

delårsrapport

januari till mars 2019

sammandrag	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter, meur	129	119	482
Tillväxt hysesintäkter jämförbara fastigheter, procent	2,8	3,7	3,2
Driftöverskott, meur	65	62	259
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	0,2	5,9	5,1
Överskottsgrad, procent	50,5	52,1	53,6
Justerad överskottsgrad, procent	65,7	68,2	69,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, meur	57	57	236
Resultat före skatt, meur	197	220	634
Verkligt värde fastigheter, meur	12 830	10 926	12 379
Fastigheternas värdeförändring, procent	1,5	1,9	5,2
Antal lägenheter	50 788	48 297	50 407
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	0,9	1,4
Hysesnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,6	0,7	3,6
Belåningsgrad, procent	44	45	44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,5	1,8	1,8

Se definitioner på sidorna 35-37



Kremmener Straße 14, Berlin

på väg mot belåningsgrad under 40 procent

Vi har till stor del kommit till bukt med de flaskhalsar inom bygg som temporärt ökat vakans de senaste åren – kapacitet, försenade byggkomponenter, handläggningstid för bygglov. Detta innebär att nettouthyrning under kvartalet var positiv, 322 lägenheter. Till följd av positiv nettouthyrning sjönk vakansgraden med 0,6 procentenheter. Vi lär dock få fortsätta uppleva längre handläggningstider för bygglov än för några år sedan.

Efterfrågan på bostäder i storstäder växer snabbare än utbudet primärt till följd av befolkningstillväxt.

I flera av våra städer diskuteras mer eller mindre högljutt hur bostadsbristen ska bekämpas.

Enda vägen är förstås att bygga fler bostäder. Men istället för att satsa alla resurser på att bygga, satsar politiker i många städer på reglering av hyra.

Det är fel väg.

Reglering av hyra skapar större bostadsbrist.

projekt förbättra rating till BBB+

Under kvartalet skrev vi avtal om försäljning av samtliga våra fastigheter i Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Wiesbaden och Mainz. Pris 685 meur, vilket är 19 procent över verkligt värde vid årsskiftet.

Frånträde under sommaren.

Försäljning i Storstockholm om 460 meur fullföljdes efter rapportperiodens utgång.

Försäljningslikviden för dessa och eventuella ytterligare försäljningar under 2019 kommer att gå till att minska belåning.

Nuvarande rating från Standard & Poor's är BBB med stabila utsikter.

belåningsgrad 44 procent

Belåningsgrad är oförändrad under kvartalet. Med hänsyn till försäljning i Storstockholm och i Tyskland ligger belåningsgrad strax under 40 procent.

Målet är en belåningsgrad under 40 procent från 2020.

Pål Ahlsén,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 31 mars 2019

verkligt värde fastigheter 12 830 meur

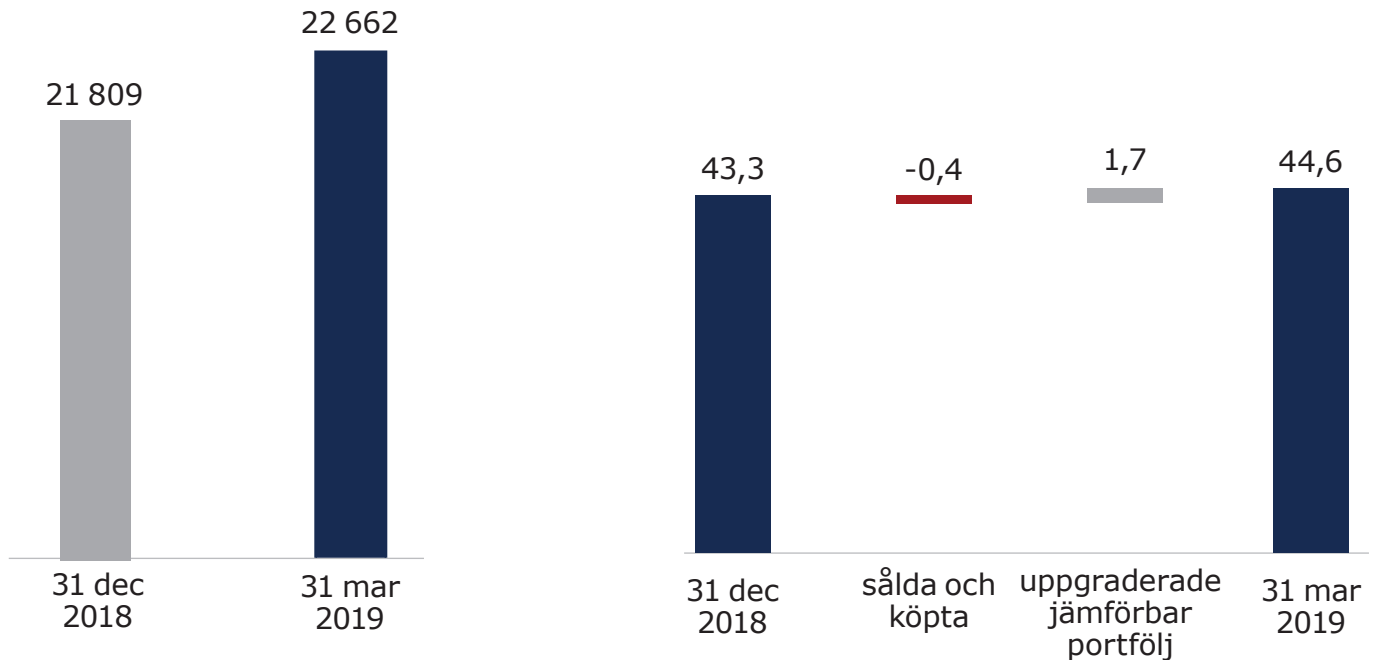


Stad	Antal lägenheter	Tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkast- ningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	eur/ kvm	
Berlin	13 937	875	70	945	2 931	3 102	3,39
Stockholm	8 056	589	41	630	2 024	3 213	2,84
New York	1 726	117	4	121	968	7 977	4,18
Malmö	4 067	266	83	349	950	2 720	3,23
London	2 244	88	15	103	918	8 955	4,15
Hamburg	4 349	242	12	254	913	3 598	3,77
Toronto	4 131	223	5	228	898	3 945	4,19
Montreal	3 858	259	1	260	721	2 771	4,35
Boston	974	63	-	63	503	7 994	4,26
Paris	1 544	48	5	53	383	7 195	4,07
Washington D.C.	1 082	81	1	82	351	4 285	4,71
Köpenhamn	1 031	83	6	89	304	3 432	2,99
München	748	41	2	43	197	4 590	3,61
Övriga	3 041	182	53	235	769	3 247	4,01
Summa	50 788	3 157	298	3 455	12 830	3 713	3,68

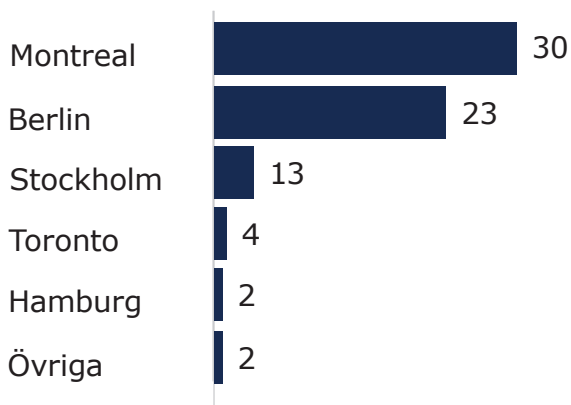
förändringar i fastighetsbeståndet

uppgraderade lägenheter 22 662

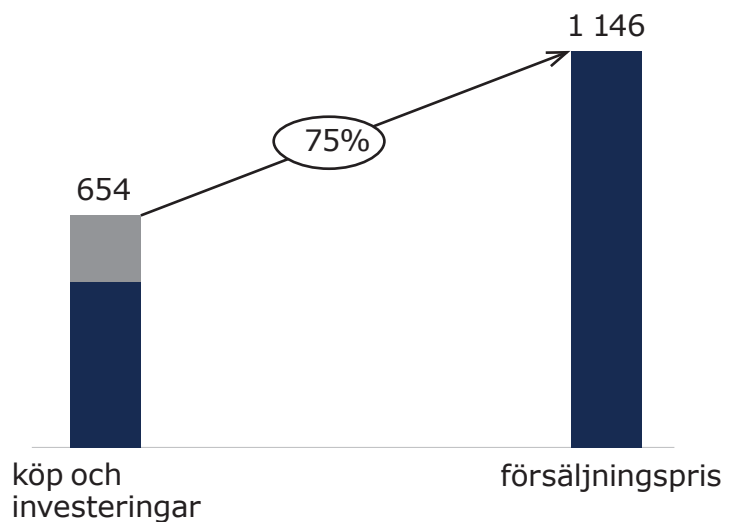
uppgraderade lägenheter 44,6 procent



fastighetsköp 74 meur



försäljning fastigheter 1 meur
avtalade försäljningar 1 145 meur

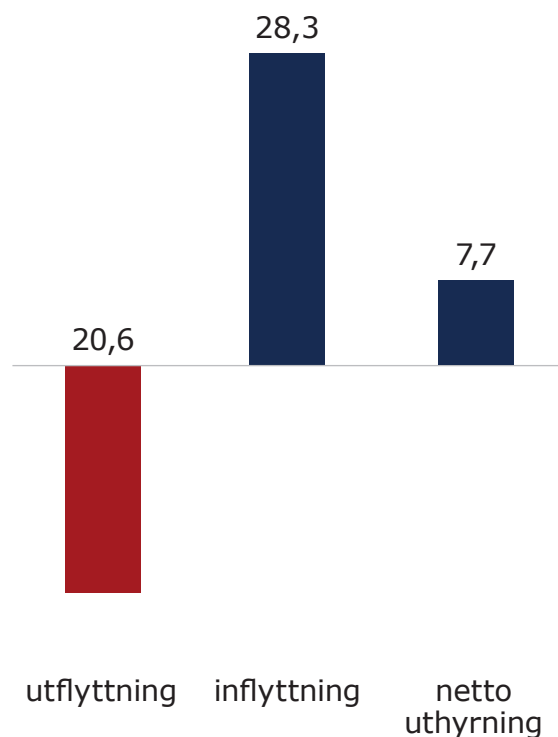
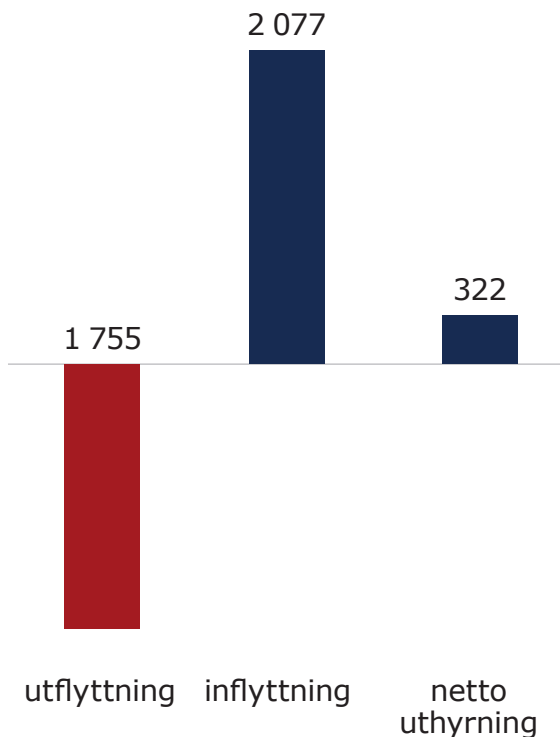


Akelius har tecknat avtal om försäljning av lägenheter i Sverige för 460 meur och i Tyskland för 685 meur. Tillträdesdatum är 1 april respektive 1 juni 2019.

