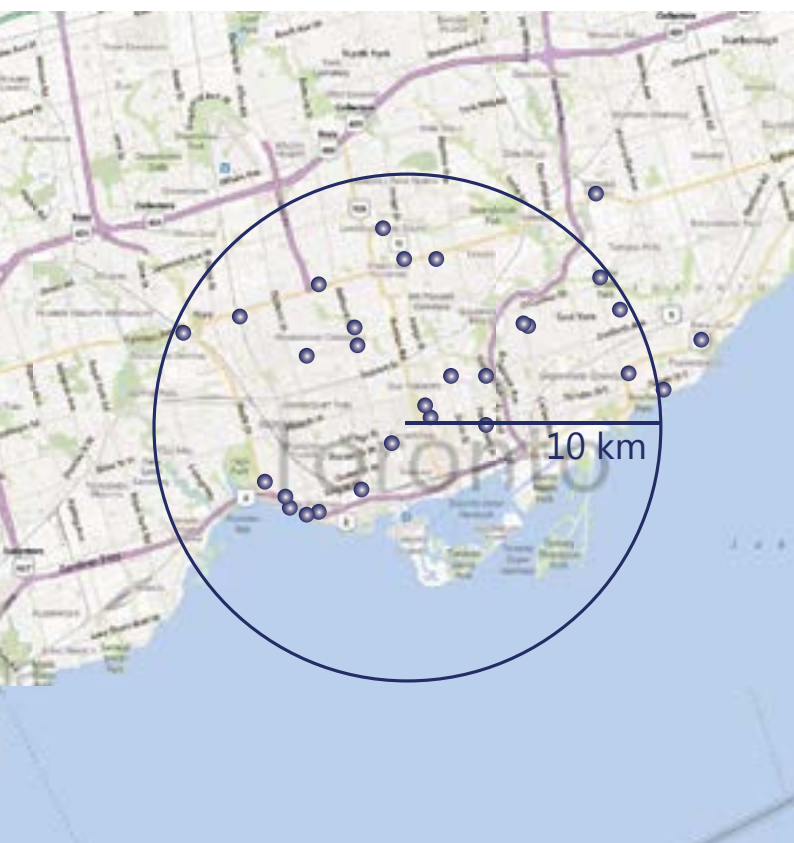
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad*	
Total portfölj 2014-01-01	7,71
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-01-01	7,71
Ökning i jämförbar portfölj	0,42 ← 5,4%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	8,13
Köp fastigheter	-0,36
Total portfölj 2015-01-01	7,77



*) Medelhyran för den totala portföljen per den 1 januari 2015 inkluderar även 35 fastigheter som Akelius Residential Property köpte den 1 januari 2015. Sammanlagd bostadsyta uppgick till 66 299 kvadratmeter.

Kanada

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	
Antal lägenheter	2 823	Total portfölj 2014-01-01	1,95
Verkligt värde, mkr	3 432	Försäljning fastigheter	-
- kr/kvm	21 808	Jämförbar portfölj 2014-01-01	1,95
- direktavkastningskrav, %	4,55	Ökning i jämförbar portfölj	0,13 ← 6,6%
Vakansgrad bostäder, %	6,7	Jämförbar portfölj 2015-01-01	2,08
- till följd av uppgradering, %	60	Köp fastigheter	-0,26
- reell vakans, %	2,7	Total portfölj 2015-01-01	1,83



Akelius Residential Property's fastigheter i Toronto och Montreal är markerade med blå punkter.

England

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	1 153
Verkligt värde, mkr	3 395
- kr/kvm	53 606
- direktavkastningskrav, %	4,36
Vakansgrad bostäder, %	7,8
- till följd av uppgradering, %	73
- reell vakans, %	2,1

Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad*	
Total portfölj 2014-01-01	1,55
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1,55
Ökning i jämförbar portfölj	0,18 ← 11,3%
Jämförbar portfölj 2015-01-01	1,72
Köp fastigheter	0,02
Total portfölj 2015-01-01	1,74



Akelius Residential Property's fastigheter i London är markerade med blå punkter.

*) Huvuddelen av fastighetsportföljen i England köptes från ett systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om Akelius Residential Property skulle ha ägt fastigheterna sedan 2014-01-01.

Frankrike

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	90
Verkligt värde, mkr	166
- kr/kvm	60 732
- direktavkastningskrav, %	4,11
Vakansgrad bostäder, %	34,4
- till följd av uppgradering, %	100
- reell vakans, %	0,0

Vi köpte den första fastigheten i Paris under september 2014.