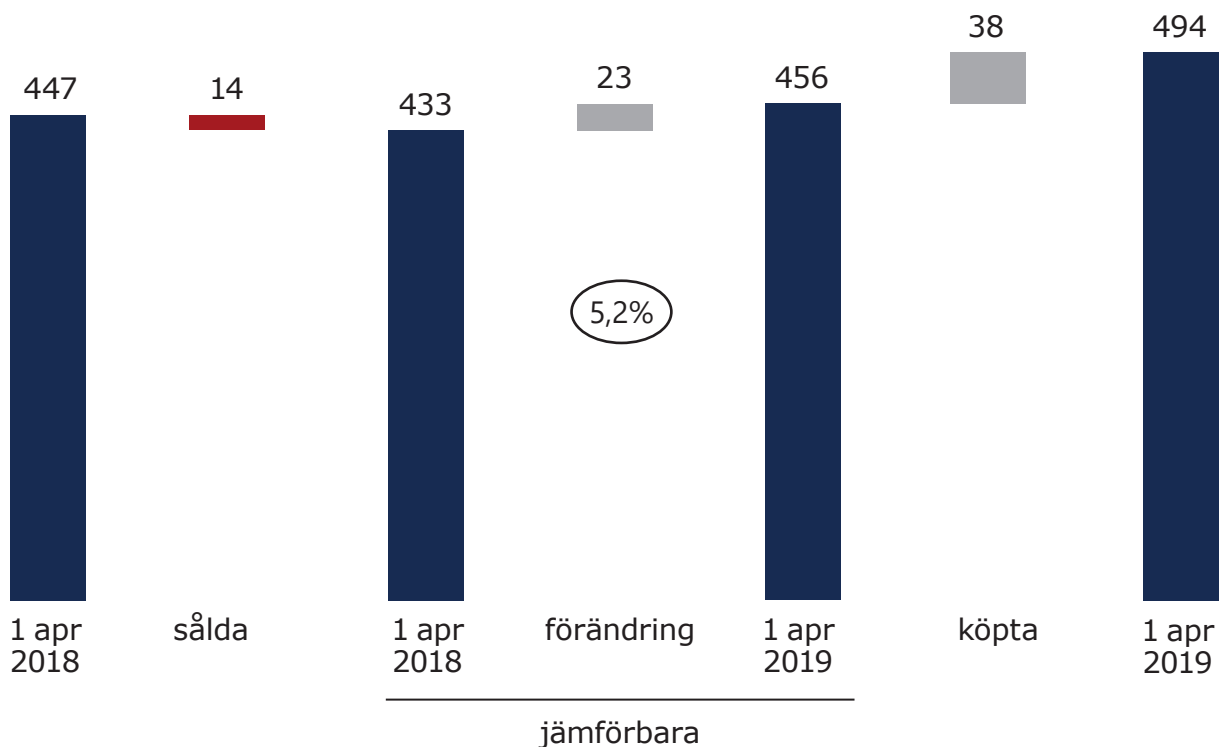
nettouthyrning januari–mars 2019

antal lägenheter 322

hyresintäkter 7,7 meur



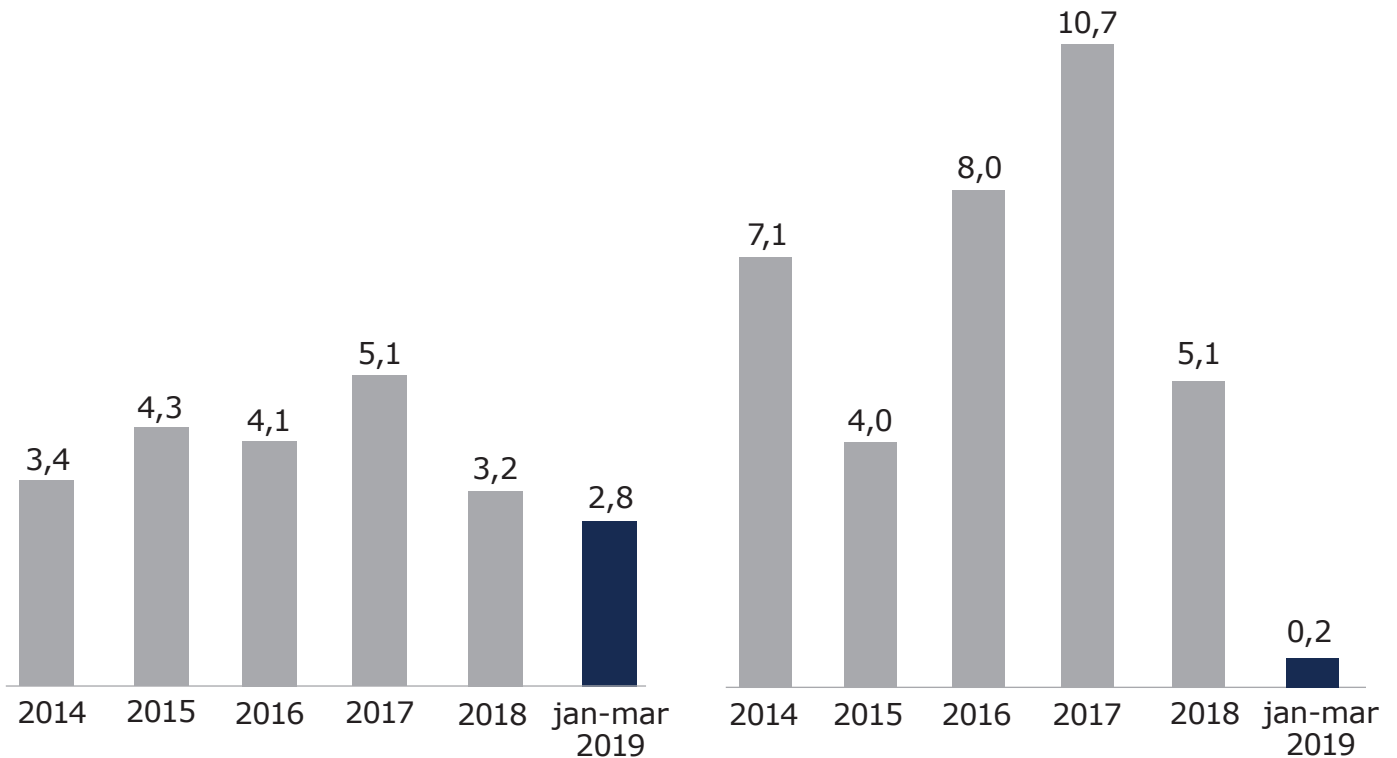
ökning jämförbart hyresvärde bostäder 5,2 procent



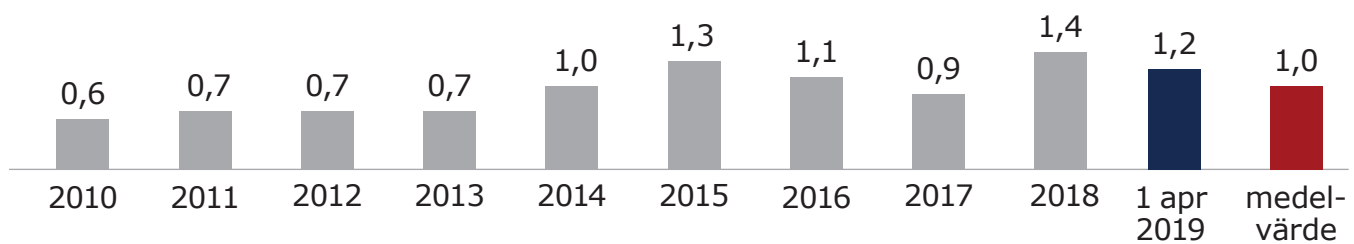
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 2,8 procent

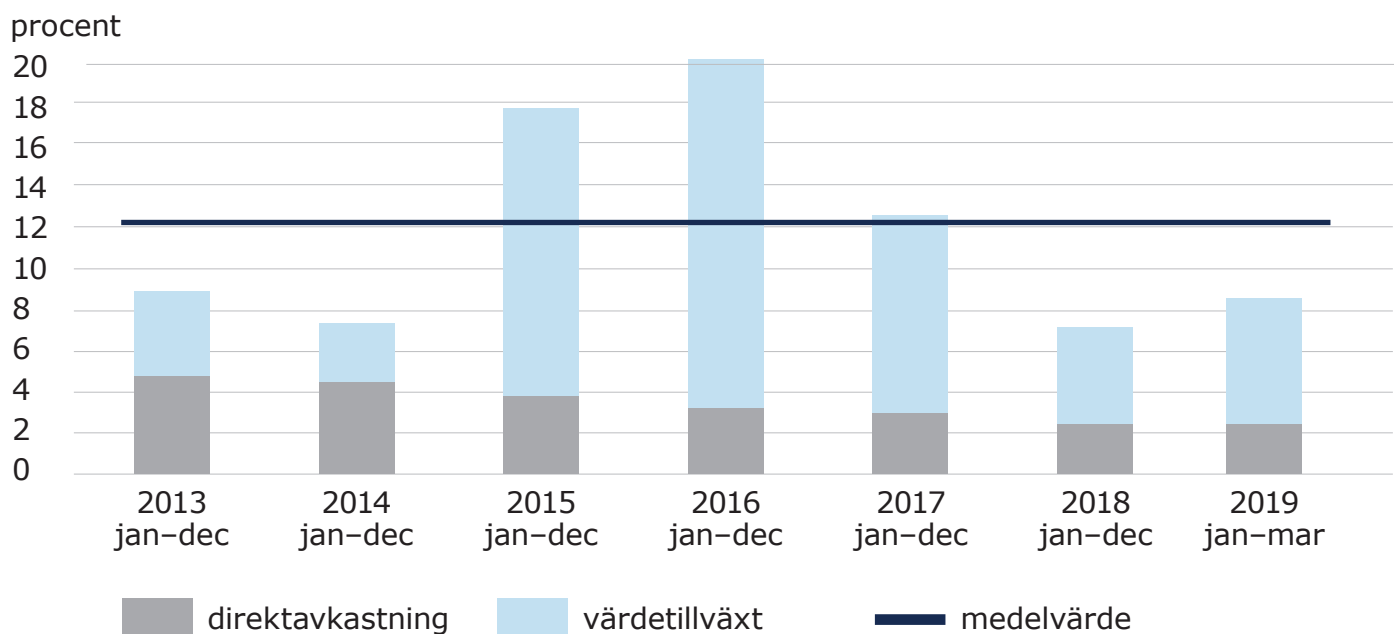
driftöverskott 0,2 procent



reell vakansgrad 1,2 procent



totalavkastning fastigheter 8,6 procent



	meur	Tillväxt jan-mar procent
Verkligt värde 1 jan 2019	12 379	
Värdeförändring	192	1,5
Investeringar	90	0,7
Köp	74	0,6
Försäljningar	-1	0,0
Valutakursförändringar	96	0,8
Verkligt värde 31 mar 2019	12 830	3,6
Driftöverskott	65	0,5
Fastigheternas totalavkastning	257	Per år: 8,6

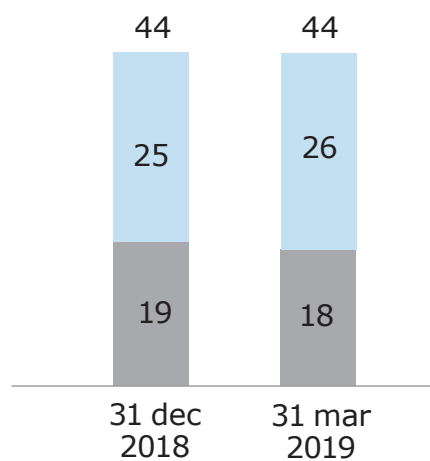
direktavkastningskrav 3,68 procent

värdeförändring 192 meur

procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta	meur	Avkastning, procent
1 jan 2019	3,67	5,66	Kassaflöde 192	1,55
Köp	0,00	0,00	Avkastningskrav -	0,00
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning -	0,00
Jämförbart	0,00	0,00	Köp -	0,00
Valutakurs- förändringar	0,01	0,01	Värdeförändring fastigheter	192
31 mar 2019	3,68	5,67		1,55

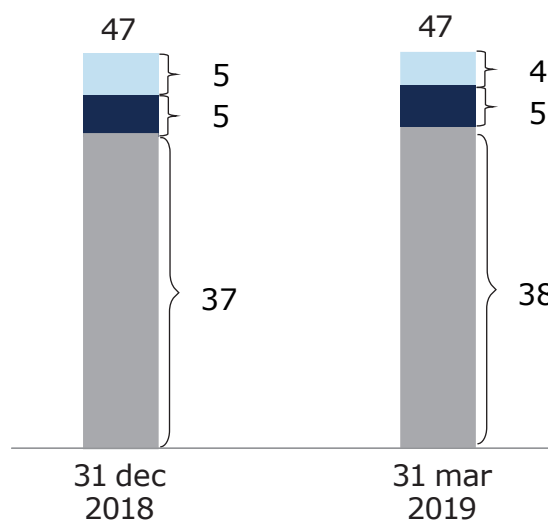
finansiering

belåningsgrad 44 procent



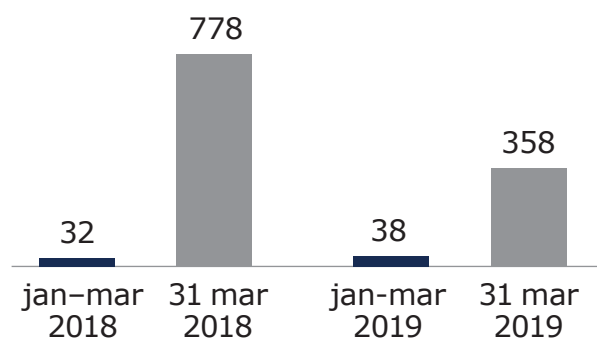
■ ej säkerställda lån
■ säkerställda lån

eget kapital och hybridkapital 47 procent



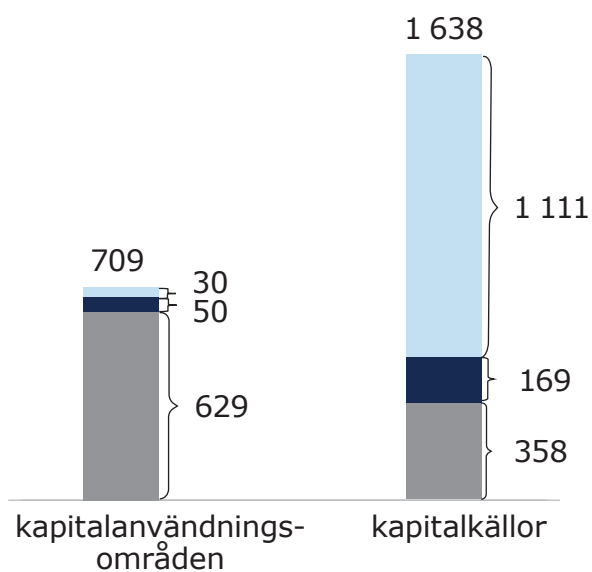
■ preferensaktier ■ hybridobligation
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet meur



■ räntekostnader
■ likviditet

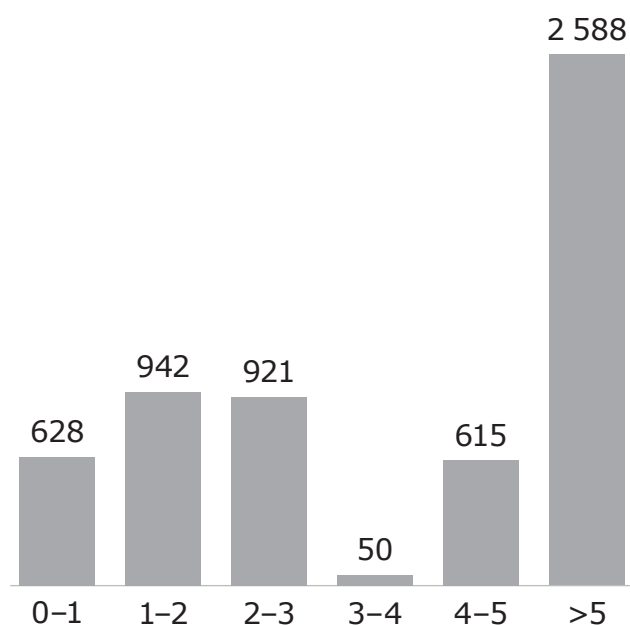
kapitalanvändning och kapitalkällor 12 månader framåt, meur



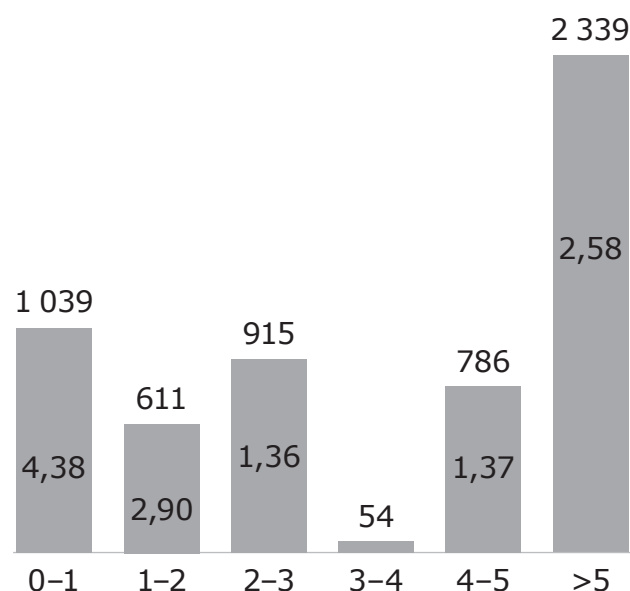
■ avtalade köp ■ försäljningar
■ investeringar ■ resultat före skatt och exklusive värdeförändringar
■ kortfristiga lån ■ likviditet

finansiering

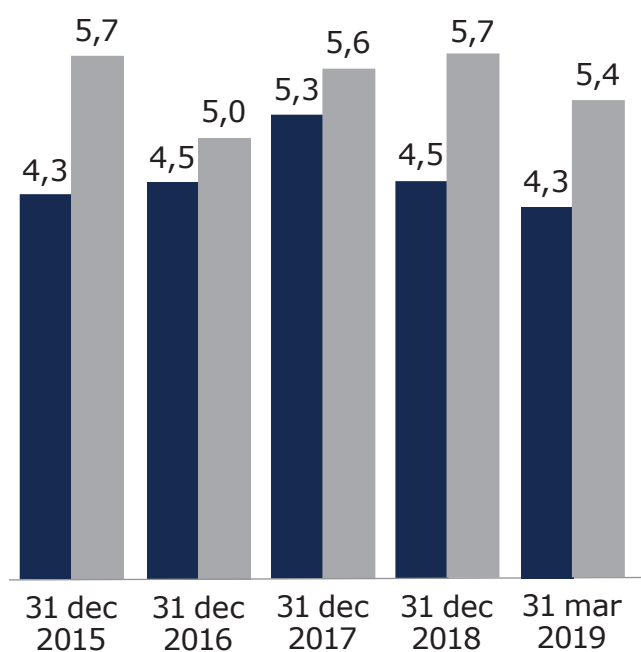
förfall kapitalbindning
meur, år



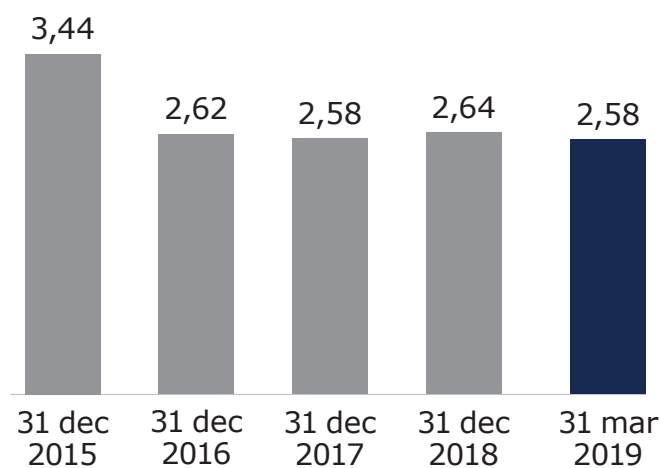
förfall räntebindning, medelränta
meur, procent, år



räntebindning 4,3 år
kapitalbindning 5,4 år



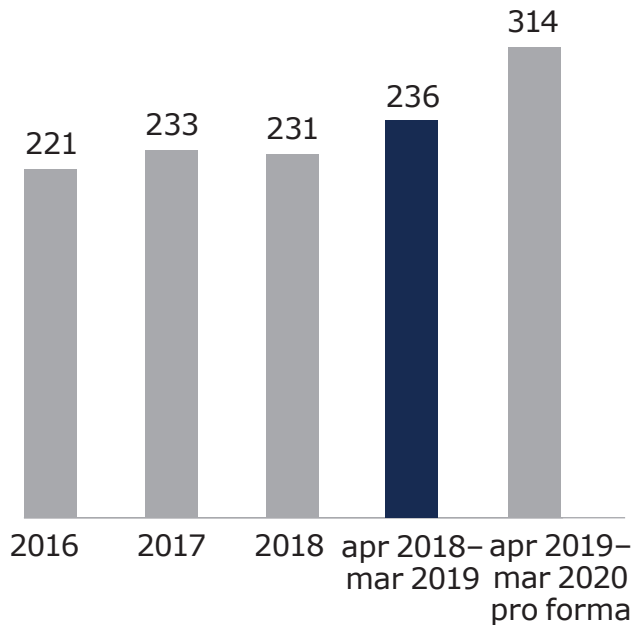
medelränta 2,58 procent



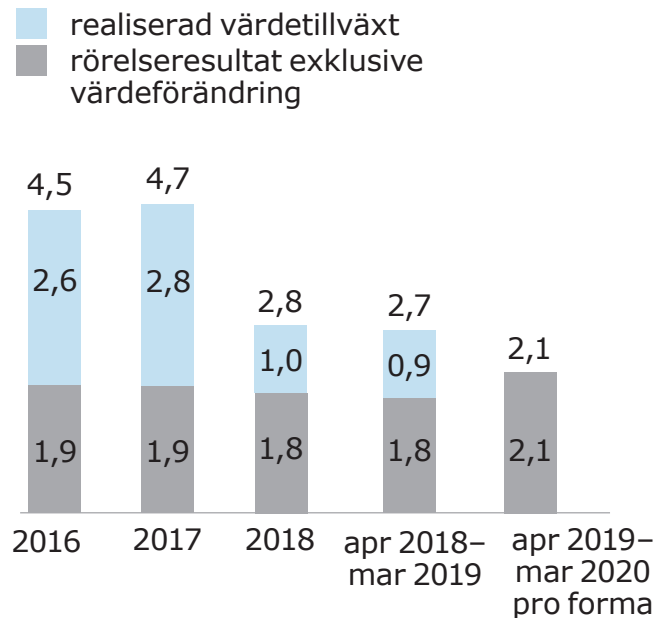
■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändring 236 meur