28 rue Hermel, Paris, Frankrike

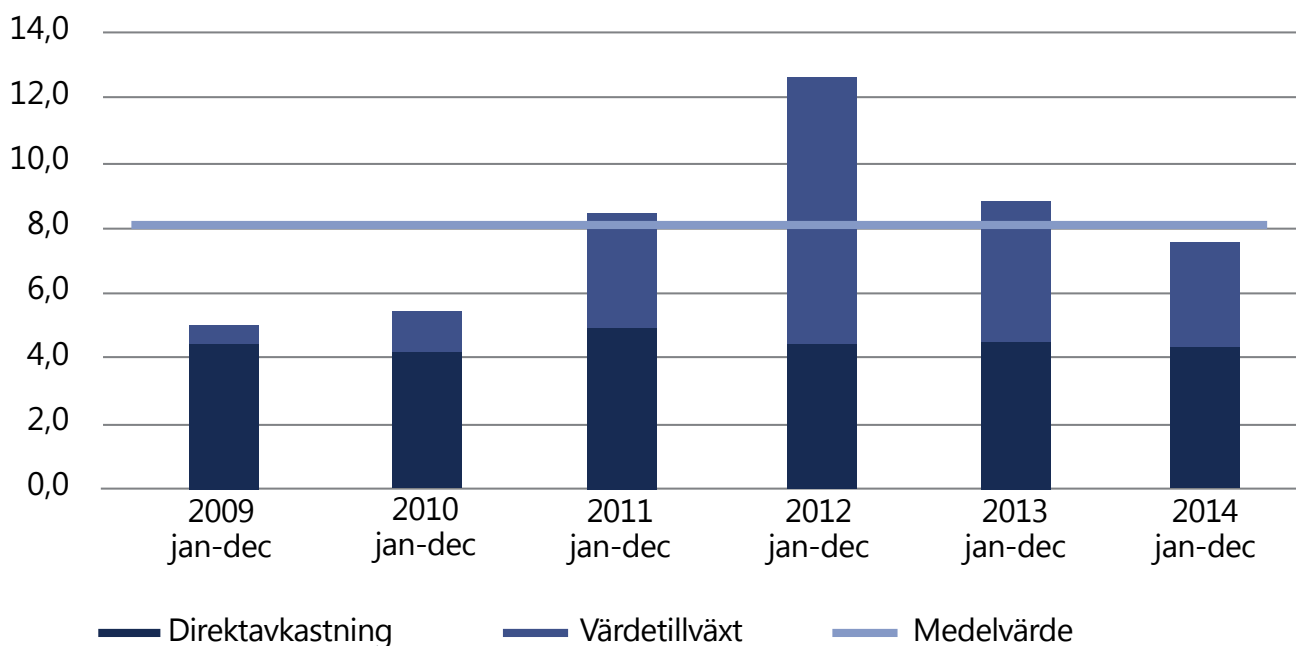


Akelius Residential Property's fastigheter i Paris är markerade med blå punkter.

Totalavkastning januari-december 2014

	mkr	Tillväxt jan-dec, procent
Verkligt värde, 2014-01-01	44 104	
Värdeförändring	1 412	3,2
Investeringar	1 881	4,3
Köp	9 678	21,9
Försäljningar	-1 084	-
Valutakursdifferenser	1 745	4,0
Verkligt värde, 2014-12-31	57 736	30,9
Driftsöverskott	1 882	
	mkr	per år, procent
Fastigheternas totalavkastning	3 294	7,5

Procent



Finansiell information januari-december 2014

Driftsöverskott 1 882 mkr

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 577 mkr till 3 602 mkr (3 025). Av intäktsökningen beror 495 mkr på ett utökat fastighetsinnehav och 82 mkr beror på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 3,4 procent jämfört med motsvarande period 2013.

Vakansgraden för bostäder var 3,2 procent, varav 69 procent till följd av uppgradering eller försäljning av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 1,0 procent, vilket är 0,3 procentenheter högre än vid utgången av 2013.

Fastighetskostnaderna var 1 720 mkr (1 446), varav 314 mkr (303) avsåg underhåll, vilket på årsbasis motsvarar 97 kronor per kvadratmeter. Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 7,1 procent. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 52,2 procent (52,2).

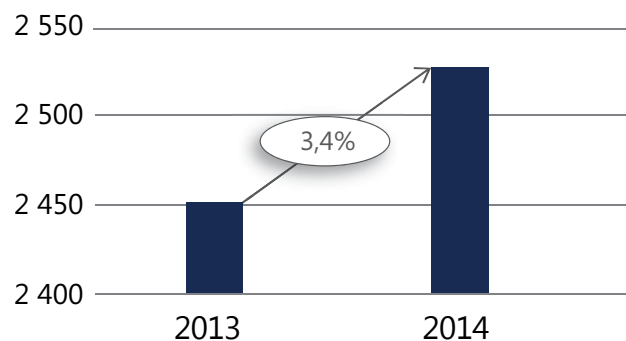
Värdeökning fastigheter 3,2 procent

Fastighetsbeståndet ökade i värde under perioden med 1 412 mkr (1 569), vilket motsvarar 3,2 procent (4,4). Värdeökningen beror till största del på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 1 084 mkr vilket är 14 procent högre än verkligt värde vid början av året.

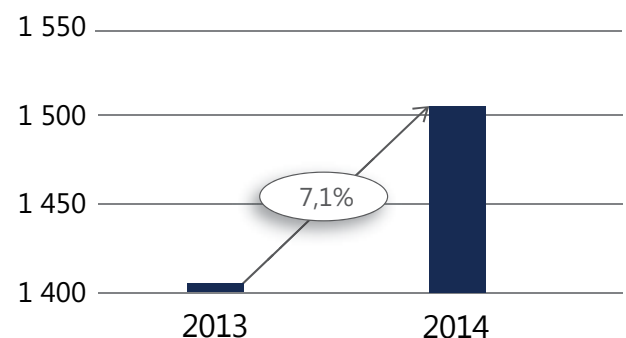
Finansiella poster -1 225 mkr

Finansiella intäkter för året var 8 mkr (8) och finansiella kostnader var 1 231 mkr (1 257). Koncernens räntekostnader har minskat med 11 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Medelräntan för total upplåning har minskat med 0,81 procentenheter i jämförelse med början av perioden till 3,94 procent vilket påverkat räntekostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,5 (1,2).