räntetäckningsgrad 2,7

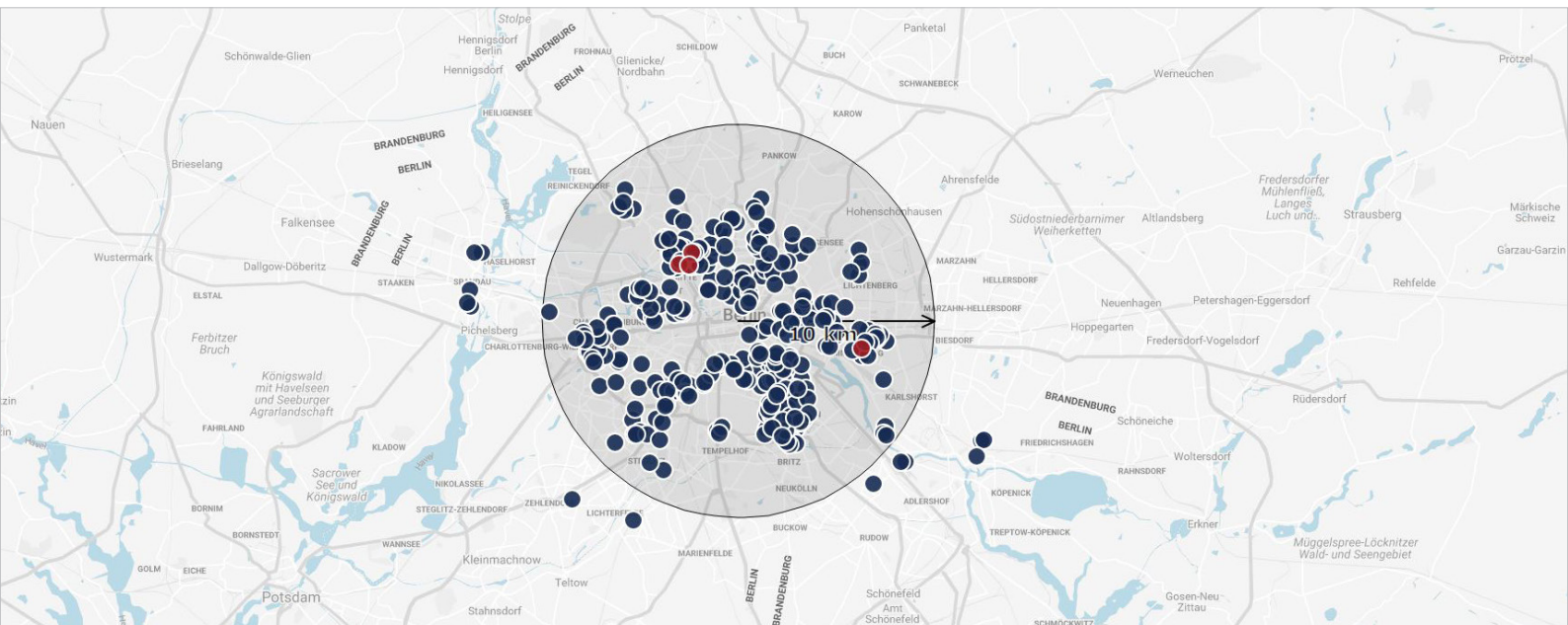


aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	apr 2018–mar 2019	apr 2019–mar 2020 pro forma ¹
Hysesintäkter	493	576 ²
Driftkostnader	-201	-202
Underhåll	-30	-30
Driftöverskott	262	344
Central administration och övriga kostnader ³	-26	-30
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	236	314
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	3
Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar	235	317
Netto räntekostnader	-134	-148
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	2,1
Realiserad värdetillväxt	125	-
Räntetäckningsgrad	2,7	2,1
Netto räntebärande skulder per 31 mar 2019	5 726	5 726
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring	24,3	18,3
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	15,9	18,3

- 1) Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrations kostnader.
 2) Inkluderar 494 meur hyresvärde bostäder per 1 apr 2019, 44 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar och -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 46 meur i övriga intäkter.
 3) Exkluderar operativa valutakursdifferenser och avskrivningar.

Berlin



● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

Berlin

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	2 931
Andel av verkligt värde, procent	23
Direktavkastningskrav, procent	3,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	38
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63
Walk score	91

Medelhyra bostäder

EUR/kvm/mån

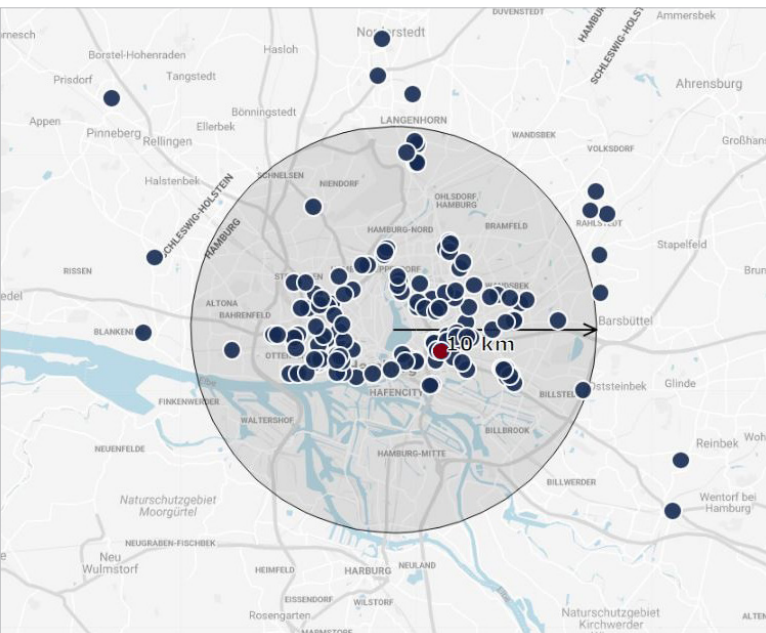
Total portfölj 1 apr 2018	8,19
Försäljning	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	8,19
Ökning i jämförbar portfölj	0,70
- Ökning i procent	8,6
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	8,89
Köp	-0,04
Total portfölj 1 apr 2019	8,85
Nyuthyrningshyra	16,12

Vakansgrad bostäder

procent

Reell vakansgrad	0,8
Lägenheter under uppgradering	5,9
Vakansgrad	6,7

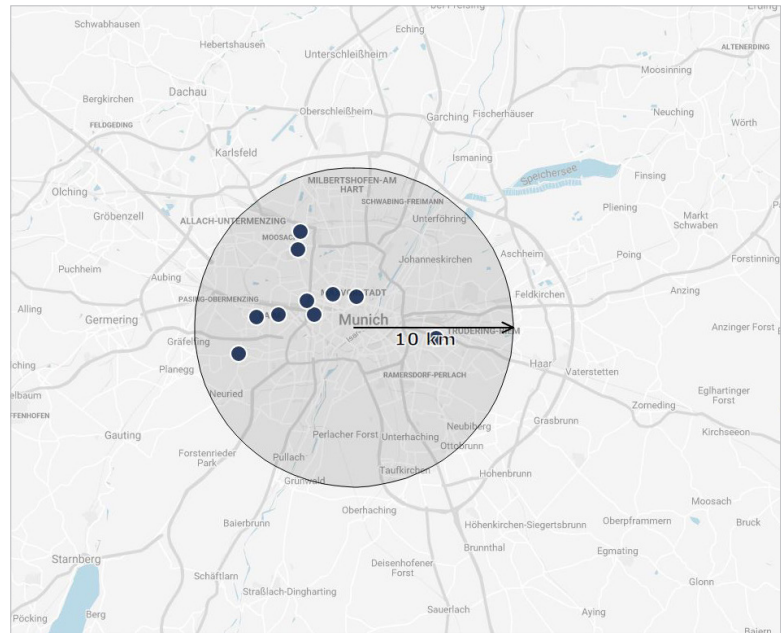
Hamburg



● köpta fastigheter 2019

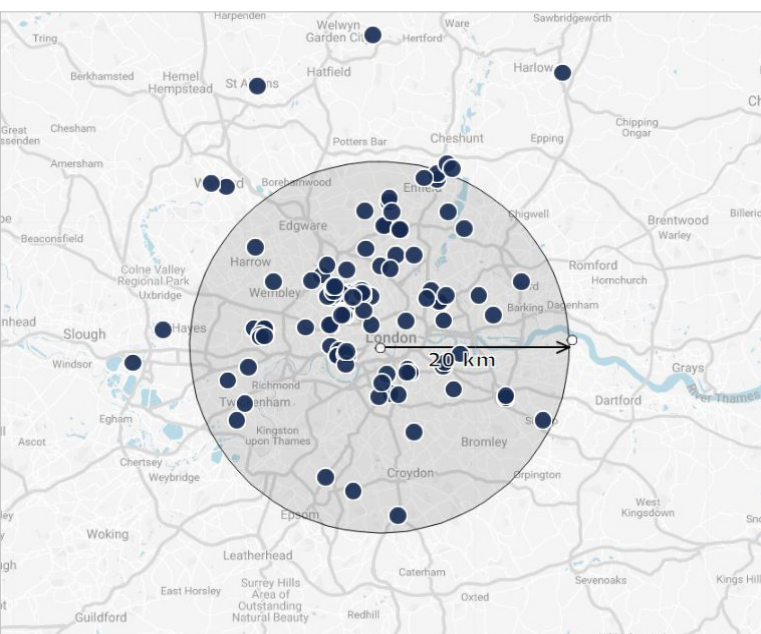
● jämförbara fastigheter

München



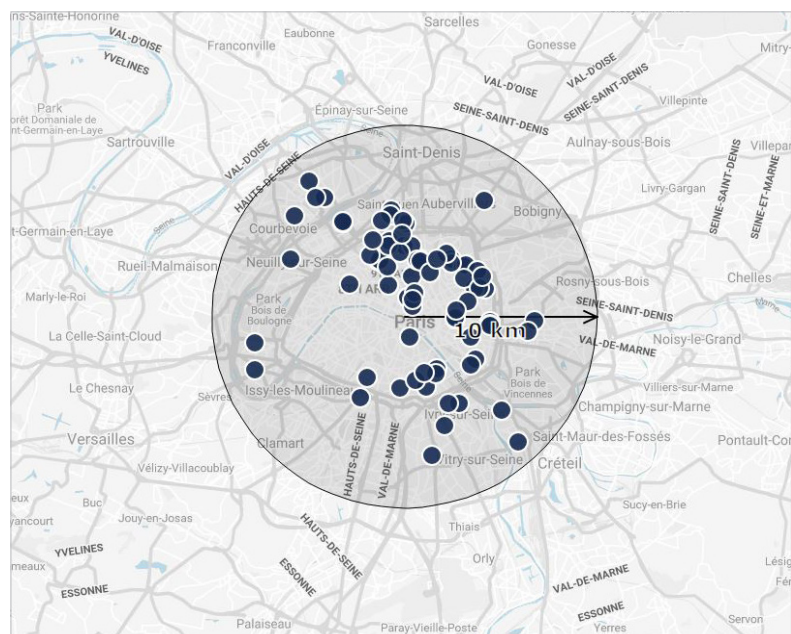
	Hamburg	München
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	913	197
Andel av verkligt värde, procent	7	2
Direktavkastningskrav, procent	3,77	3,61
Andel uppgraderade lägenheter, procent	53	45
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	55
Walk score	87	85
Medelhyra bostäder	EUR/kvm/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2018	10,78	12,78
Försäljning	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	10,78	12,78
Ökning i jämförbar portfölj	0,53	0,57
- Ökning i procent	4,9	4,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	11,31	13,35
Köp	-0,02	-0,03
Total portfölj 1 apr 2019	11,29	13,32
Nyuthyrningshyra	15,67	18,94
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,7	3,5
Lägenheter under uppgradering	5,0	3,1
Vakansgrad	5,7	6,6

London



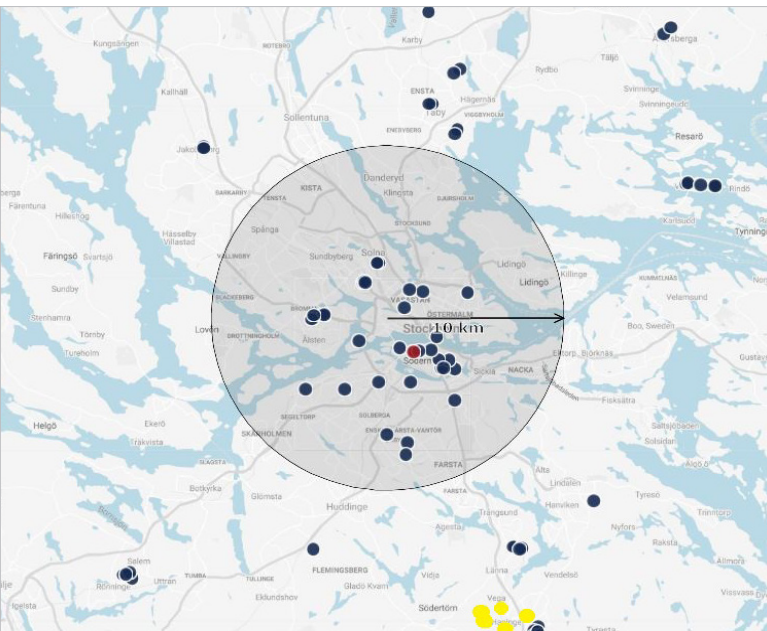
● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

Paris

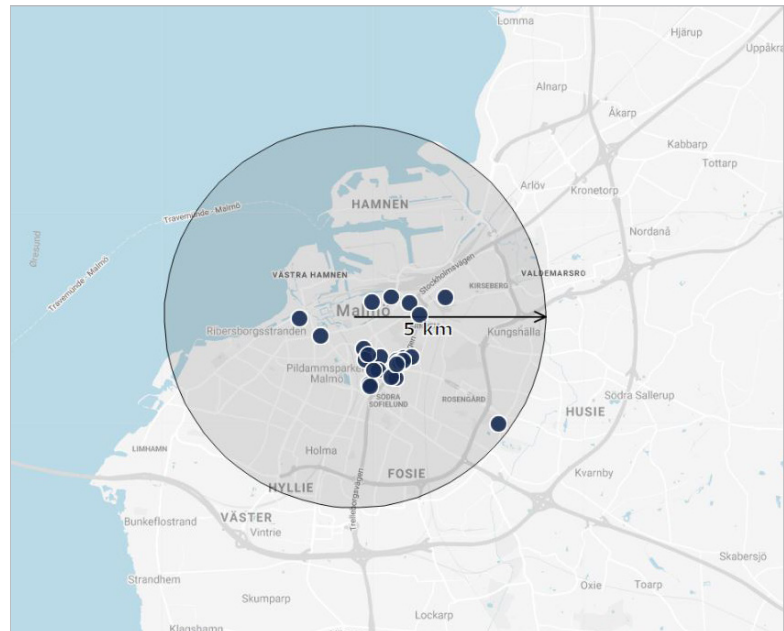


	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	918	383
Andel av verkligt värde, procent	7	3
Direktavkastningskrav, procent	4,15	4,07
Andel uppgraderade lägenheter, procent	55	19
Genomsnittlig storlek lägenheter	422 kvft	31 kvm
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder		
	GBP/kvft/mån	EUR/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2018	2,75	23,03
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	2,75	23,03
Ökning i jämförbar portfölj	0,02	2,39
- Ökning i procent	0,7	10,4
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	2,77	25,42
Köp	0,01	-1,90
Total portfölj 1 apr 2019	2,78	23,52
Nyuthyrningshyra	2,87	41,77
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,7	1,2
Lägenheter under uppgradering	16,7	41,9
Vakansgrad	18,4	43,1

Stockholm



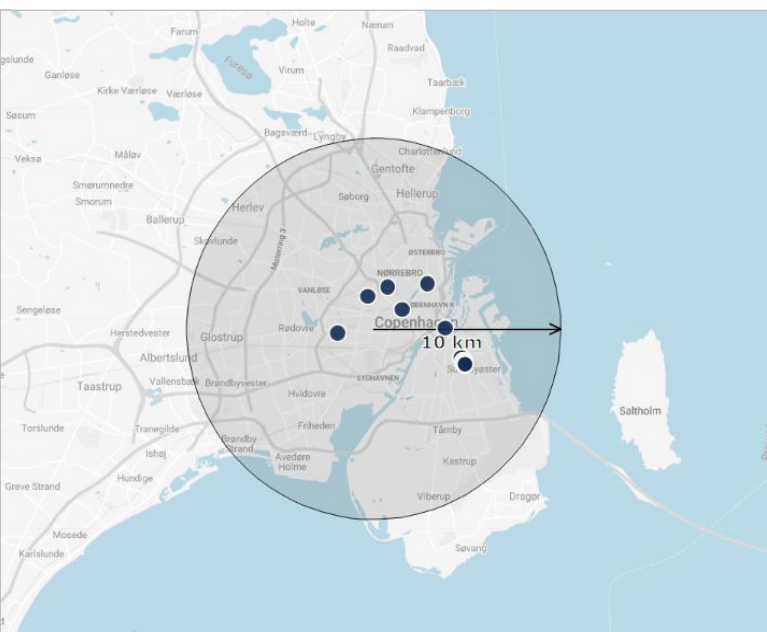
Malmö



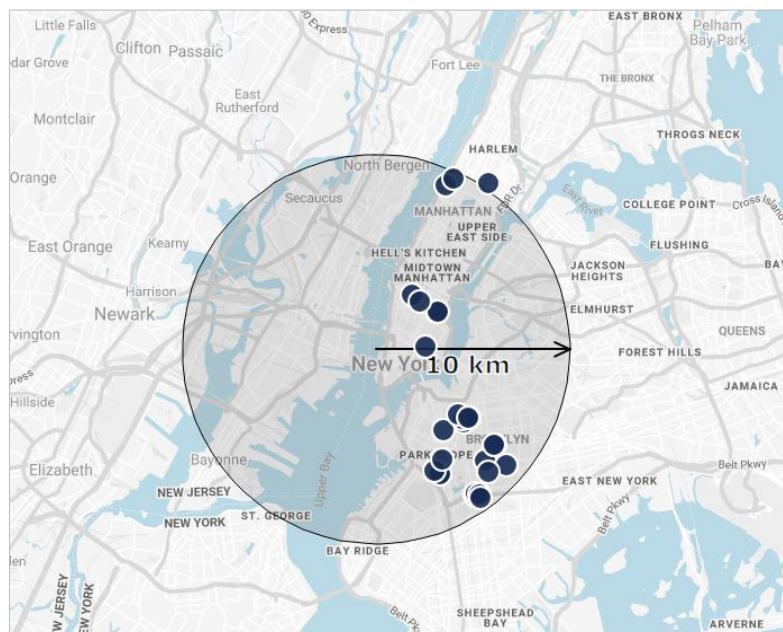
● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter ● fastigheter som innehas för försäljning 2019

	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	2 024	950
Andel av verkligt värde, procent	16	7
Direktavkastningskrav, procent	2,84	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49	54
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	73	65
Walk score	66	91
Medelhyra bostäder		
	SEK/kvm/år	SEK/kvm/år
Total portfölj 1 apr 2018	1 281	1 334
Försäljning	4	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	1 285	1 334
Ökning i jämförbar portfölj	48	45
- Ökning i procent	3,7	3,4
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	1 333	1 379
Köp	-8	1
Total portfölj 1 apr 2019	1 325	1 380
Nyuthyrningshyra	1 557	1 589
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	2,4	1,4
Vakansgrad	2,4	1,4