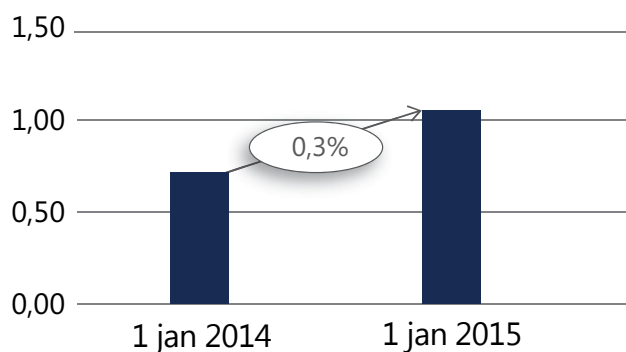
Hyresintäkter jämförbara fastigheter mkr



Driftsöverskott jämförbara fastigheter mkr



Reell vakans procentenheter



Värdeförändring derivatinstrument

-1 149 mkr

Finansiella derivatinstrument har under året påverkat resultatet med -1 149 mkr (1 138), främst till följd av sjunkande marknadsräntor.

Resultat före skatt 852 mkr

Resultat före skatt uppgick till 852 mkr (2 897), vilket har påverkats negativt av en minskning av värdet för derivatinstrument med -1 149 mkr (1 138).

Skatt

Skattekostnader för perioden var 350 mkr (677) varav 343 mkr avser uppskjuten skatt till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Akelius Residential Property har inga pågående skattetvister. Total skuld i form av uppskjuten skatt var 2 375 mkr (2 032) vid årets slut.

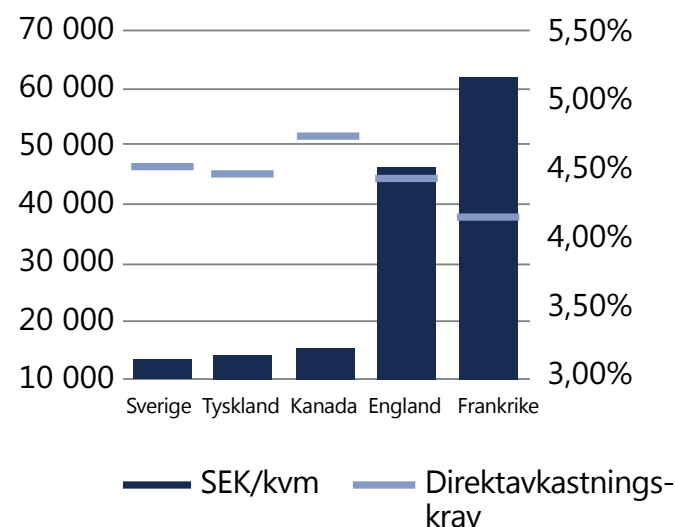
Köp av fastigheter 9 678 mkr

Under året har fastigheter köpts för sammanlagt 9 678 mkr till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,45 procent. 2 119 mkr avsåg köp av fastigheter i England av systerbolag. Utöver detta har ytterligare fastigheter köpts i England för 834 mkr. I Tyskland har fastigheter köpts för 3 384 mkr till ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 13 477 kronor. I Kanada har vi köpt fastigheter för 1 092 mkr för ett pris per kvadratmeter om 14 962 kronor. I Frankrike har två fastigheter köpts för 172 mkr och under sista kvartalet har fastigheter köpts i Sverige för 2 078 mkr.

Fastighetsinvesteringar 1 881 mkr

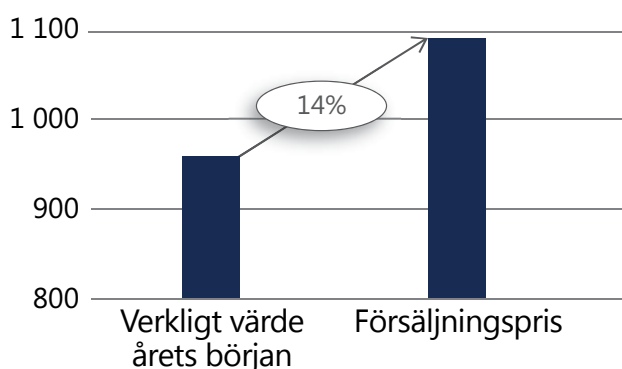
Årets investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 1 881 mkr (1 531) vilket på årsbasis motsvarar 582 kronor per kvadratmeter. First Class-investeringar uppgick till 1 022 mkr och 859 mkr avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter samt vatten- och energibesparande projekt.