Köpenhamn



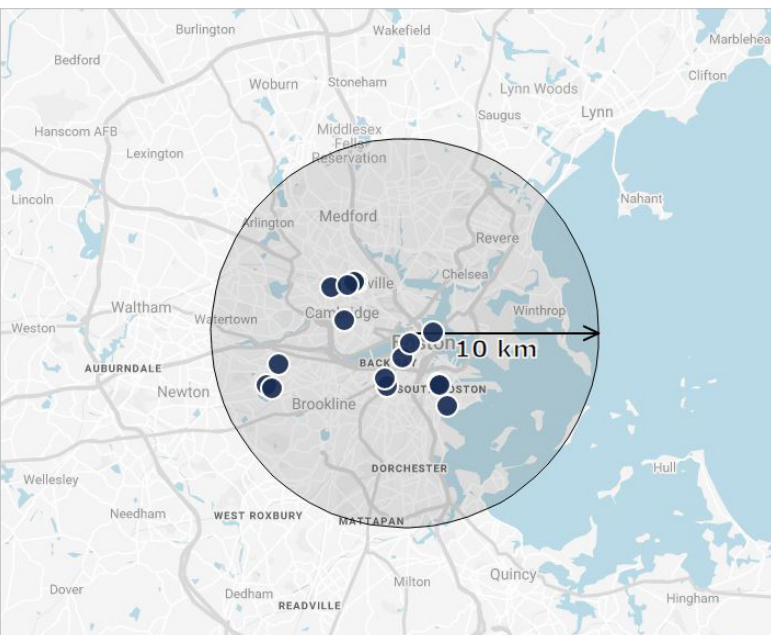
New York



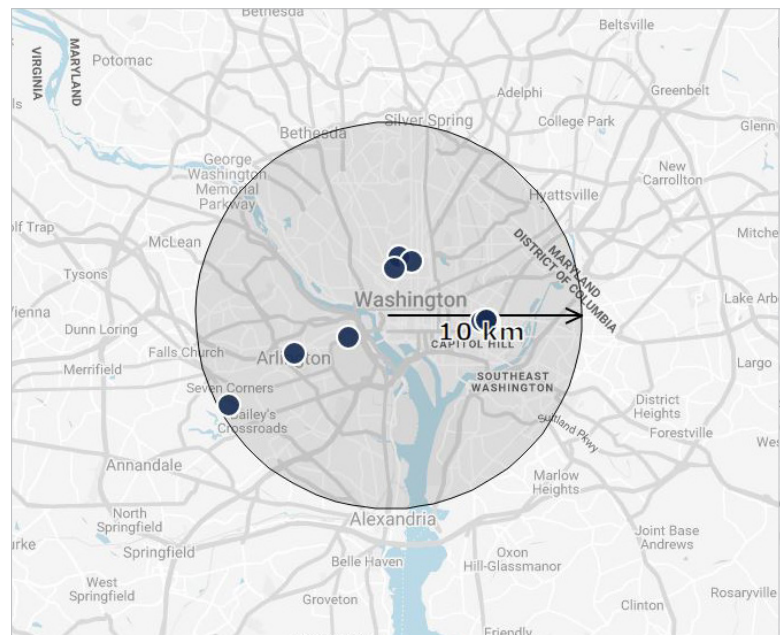
● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	304	968
Andel av verkligt värde, procent	2	8
Direktavkastningskrav, procent	2,99	4,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	35	30
Genomsnittlig storlek lägenheter	80 kvm	731 kvft
Walk score	95	97
Medelhya bostäder		
	DKK/kvm/år	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 apr 2018	951	2,80
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	951	2,80
Ökning i jämförbar portfölj	79	0,13
- Ökning i procent	8,3	4,6
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	1 030	2,93
Köp	-	-0,05
Total portfölj 1 apr 2019	1 030	2,88
Nyuthyrningshyra	1 617	5,20
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	2,1
Lägenheter under uppgradering	1,7	14,8
Vakansgrad	1,7	16,9

Boston



Washington D.C.



● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	503	351
Andel av verkligt värde, procent	4	3
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,71
Andel uppgraderade lägenheter, procent	62	65
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	694	810
Walk score	88	86

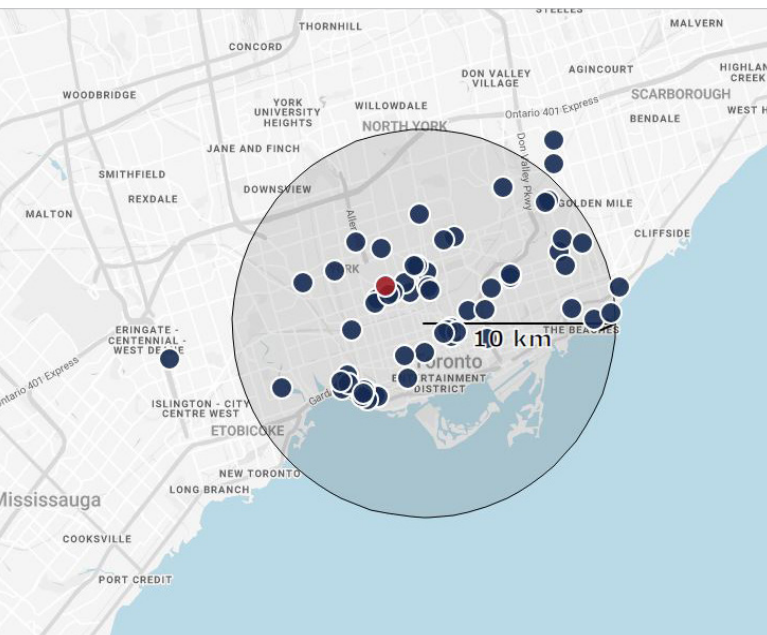
Medelhya bostäder

	USD/kvft/mån	USD/kvft/mån
Total portfölj 1 apr 2018	3,46	1,90
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	3,46	1,90
Ökning i jämförbar portfölj	0,16	0,12
- Ökning i procent	4,7	5,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	3,62	2,02
Köp	-0,02	0,33
Total portfölj 1 apr 2019	3,60	2,35
Nyuthyrningshyra	3,85	2,41

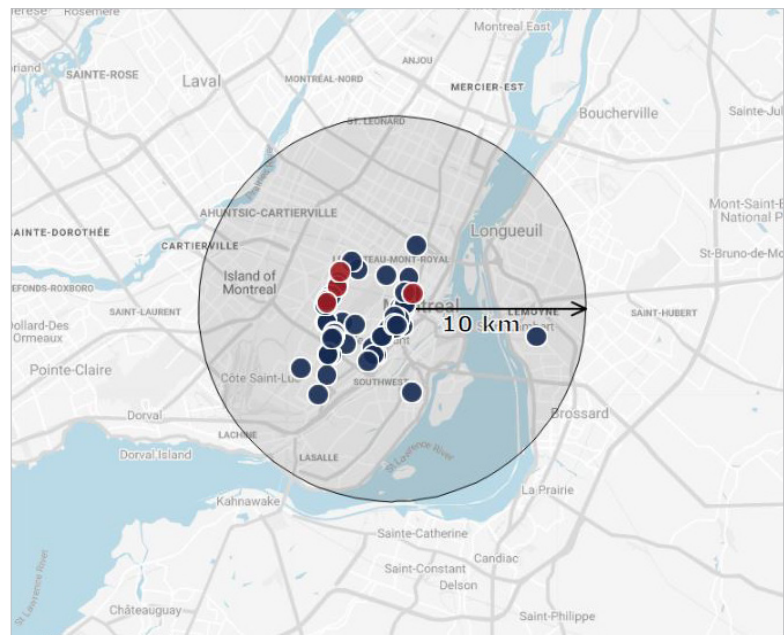
Vakansgrad bostäder

	procent	procent
Reell vakansgrad	2,5	5,4
Lägenheter under uppgradering	14,6	22,8
Vakansgrad	17,1	28,2

Toronto



Montreal



● köpta fastigheter 2019 ● jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	898	721
Andel av verkligt värde, procent	7	6
Direktavkastningskrav, procent	4,19	4,35
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	37
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvft	581	720
Walk score	82	92
Medelhyra bostäder	CAD/kvft/mån	CAD/kvft/mån
Total portfölj 1 apr 2018	2,06	1,72
Försäljning	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2018	2,06	1,72
Ökning i jämförbar portfölj	0,09	0,02
- Ökning i procent	4,4	0,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	2,15	1,74
Köp	0,00	-0,06
Total portfölj 1 apr 2019	2,15	1,68
Nyuthyrningshyra	3,21	1,93
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	3,5	2,0
Lägenheter under uppgradering	8,0	12,5
Vakansgrad	11,5	14,5

resultat

hyresintäkter 129 meur

Hyresintäkterna uppgick till 129 meur (119). En ökning med 8,5 procent jämfört med samma period 2018.

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 3 meur (4), 2,8 procent (3,7).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 6 433 hyresavtal med en årshyra på 118 meur.

Den nya årshyran uppgår till 120 meur, en ökning med 1,4 procent.

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter och uppgick till 1,2 procent.

Vakansgraden för bostäder var 9 procent (7,5). Vakansen var till 86 procent (88) en följd av uppgradering eller planerade försäljningar.

driftöverskott 65 meur

Driftöverskottet uppgick till 65 meur (62). Fastighetskostnaderna var 64 meur (57). 8 meur avsåg underhåll, motsvarande 9 eur per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 0,2 procent (5,9). Överskottsgraden uppgick till 50,5 procent (52,1).

Justerad överskottsgrad uppgick till 65,7 procent (68,2).

Justerad överskottsgrad exkluderar taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet.

värdeökning fastigheter 1,5 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 192 meur (198),

motsvarande 1,5 procent (1,9).

Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Se tabell på sida 6.

finansnetto -50 meur

Räntekostnaderna uppgick till -39 meur (-32).

Ökningen beror främst på ökad skuld på grund av nettoförvärv.

Räntekostnad för hybridobligation uppgick till -5 meur (-).

Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -8 meur (1).

Övriga finansiella poster uppgick till 2 meur (-1).

resultat före skatt 197 meur

Resultat före skatt uppgick till 197 meur (220).

Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

skattekostnader 45 meur

Skattekostnader uppgick till 45 meur (60).

45 meur avser uppskjuten skatt,

främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 12 830 meur

Verkligt värde uppgick till 12 830 meur, vilket motsvarar 3 713 euro per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,68 procent. Det är 0,01 procentenheter högre än nivån vid årets ingång. Se tabell på sida 6.

köp av fastigheter 74 meur

Under perioden uppgick köpen till 74 meur (283). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,82 procent.

fastighetsinvesteringar 90 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 90 meur (54). På årsbasis motsvarar det 105 euro (67) per kvadratmeter. 40 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgaderingar.

fastighetsförsäljningar 1 meur

Totalt såldes fastigheter för 1 meur (6). Fastigheter sålda under 2019 var belägna i Tyskland. Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 0 meur och 1 meur i försäljningsomkostnader.

tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av - 2 340 lägenheter i Sverige. Tillträdesdatumet är 1 april 2019. 444 meur i förvaltningsfastigheter och 57 meur i uppskjutna skatter. - 2 839 lägenheter i Tyskland. Planerat frånträde är 1 juni 2019. 666 meur i förvaltningsfastigheter och 102 meur i uppskjutna skatter.

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

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 47 procent

Under perioden ökade det egna kapitalet med 184 meur till 5 554 meur. Soliditeten inklusive hybridkapital uppgår till 47 procent.

belåningsgrad 44 procent

Lån ökade med 225 meur till 5 744 meur. Belåningsgraden är stabil sedan årsskiftet och uppgår till 44 procent. Säkerställda lån uppgick till 2 370 meur jämfört med 2 346 meur vid slutet av 2018. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 18 procent, 1 procentenhet lägre sedan föregående år. De säkerställda lånen är upptagna hos 32 banker i sju länder. Lån utan säkerhet består av 9 obligationer och lån från stora investerare och närstående bolag.

kapitalbindning 5,4 år

Lån hade i medeltal en kapitalbindning om 5,4 år, jämfört med 5,7 år vid slutet av 2018. 628 meur förfaller inom ett år. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 39 procent. Korta lån består dels av lån från 14 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 4,3 år

2 339 meur av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 1 039 meur hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,58 procent. Räntebindningen var i medeltal 4,3 år, jämfört med 4,5 år i slutet av 2018.

likviditet 358 meur

Kassa och likviditet i form av tillgängliga kreditavtal och likvida tillgångar uppgick till 358 meur. De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 741 meur.

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 8 meur (17).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -152 meur (-324).

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 168 meur (321).