Köpta fastigheter



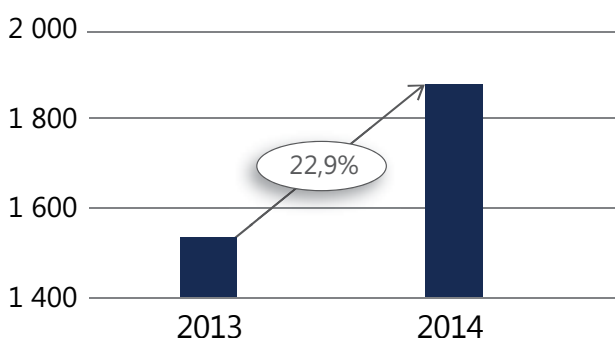
Sålda fastigheter

mkr



Investeringar

mkr



Marknadsvärdering av fastigheter

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av året 57 736 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 16 629 kronor per kvadratmeter jämfört med 14 736 kronor per kvadratmeter i slutet av år 2013. Det högre värdet per kvadratmeter beror dels på värdeökningar i det befintliga beståndet men även på köpet av fastighetsportföljen i England vilken i genomsnitt värderades till 46 622 kronor per kvadratmeter.

Per bokslutsdagen har verkligt värde för alla fastigheter bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,72 procent.

Soliditet 38 procent

Vid utgången av året var det egna kapitalet 22 583 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 38 procent. Under året, lämnade Akelius Residential Property en utdelning om 4 200 mkr, genomförde en nyemission av stamaktier om 5 003 mkr, emitterade preferensaktier för 4 020 mkr och redovisade ett hybridlån om 150 miljoner euro under eget kapital. Akelius Residential Property har också genomfört en aktiesplit där 4 449 stamaktier erhållits för varje innehavd stamaktie.

Belåningsgrad 52 procent

Belåningsgraden har minskat från tidigare 56 procent till 52 procent under 2014. Koncernens upplåning har under året ökat med 4 816 mkr till 30 336 mkr.

Säkerställda lån har ökat med 5 194 mkr under året till 27 666 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 47 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 28 banker i fyra

Direktavkastningskrav

procent

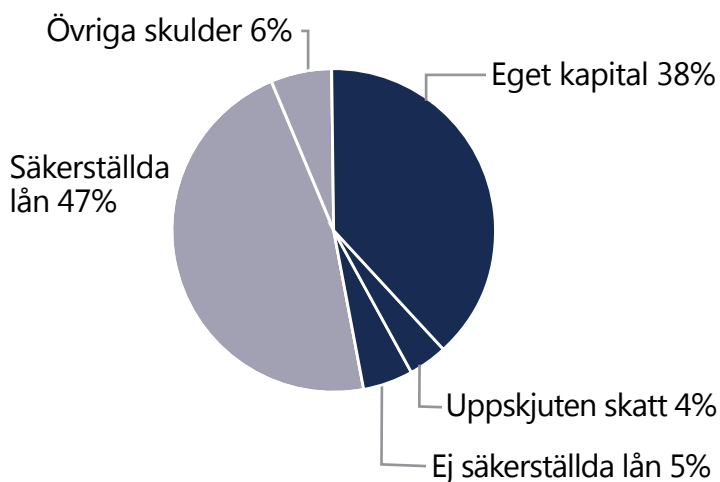
Ingående	4,75
Valutakursförändringar	0,00
Köp	-0,03
Försäljning	-0,01
Jämförbart	0,01
Utgående	4,72

Direktavkastningskrav per land

procent

	Totalt
Sverige	4,78
Tyskland	4,72
Kanada	4,55
England	4,36
Frankrike	4,11
Summa	4,72

Eget kapital och skulder



länder vilket medför ett minskat beroende av den finansiella styrkan hos respektive land och långivare. Ställda säkerheter, i form av fastighetsinteckningar, har ökat från 25 545 mkr i slutet av år 2013 till 28 995 mkr, främst relaterat till köp av fastigheter i Tyskland.

Ej säkerställda lån har under perioden minskat med 378 mkr till 2 670 mkr. Ej säkerställd upplåning omfattar två noterade obligationslån, inlåning från privatkunder och lån från koncernföretag. Akelius obligationslån hade ett nominellt värde på 1 198 mkr vid utgången av perioden. Båda obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

Kapitalbindning 4,5 år

Den sammanlagda upplåningen hade i medeltal en kapitalbindning om 4,5 år, jämfört med 4,6 år vid slutet av år 2013. Av de totala lånen förfaller 3 651 mkr till återbetalning inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

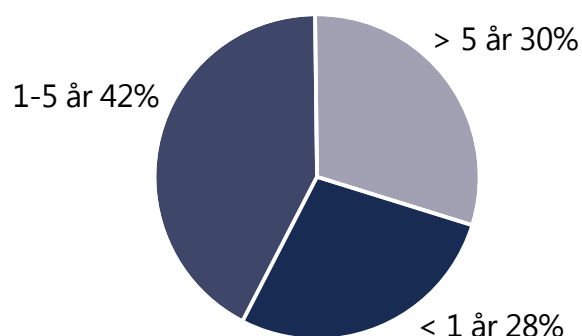
Räntebindning 4,2 år

Av den totala upplåningen om 30 336 mkr hade 8 581 mkr en räntebindning kortare än ett år och 8 981 mkr hade en räntebindning längre än fem år. Medelräntan var 3,94 procent, vilket är 0,81 procentenheter lägre än vid början av perioden. Räntebindningen var i medeltal 4,2 år jämfört med 5,0 år i slutet av år 2013.

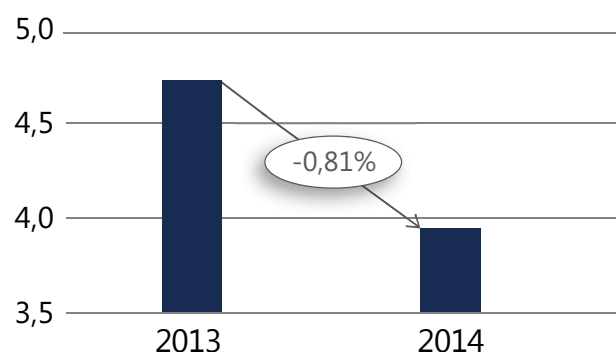
Likviditet 1 765 mkr

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 1 765 mkr jämfört med 1 597 mkr i slutet av år 2013. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 30 061 mkr.

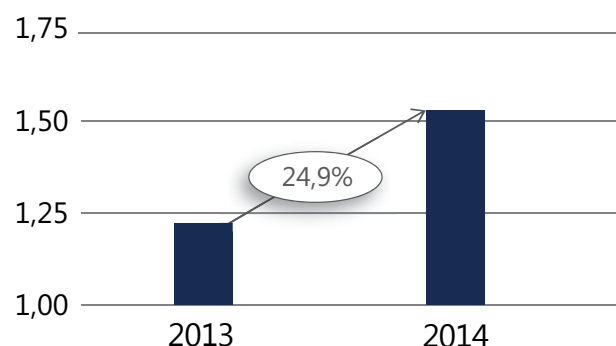
Räntebindning, totala lån



Medelränta, totala lån procent



Räntetäckningsgrad, totala lån gångar



Notering av preferensaktier

Under det andra kvartalet emitterades 3,4 miljoner preferensaktier à 300 kronor, totalt 1 020 mkr och under tredje kvartalet ytterligare 9,4 miljoner preferensaktier à 320 kronor, totalt 3 000 mkr. Varje preferensaktie ger en utdelning om 20 kronor per år, där 5 kronor utbetalas varje kvartal. Avanza Bank är bolagets Certified Adviser. Akelius preferensaktier är noterade på Nasdaq First North.

Den 31 december 2014 uppgick stängningskursen till 327,50 kronor. Extra bolagsstämma i Akelius har beslutat om utdelning för preferensaktierna med de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen. Den 5 februari 2015 genomfördes den senaste utdelningen. Den 5 november betalade Akelius en utdelning om 64 mkr till preferensaktieägare. Totalt 81 mkr betalades under 2014.

Kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 702 mkr (318). Årets nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var -10 657 mkr (-6 570). Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar till First Class kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod. Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 10 174 mkr (6 283).

Moderbolaget

Finansnetto i moderbolaget uppgick under perioden till -8 mkr (-308) och resultatet före skatt uppgick till -624 mkr (383) påverkat till följd av negativ värdeförändring av derivatinstrument under perioden med -440 mkr (253). Under året har Akelius Residential Property AB lämnat utdelning om 4 148 mkr, genomfört en nyemission av stamaktier för 5 003 mkr och preferensaktier för 4 020 mkr och emitterat ett ej säkerställt obligationslån för 350 mkr.

Koncernens resultat i fjärde kvartalet

Kvartalets totalresultat efter skatt uppgick till 268 mkr (198) och har påverkats av en negativ värdeförändring avseende derivat om -338 mkr (259). Under fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna till 983 mkr (784) och fastighetskostnaderna ökade till 559 mkr (440), vilket resulterade i en förbättring av driftöverskottet till 424 mkr (344).

Fastighetsbeståndets värdeökning var 225 mkr (236) och beror främst på ökade hyresintäkter. Finansiella kostnader var 330 mkr (351). Lägre finansiella kostnader beror på en lägre medelränta.

Kassaflödet uppgick under fjärde kvartalet till 157 mkr (-52). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 196 mkr (334) främst hänförligt till ett lägre kassaflöde från rörelsen. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -4 643 mkr (-1 348), vilket huvudsakligen förklaras av förvärv av förvaltningsfastigheter. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 4 604 mkr (962).

Övrig information

Risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder. Starka hyresmarknader för bostäder i Sverige, Tyskland, Kanada, England och Frankrike reducerar risken för långsiktiga vakanser. För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt. Tillgång till kapital hos ett stort antal banker, från kapitalmarknaden och privatkunder ger en låg refinansieringsrisk. Investeringar utomlands valutasäkras så att koncernens soliditet inte påverkas av valutakursförändringar.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 "Redovisning av juridiska personer". Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper som i den senaste årsredovisningen, med undantag för IFRS 11 samt IFRIC 21 Levies. Från och med 2014 tillämpar Akelius IFRIC 21 Levies och redovisar hela årets skuld relaterat till fastighetsskatt i bokslutsrapporten för januari-december 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. IFRS 11 har inte inneburit någon förändring för Akelius. Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Derivatinstrumenten består huvudsakligen av ränteswappar. Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde. Jämfört med 2013 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt. Kassaflödet i ingångna derivatkontrakt jämförs med det kassaflöde som skulle ha erhållits om kontrakten ingåtts till marknadspris på bokslutsdagen. Skillnaden i kassaflöde diskonteras med en ränta där hänsyn tagits för motparternas kreditrisk.