Utdelning betalades till preferensaktieägare om 9 meur.

moderbolaget

Från och med 1 januari 2019 är moderbolagets funktionella valuta euro.

Resultatet före skatt uppgick till -6 meur (30).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, valutakursvinster på valutade-rivat och externa och interna fodringar i utländsk valuta.

preferensaktier

Antalet preferensaktier uppgick i slutet av perioden till 18 835 606,

vilket motsvarar 586 meur i eget kapital.

Preferensaktier utgör 0,61 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 31 mars 2019 uppgick stängningskursen till 345,5 kronor.

rating

Under 2019 har Standard and Poor's bekräftat investment grade kreditbetyget BBB med stabila utsikter för Akelius Residential Property AB samt dess icke säkerställda belåning. Kreditbetyget till Akelius Residential Property AB's hybridlån är BB+.

personal

Vid periodens slut var 1 398 anställda i Akelius, jämfört med 1 326 i slutet av 2018.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 14 meur.

årsstämma den 11 april 2019

För beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Akelius webbplats. www.akelius.se

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2019 jan-mar 3 mån	2018 jan-mar 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	129	119	482
Fastighetskostnader	-56	-50	-195
Underhåll	-8	-7	-28
Driftöverskott	65	62	259
Central administration	-9	-6	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	1	3
Nettoreultat från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter*	191	195	546
Rörelseresultat	247	252	779
Räntekostnader	-38	-32	-128
Räntekostnader hybridobligation	-5	-	-14
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1	-1	-3
Värdeförändring derivatinstrument	-8	1	-
Resultat före skatt	197	220	634
Skatt	-45	-60	-127
Periodens/årets resultat	152	160	507
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet			
-Valutakursförändringar	91	-40	35
-Förändring valutasäkringsreserv	-60	-81	-113
-Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-	18	23
-Omvärdering	1	2	2
Periodens/årets totalresultat	184	59	454
Resultat hänförligt till			
- moderbolagets aktieägare	150	159	501
- innehav utan bestämmande inflytande	2	1	6
Totalresultat hänförligt till			
- moderbolagets aktieägare	182	58	448
- innehav utan bestämmande inflytande	2	1	6
Vinst per aktie före och efter utspädning, eur	0,04	0,02	0,15

* 0 meur är hänförligt till försäljning av förvaltningsfastigheter för perioden jan-mar 2019, -1 meur för jan-mar 2018.

Försäljningskostnaderna för jan-mar 2019 uppgick till 1 meur och 1 meur för jan-mar 2018.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	6	11
Förvaltningsfastigheter	11 669	10 655	11 891
Rörelsefastigheter	51	37	39
Leasingavtal, nyttjanderätt ¹	12	-	-
Materiella anläggningstillgångar	6	4	6
Derivatinstrument	-	-	2
Uppskjutna skattefordringar	1	-	1
Finansiella anläggningstillgångar	4	8	4
Summa anläggningstillgångar	11 756	10 710	11 954
Kundfordringar och andra fordringar	95	89	86
Derivatinstrument	-	2	14
Likvida medel	17	22	13
Tillgångar som innehas för försäljning ²	1 110	234	449
Summa omsättningstillgångar	1 222	347	562
Summa tillgångar	12 978	11 057	12 516
Summa eget kapital	5 554	4 960	5 370
Lån	5 116	4 604	5 180
Hybridobligation	499	-	499
Leasingskuld	10	-	-
Derivatinstrument	48	86	46
Uppskjutna skatteskulder	827	873	885
Avsättningar	1	1	1
Övriga skulder	16	14	16
Summa långfristiga skulder	6 517	5 578	6 627
Lån	628	395	339
Leasingskuld	2	-	-
Derivatinstrument	11	7	-
Avsättningar	1	2	1
Leverantörsskulder och andra skulder	105	87	121
Skulder som innehas för försäljning ³	160	28	58
Summa kortfristiga skulder	907	519	519
Summa eget kapital och skulder	12 978	11 057	12 516
Räntebärande skulder exklusive leasing			
- icke säkerställda lån	3 374	2 850	3 173
- säkerställda lån	2 370	2 149	2 346
Delsumma	5 744	4 999	5 519
- hybridobligation	499	-	499
Summa	6 243	4 999	6 018

1) inklusive 6 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

2) hänförligt till förvaltningsfastigheter för Tyskland 666 meur och för Sverige 444 meur.

3) hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland 102 meur och för Sverige 58 meur.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2019 jan-mar 3 mån	2018 jan-mar 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	65	62	259
Central administration	-9	-6	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	-	3
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	1	1	3
Erlagd ränta	-49	-40	-136
Betald skatt	-	-	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	8	17	97
Förändring rörelsefordringar	-23	-3	1
Förändring rörelseskulder	-1	-4	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24	10	109
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2	-	-7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-90	-54	-349
Köp av förvaltningsfastigheter	-74	-283	-1 186
Förvärv av nettotillgångar ¹	-	12	40
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	1	6	300
Försäljning av nettotillgångar ²	-	-	-31
Försäljningar och köp av övriga anläggningstillgångar ³	13	-5	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152	-324	-1 241
Nyemission	-	-	809
Förvärv av minoritetsaktier	-	-	5
Upptagna lån	653	537	3 650
Amortering av lån	-468	-247	-2 438
Köp och försäljning av derivatinstrument	-8	40	-51
Utdelning stamaktier	-	-	-809
Utdelning preferensaktier	-9	-9	-37
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	168	321	1 129
Periodens/årets kassaflöde	0	7	-3
Likvida medel vid periodens/årets början	13	16	16
Valutakursförändring i likvida medel	4	-1	-
Likvida medel vid periodens/ årets slut	17	22	13

Jan-mar 2019

1) relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt och övertagande av lån.

2) relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt.

3) inkluderar 17 meur förskottsbetalning för fastighetsköp och -1 meur i försäljningskostnader.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets ägare						Innehav utan bestämmande inflytande	
meur	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- om- räknings- reserver	Balans-erad vinst	Summa		Totalt eget kapital
Eget kapital 1 jan 2018	204	1 504	-154	3 327	4 881	20	4 901
Periodens resultat	-	-	-	159	159	1	160
Övrigt totalresultat	-	-	-102	1	-101	-	-101
Summa totalresultat	-	-	-102	160	58	1	59
Eget kapital 31 mar 2018	204	1 504	-256	3 487	4 939	21	4 960
Periodens resultat	-	-	-	342	342	5	347
Övrigt totalresultat	-	-	47	1	48	-	48
Summa totalresultat	-	-	47	343	390	5	395
Nyemission	7	802	-	-	809	-	809
Förvärvat minoritet	-	-	-	-	-	52	52
Utdelning	-	-846	-	-	-846	-	-846
Eget kapital 31 dec 2018	211	1 460	-209	3 830	5 292	78	5 370
Euro konvertering ¹	-24	-145	24	145	-	-	-
Justerad ingående balans	187	1 315	-185	3 975	5 292	78	5 370
Periodens resultat	-	-	-	150	150	2	152
Övrigt totalresultat	-	-	32	-	32	-	32
Summa totalresultat	-	-	32	150	182	2	184
Eget kapital 31 mar 2019*	187	1 315	-153	4 125	5 474	80	5 554
hänförligt till preferensaktier	1	652	-74	-	579	-	579

1) Moderbolaget, Akelius Residential Property AB, ändrade funktionell valuta från svenska kronor till euro 2019.

lån

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0–1 år	1 039	4,38	18	628	11
1–2 år	611	2,90	11	942	16
2–3 år	915	1,36	16	921	16
3–4 år	54	2,40	1	50	1
4–5 år	786	1,37	14	615	11
5–6 år	655	1,91	11	653	11
6–7 år	787	2,68	14	772	13
7–8 år	370	2,45	6	391	7
8–9 år	266	2,98	5	265	5
9–10 år	122	3,15	2	172	3
> 10 år	139	4,28	2	335	6
Summa	5 744	2,58	100	5 744	100

segment information

jan–mar 2019 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	58	35	36	129
Driftkostnader	-22	-15	-19	-56
Underhåll	-3	-2	-3	-8
Driftöverskott	33	18	14	65
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	122	18	52	192
Totalavkastning	155	36	66	257
Totalavkastning per år, procent	11,1	4,3	8,4	8,6
Överskottsgrad, procent	57,4	49,9	39,9	50,5
Verkligt värde fastigheter	6 009	3 380	3 441	12 830

jan–mar 2018 meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Totalt
Hysesintäkter	53	39	27	119
Driftkostnader	-19	-17	-14	-50
Underhåll	-3	-3	-1	-7
Driftöverskott	31	19	12	62
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	77	66	55	198
Totalavkastning	108	85	67	260
Totalavkastning per år, procent	9,0	10,2	12,8	10,2
Överskottsgrad, procent	58,2	49,6	43,9	52,1
Verkligt värde fastigheter	5 126	3 507	2 293	10 926

nyckeltal

	2019 31 mar	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 554	5 370	4 901	4 279	3 357
Soliditet, procent	43	43	46	46	41
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	47	47	46	46	41
Avkastning på eget kapital, procent	3	9	19	37	29
Substansvärde, meur	6 599	6 284	5 840	5 127	4 027
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	129	482	469	472	464
Tillväxt hysesintäkter, procent	8,5	2,8	-0,6	1,8	17,1
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	2,8	3,2	5,1	4,1	4,3
Driftöverskott, meur	65	259	251	244	232
Tillväxt driftöverskott, procent	5,1	3,3	4,4	6,3	15,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	0,2	5,1	10,7	8,0	4,0
Överskottsgrad, procent	50,5	53,6	53,4	51,7	50,1
Justerad överskottsgrad, procent ⁴	65,7	69,3	68,0	66,2	-
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	18	19	18	24	36
Belåningsgrad, procent	44	44	44	43	48
Ej pantsatt kvot	1,76	1,74	1,63	1,18	1,00
Räntetäckningsgrad	1,5	2,8	4,7	4,5	3,0
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,5	1,8	1,9	1,9	1,6
Medelränta, procent	2,58	2,64	2,58	2,62	3,44
Räntebindning, år	4,3	4,5	5,3	4,5	4,3
Kapitalbindning, år	5,4	5,7	5,6	5,0	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	50 788	50 407	47 177	46 516	51 231
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 455	3 422	3 228	3 236	3 587
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	9,0	9,6	6,6	5,0	4,3
Verkligt värde, EUR/kvm	3 713	3 617	3 292	2 834	2 220
Direktavkastningskrav, procent	3,68	3,67	3,60	3,82	4,33
Förändring direktavkastningskrav ¹ , procentenheter	-	0,02	-0,22	-0,49	-0,36
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	12 379	10 624	9 171	7 965	6 068
Värdeförändring, meur	192	553	886	1 343	857
Investering, meur	90	349	288	316	237
Köp, meur	74	1 286	1 297	643	1 293
Försäljning, meur	-1	-300	-737	-957	-615
Valutakursdifferenser, meur	96	-133	-281	-139	125
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	12 830	12 379	10 624	9 171	7 965