Det nuvärde som erhålls tas upp i balansräkningen som verkligt värde. Förändring i verkligt värde redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Samma uppskattningar och bedömningar följs i kvartalsrapporteringen så som i den senaste årsredovisningen.

Personal

Vid periodens slut var 454 anställda i Akelius-koncernen.

Närståendetransaktioner

Under fjärde kvartalet har koncernen tagit upp lån om 102 mkr från moderbolaget Akelius Apartments. Transaktionerna med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I januari 2015 köptes 36 fastigheter med 1 097 lägenheter i Tyskland. I slutet av februari köptes fem fastigheter med 169 lägenheter i centrala Paris. I januari emitterade företaget obligationer för 500 mkr. Lånet förfaller i mars 2018.

Danderyd, den 27 februari 2015,
Akelius Residential Property AB (publ)

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr

	2014 okt-dec 3 mån	2013 okt-dec 3 mån	2014 jan-dec 12 mån	2013 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	983	784	3 602	3 025
Driftkostnader	-421	-311	-1 406	-1 143
Underhåll	-138	-129	-314	-303
Driftsöverskott	424	344	1 882	1 579
Central administration	-28	-28	-54	-55
Övriga intäkter och kostnader	6	-58	-14	-85
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	225	236	1 412	1 569
Rörelseresultat	627	495	3 226	3 008
Ränteintäkter	2	5	7	8
Räntekostnader	-310	-310	-1 191	-1 203
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-19	-41	-39	-54
Värdeförändring derivatinstrument	-338	259	-1 149	1 138
Resultat före skatt	-39	408	852	2 897
Skatt	-232	-373	-350	-677
Periodens / årets resultat	-270	35	503	2 220
Omräkningsdifferenser	538	163	745	206
Periodens / årets totalresultat	268	198	1 248	2 426
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	-238	34	503	2 216
- innehav utan bestämmande inflytande	-32	1	0	4
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	296	198	1 245	2 422
- innehav utan bestämmande inflytande	-28	1	3	4
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	-0,11	0,02	0,15	1,21

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr

	2014 31 dec	2013 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	14	-
Förvaltningsfastigheter	57 736	44 104
Materiella anläggningstillgångar	21	18
Derivatinstrument	-	100
Uppskjuten skatt	9	663
Finansiella anläggningstillgångar	119	204
Summa anläggningstillgångar	57 899	45 089
Kundfordringar och andra fordringar	612	544
Derivatinstrument	0	0
Likvida medel	278	59
Summa omsättningstillgångar	890	603
Summa tillgångar	58 789	45 692
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	22 583	15 169
Långfristiga räntebärande skulder	26 519	22 398
Derivatinstrument	2 466	1 496
Uppskjuten skatt	2 384	2 695
Övriga skulder	33	25
Summa långfristiga skulder	31 403	26 614
Kortfristiga räntebärande skulder	3 816	3 123
Derivatinstrument	53	24
Leverantörsskulder och andra skulder	935	762
Summa kortfristiga skulder	4 804	3 909
Summa eget kapital och skulder	58 789	45 692
Uppdelning av lån:		
- icke säkerställda	2 670	3 049
- säkerställda	27 666	22 472
Summa	30 336	25 521

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr

	2014 okt-dec 3 mån	2013 okt-dec 3 mån	2014 jan-dec 12 mån	2013 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	560	657	1 879	1 570
Betalt finansnetto	-364	-324	-1 173	-1 249
Betald skatt	-1	1	-4	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196	334	702	318
Köp av immateriella anläggningstillgångar	-11	-	-14	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-630	-524	-1 881	-1 531
Köp av förvaltningsfastigheter	-4 009	-2 597	-9 678	-6 901
Försäljning av förvaltningsfastigheter	27	1 088	1 064	1 765
Köp/försäljning av övriga anläggningstillgångar	-20	685	-149	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 643	-1 348	-10 657	-6 570
Nyemission	2 975	2 120	8 960	2 120
Kapitaltillskott	0	-	1 377	680
Upptagna lån	5 047	1 087	10 087	9 361
Amortering av lån	-264	-2 217	-6 043	-6 122
Köp/försäljning av derivatinstrument	-36	-	-71	271
Koncernbidrag	-	-27	-	-27
Utdelning	- 3 119	-	-4 136	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 604	962	10 174	6 283
Förändring av likvida medel	157	-52	219	31
Likvida medel ingående balans	121	111	59	28
Likvida medel utgående balans	278	59	278	59

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Andra reserver	Balanserad vinst	Total	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	400	-	-164	9 707	9 943	27	9 970
Kapitaltillskott	-	-	-	680	680	-	680
Nyemission	183	1 937	-	-	2 120	-	2 120
Fondemission	680	-	-	-680	0	-	0
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-27	-27	-	-27
Årets resultat	-	-	-	2 216	2 216	4	2 220
Övrigt totalresultat	-	-	206	-	206	-	206
Eget kapital 2013-12-31	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169
Förvärvad minoritet	-	-	-	-7	-7	49	42
Omföring	-	-1 867	-	1 867	-	-	-
Hybridlån	-	-	-	-	-	1 365	1 365
Utdelning	-	-	-	-4 148	-4 148	-52	-4 200
Nyemission	475	-	-	8 486	8 960	-	8 960
Årets resultat	-	-	-	503	503		503
Övrigt totalresultat	-	-	741	-	741	4	745
Eget kapital 2014-12-31	1 738	70	782	18 598	21 187	1 396	22 583

Segmentinformation jan-dec 2014

Belopp i mkr

	Sverige		Tyskland		Övriga		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	2 101	2 038	1 249	987	251	-	3 602	3 025
Driftskostnader	-842	-789	-438	-354	-126	-	-1 406	-1 143
Underhåll	-196	-231	-101	-72	-16	-	-314	-303
Driftsöverskott	1 063	1 018	710	561	109	-	1 882	1 579
Central administration	-	-	-	-	-	-	-54	-55
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-14	-85
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	838	815	391	729	183	25	1 412	1 569
Rörelseresultat	-	-	-	-	-	-	3 226	3 008
Ränteintäkter	-	-	-	-	-	-	7	8
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-1 191	-1 203
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-40	-54
Värdeförändring derivatinstrument	-	-	-	-	-	-	-1 149	1 138
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	852	2 897
Driftsöverskott	1 063	1 018	710	561	109	-	1 882	1 579
Värdeförändring	838	815	391	729	183	25	1 412	1 569
Totalavkastning	1 901	1 833	1 101	1 290	292	25	3 294	3 148
Totalavkastning per år, procent	7,1	7,8	7,1	10,8	16,6	-	7,5	8,9
Verkligt värde fastigheter	29 571	26 797	21 171	15 549	6 994	1 758	57 736	44 104

Räntebärande skulder

Löptid År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp i mkr	Medelränta, procent	Andel, procent	Belopp i mkr	Andel, procent
0-1	8 581	2,60	28	3 816	13
1-2	2 138	3,99	7	7 224	24
2-3	3 881	3,95	13	7 964	26
3-4	3 221	3,80	11	3 769	12
4-5	3 534	4,77	12	1 087	4
5-6	1 170	5,39	4	1 340	4
6-7	3 308	5,32	11	8	0
7-8	1 343	4,78	4	1	0
8-9	78	3,34	0	315	1
9-10	664	4,77	2	0	0
10 ->	2 418	4,30	8	4 810	16
Summa	30 336	3,94	100	30 336	100

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i mkr	2014 okt-dec 3 mån	2013 okt-dec 3 mån	2014 jan-dec 12 mån	2013 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	0	12	0	51
Fastighetskostnader	0	-3	0	-18
Underhåll	0	-3	0	-6
Driftsöverskott	0	7	0	27
Övriga intäkter och kostnader	-6	-26	-38	-57
Försäljning fastigheter	-	76	-	76
Intäkter från andelar i koncernföretag	-	498	-	498
Finansnetto	207	-43	-8	-308
Värdeförändring derivatinstrument	-159	36	-440	253
Resultat före bokslutsdispositioner	42	547	-486	489
Bokslutsdispositioner	-138	-106	-138	-106
Resultat före skatt	-96	441	-624	383
Skatt	74	95	137	94
Periodens / årets resultat	-22	536	-487	477
Periodens / årets totalresultat	-22	536	-487	477

Finansiell ställning för moderbolaget

Belopp i mkr

	2014 31 dec	2013 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	5	-
Uppskjuten skatt	377	-
Finansiella anläggningstillgångar	14 325	14 308
Summa anläggningstillgångar	14 706	14 308
Fordringar på koncernföretag	7 911	82
Övriga kortfristiga fordringar	7	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	6
Likvida medel	155	1
Summa Omsättningstillgångar	8 131	91
Summa tillgångar	22 838	14 399
Eget kapital	11 410	7 022
Långfristiga räntebärande skulder	5 618	2 648
Derivatinstrument	671	231
Summa långfristiga skulder	6 289	2 879
Kortfristiga räntebärande skulder	4 901	4 470
Övriga skulder	238	28
Summa kortfristiga skulder	5 139	4 498
Summa eget kapital och skulder	22 838	14 399

Nyckeltal

	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	22 583	15 169	9 970	8 567	8 211
Soliditet, procent	38	33	27	26	28
Riskbärande kapital, procent	47	46	39	41	46
Avkastning på eget kapital, procent	9	24	27	4	8
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	47	49	53	50	48
Belåningsgrad totala lån, procent	52	56	59	60	61
Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,8	1,4	1,5	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad totala lån	1,5	1,2	1,2	1,3	1,2
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, procent	3,80	4,42	4,63	4,94	5,28
Medelränta totala lån, procent	3,94	4,75	4,85	5,26	5,63
Räntebindning säkerställda lån, år	4,4	5,3	5,7	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,9	4,8	5,3	6,0	5,0
Räntebindning totala lån, år	4,2	5,0	5,4	5,6	5,7
Kapitalbindning totala lån, år	4,5	4,6	5,0	5,7	5,2
Fastigheter					
Antal lägenheter	47 896	41 319	35 443	35 151	31 502
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 472	2 992	2 576	2 632	2 424
Tillväxt hyresintäkter, procent*	3,4	5,8	4,4	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	7,1	6,7	4,1	8,3	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	0,7	0,7	0,7	0,6
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	44 104	35 437	32 352	28 269	29 255
Valutakursdifferenser	1 745	454	-359	-44	-838
Värdeförändring	1 412	1 569	2 671	1 025	356
Investering	1 881	1 531	1 493	1 138	917
Köp	9 678	6 901	1 663	3 792	972
Försäljning	-1 084	-1 801	-2 383	-1 828	-2 392
Omklassificering	-	13	-	-	-
Utgående	57 736	44 104	35 437	32 352	28 269
Verkligt värde, kr/kvm	16 629	14 736	13 755	12 292	11 662
Direktavkastningskrav, procent	4,72	4,75	4,73	5,07	5,09
Förändring direktavkastningskrav, procent*	0,01	-0,01	-0,28	0,01	-

Nyckeltal

	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 156	1 114	1 074	1 026	967
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	3,7	5,8	5,0	5,1	1,9
Tillväxt hyresintäkter, procent*	3,5	5,5	3,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	8,0	3,3	5,2	-	-
Verkligt värde, mkr	29 571	26 797	23 456	22 574	21 377
Verkligt värde, kr/kvm	14 899	14 115	13 809	12 055	11 435
Direktavkastningskrav, procent	4,78	4,84	4,79	5,15	5,15
Antal lägenheter	24 407	23 867	21 707	23 354	22 926

Fastigheter Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,77	7,80	7,53	7,19	6,85
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	5,4	5,6	5,6	7,0	4,0
Tillväxt hyresintäkter, procent*	3,1	6,8	6,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	5,8	13,7	1,0	-	-
Verkligt värde, mkr	21 171	15 549	11 981	9 778	6 892
Verkligt värde, kr/kvm	16 752	15 398	13 649	12 903	12 623
Direktavkastningskrav, procent	4,72	4,64	4,64	4,87	4,91
Antal lägenheter	19 423	15 769	13 736	11 797	8 576

*) För jämförbara fastigheter

Nyckeltal

	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Fastigheter Kanada**)					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,83	1,94	2,01	1,34	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	6,6	7,7	11,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent*	7,0	20,6	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	-17,8	56,4	-	-	-
Verkligt värde, mkr	3 432	1 758	1 074	26	-
Verkligt värde, kr/kvm	21 808	20 710	22 026	19 833	-
Direktavkastningskrav, procent	4,55	4,47	4,52	4,25	-
Antal lägenheter	2 823	1 683	1 046	17	-

Fastigheter England**)					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	1,74	1,55	1,54	1,04	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	11,3	0,1	13,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent*	5,9	29,0	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	9,3	31,7	-	-	-
Verkligt värde, mkr	3 395	1 792	1 580	145	-
Verkligt värde, kr/kvm	53 606	36 430	32 730	22 872	-
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,64	4,53	4,77	-
Antal lägenheter	1 153	870	870	97	-

Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	21,31	-	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent*	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	166	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	60 732	-	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,11	-	-	-	-
Antal lägenheter	90	-	-	-	-

*) För jämförbara fastigheter

**) Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades från ett systerbolag under slutet av 2013. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utveckling som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Definitioner

Andel riskkapital	Riskkapital i relation till balansomslutning.
Belåningsgrad, säkerställda lån	Räntebärande skulder med säkerhet i relation till totala tillgångar.
Belåningsgrad, totala lån	Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till totala tillgångar.
Medelhyra	Årshyran för samtliga uthyrda kontrakt i relation till motsvarande kontrakts kvadratmeter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
Räntetäckningsgrad, säkerställda lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för säkerställda lån.
Räntetäckningsgrad, totala lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för samtliga lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Akelius i korthet

Bostäder i storstäder

Akelius äger, förvaltar, uppgraderar och utvecklar bostäder i storstäder. 77 procent av beståndet är beläget i Berlin, Hamburg, London, Paris, Toronto, Montreal, Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Uppgradering till First Class

Akelius uppgraderar till First Class. En kvalitet i nivå med nyproducerad bostadsrätt. De senaste tre åren har 10 000 lägenheter uppgraderats till First Class.

Cherry picking

Akelius gör hellre många mindre inköp av exakt rätt fastigheter – cherry picking – än ett fåtal förvärv med delvis rätt fastigheter.

Finansiering från flera källor

Akelius har lån från tjugoåtta banker, trettiosjuttusen sparkunder och ej säkerställda obligationer. Sexton tusen aktieägare gör oss till det största noterade fastighetsbolaget i Sverige.

Förstklassig personal

Fler än 150 anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University. De med examen vidareutbildas inom programmet för Postgraduate.

Kalender

Årsredovisning 2014	19 mars 2015
Delårsrapport jan-mar 2015	5 maj 2015
Delårsrapport jan-juni 2015	10 augusti 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	26 oktober 2015

Huvudkontor

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

Sverige

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

Tyskland

Leipziger Platz 14
D-10117 Berlin
Tel +49 (0)30 7554 110
akelius.de

Kanada

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

England

1 Earlham Street
London WC2H 9LL
Tel +44 (0)2 078 719 695
akelius.co.uk

Frankrike

67 Boulevard Haussmann
75008 Paris