nyckeltal

	2019 31 mar	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 340	1 316	1 287	1 246	1 184
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,5	2,3	2,4	2,6	2,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	2,7	2,4	3,8	1,9	3,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	3,1	5,0	10,8	2,4	1,8
Verkligt värde, EUR/kvm	2 976	2 976	2 821	2 421	1 877
Direktavkastningskrav, procent	3,03	3,02	3,00	3,43	4,30
Antal lägenheter	12 324	12 298	13 808	17 381	23 520
Vakansgrad bostäder, procent	2,1	2,1	1,1	1,2	1,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	3 068	3 205	3 382	3 472	3 108
Värdeförändring, meur	16	116	376	712	313
Investeringar, meur	14	65	65	104	92
Köp, meur	13	103	167	55	114
Försäljning, meur	-	-285	-692	-805	-290
Valutakursdifferenser, meur	-35	-136	-93	-156	135
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	3 076	3 068	3 205	3 382	3 472
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	9,64	9,48	8,98	8,56	8,13
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	6,6	6,3	5,7	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	5,8	4,3	2,6	6,3	6,0
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	4,2	3,3	2,8	10,3	3,9
Verkligt värde, EUR/kvm	3 307	3 201	2 941	2 583	2 078
Direktavkastningskrav, procent	3,52	3,52	3,54	3,84	4,35
Antal lägenheter	21 874	21 727	20 463	19 932	20 307
Vakansgrad bostäder, procent	6,5	7,4	6,5	4,8	4,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,4	1,3	1,1	2,0
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	4 525	3 924	3 363	2 725	2 225
Värdeförändring, meur	127	249	360	542	399
Investeringar, meur	30	132	119	103	80
Köp, meur	27	235	127	90	188
Försäljning, meur	-1	-15	-45	-97	-167
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	4 708	4 525	3 924	3 363	2 725

nyckeltal

	2019 31 mar	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,91	1,90	1,92	1,89	1,79
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,5	3,5	4,4	6,7	3,6
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-2,2	3,1	9,5	7,0	4,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-16,9	0,7	28,2	29,0	25,1
Verkligt värde, EUR/kvm	3 319	3 147	2 968	2 743	2 345
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,26	4,29	4,36	4,37
Antal lägenheter	7 989	7 779	5 500	4 513	3 999
Vakansgrad bostäder, procent	13,0	13,0	3,9	7,1	11,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,8	2,3	0,6	3,4	3,6
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 487	994	737	532	361
Värdeförändring, meur	28	119	83	33	65
Investeringar, meur	9	36	30	37	21
Köp, meur	34	390	189	90	137
Försäljning, meur	-	-	-	-	-12
Valutakursdifferenser, meur	61	-52	-45	45	-40
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 619	1 487	994	737	532
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,91	2,88	2,77	2,51	2,26
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,2	6,5	4,1	4,2	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-1,0	1,4	10,7	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-1,6	11,3	63,6	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	6 845	6 623	5 758	5 929	5 339
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,33	4,36	4,42	4,47
Antal lägenheter	3 782	3 782	3 127	2 309	1 534
Vakansgrad bostäder, procent	20,2	21,4	17,3	10,6	9,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,1	2,9	2,2	1,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	1 741	1 199	979	597	-
Värdeförändring, meur	24	68	27	41	3
Investeringar, meur	23	70	44	30	2
Köp, meur	-	341	278	267	582
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	34	63	-129	44	10
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	1 822	1 741	1 199	979	597

nyckeltal

	2019 31 mar	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter England					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	2,78	2,77	2,75	2,55	2,07
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	0,7	0,3	3,3	5,9	11,5
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	0,6	4,2	16,2	7,5	15,1
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	-2,0	5,1	15,4	15,4	23,0
Verkligt värde, EUR/kvm	8 955	8 772	8 689	8 274	7 407
Direktavkastningskrav, procent	4,15	4,14	4,16	4,11	4,22
Antal lägenheter	2 244	2 244	2 148	1 224	1 404
Vakansgrad bostäder, procent	18,4	19,1	14,7	12,4	8,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,7	3,0	2,0	3,7	2,8
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	878	780	473	530	357
Värdeförändring, meur	-5	-7	11	15	78
Investeringar, meur	9	20	13	36	40
Köp, meur	-	93	301	21	181
Försäljning, meur	-	-	-	-55	-146
Valutakursdifferenser, meur	36	-8	-18	-74	20
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	918	878	780	473	530
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	23,52	22,79	23,40	20,99	22,50
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	10,4	8,4	14,9	1,7	15,7
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	6,2	6,3	-1,4	11,9	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	186,1	254,1	-7,1	241,1	-
Verkligt värde, EUR/kvm	7 195	7 143	6 883	6 411	6 857
Direktavkastningskrav, procent	4,07	4,06	4,16	4,20	4,21
Antal lägenheter	1 544	1 546	1 100	941	467
Vakansgrad bostäder, procent	43,1	43,8	46,4	46,2	35,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	1,8	1,3	3,7	1,3
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	380	245	193	109	17
Värdeförändring, meur	-	-8	8	2	-1
Investeringar, meur	3	19	13	6	2
Köp, meur	-	124	31	76	91
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	383	380	245	193	109

nyckeltal

	2019 31 mar	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Fastigheter Danmark					
Medelhyra bostäder, DKK/kvm/år	1 030	1 011	936	916	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	8,3	8,0	5,3	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	16,7	0,9	-	-	-
Tillväxt driftöverskott ³ , procent	43,3	12,1	-	-	-
Verkligt värde, EUR/kvm	3 432	3 385	3 129	2 836	-
Direktavkastningskrav, procent	2,99	2,99	3,09	3,42	-
Antal lägenheter	1 031	1 031	1 031	216	-
Vakansgrad bostäder, procent	1,7	4,2	6,1	1,9	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	-	0,1	0,6	-	-
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	300	277	44	-	-
Värdeförändring, meur	2	16	22	-	-
Investeringar, meur	2	7	4	-	-
Köp, meur	-	-	204	44	-
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	3	-	-
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	304	300	277	44	-

1) För jämförbara fastigheter.

2) Tillväxt för jämförbara fastigheter under en rullande 12 månaders period.

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

4) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 30 meur för jan-mar 2019 och 28 meur för jan-mar 2018.

moderbolagets resultaträkningar i sammandrag

meur	2019 jan-mar 3 mån	2018 jan-mar 3 mån	2018 jan-dec 12 mån
Central administration	-3	-2	-3
Finansiella intäkter	59	45	311
Finansiella kostnader	-47	-12	-140
Värdeförändring derivatinstrument	-15	-1	-21
Bokslutsdispositioner	-	-	-147
Resultat före skatt	-6	30	0
Skatt	3	1	-1
Periodens/årets resultat	-3	31	-1
Periodens/årets totalresultat	-3	31	-1

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 655	1 299	2 655
Fordringar på koncernbolag	4 346	5 261	4 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	47	45	2
Uppskjuten skattefordran	46	45	43
Övriga fordringar	24	16	17
Likvida medel	4	-	1
Summa tillgångar	7 122	6 666	6 774
Summa eget kapital	1 501	1 568	1 504
Räntebärande skulder	4 396	3 386	4 158
Räntebärande skulder koncernbolag	1 130	1 654	1 019
Derivatinstrument	54	38	44
Övriga skulder	33	19	49
Övriga skulder koncernbolag	8	1	-
Summa eget kapital och skulder	7 122	6 666	6 774

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Eget kapital	5 554	4 960	5 370
Uppskjuten skatt	826	873	884
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	160	28	58
Derivatinstrument	59	91	30
Substansvärde	6 599	5 952	6 342
Totala räntebärande skulder exklusive leasing	6 243	4 999	6 018
Hybridkapital	-499	-	-499
Likvida medel	-17	-22	-13
Spärrade medel	-1	-1	-1
Netto räntebärande skulder	5 726	4 976	5 505
Totala tillgångar	12 978	11 057	12 516
Likvida medel	-17	-22	-13
Spärrade medel	-1	-1	-1
Nettotillgångar	12 960	11 034	12 502
Belåningsgrad, procent	44	45	44
Netto räntebärande skulder	5 726	4 976	5 505
Ej säkerställda lån	-3 374	-2 850	-3 173
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	2 352	2 126	2 332
Totala tillgångar minus spärrade och likvida medel	12 960	11 034	12 502
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	18	19	19
Eget kapital	5 554	4 960	5 370
Hybridobligation	499	-	499
Eget kapital och hybridobligation	6 053	4 960	5 869
Totala tillgångar	12 978	11 057	12 516
Soliditet, procent	43	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	47	-	47

avstämning av finansiella nyckeltal

meur	2019 31 mar
Ej pantsatta tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	13
Obelånade fastigheter	5 741
Leasingavtal, nyttjanderätt	12
Materiella anläggningstillgångar	6
Uppskjutna skattefordringar	1
Finansiella anläggningstillgångar	4
Kundfordringar och andra fordringar	95
Derivatinstrument	-
Ej pantsatta tillgångar	5 872
icke säkerställda lån	3 374
minus skulder från Akelius Apartment och Akelius Spar, up-front avgifter och återköpta SEK obligationer	-21
minus likvida medel	-17
Netto icke säkerställd senior skuld	3 336
Ej pantsatt kvot	1,76

meur	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	129	119	8,5
Valutaeffekt	-	-	
Service intäkter	-11	-10	
Förvärv och avyttringar	-11	-5	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	107	104	2,8
Driftöverskott	65	62	5,1
Valutaeffekt	-	-	
Förvärv och avyttringar	-5	-2	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	60	60	0,2
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	1	6	
Kostnader för försäljning	-1	-1	
Förvärvspris	-	-1	
Ackumulerade investeringar	-	-1	
Realiserad värdetillväxt	-	3	

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

Denna delårsrapport för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2

”Redovisning för juridiska personer”.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning.

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

redovisningsprinciper

moderbolaget

Från och med 1 januari 2019 är moderbolagets funktionella valuta euro.

IFRS 16-Leasing

IFRS 16 ”Leases” tillämpas från 1 januari 2019.

Koncernen tillämpar en förenklad övergångsmetod.

Akelius leasingavtal för kontorsfastigheter och tomträtter redovisas i balansräkningen från 2019.

Kostnaden för leasing av tomträtt redovisas som en finansiell kostnad, till skillnad från tidigare princip där kostnaden redovisades som en rörelsekostnad.

Hyreskostnaderna för kontoren fördelas på avskrivnings och finansiell kostnad.

Per bokslutsdagen uppgick värdet av Akelius leasingavtal till 12 meur fördelat på tomträttsavtal om 6 meur och hyresavtal om 6meur.

risker och möjligheter

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

Starka hyresmarknader för bostäder i Sverige, Tyskland, Danmark, Kanada, England, Frankrike och USA reducerar risken för långsiktiga vakanser.

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt.

Tillgång till kapital hos ett stort antal banker och från kapitalmarknaden ger en låg refinansieringsrisk.

Investeringar utomlands valutasäkras för att minska påverkan av valutakursförändringar på koncernens soliditet.

Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2018.

Pål Ahlsén,

VD, Koncernchef

Stockholm, 26 april 2019,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt.

Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftöverskott.

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

Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.

Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts.

Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet.

Pro forma på tolv månadersbasis är inte en prognos för de kommande tolv månaderna.

Det finns ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

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 nettotillgångar.

belåningsgrad, säkerställda lån

Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda räntebärande lån delat med nettotillgångar.

direktavkastning, procent

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.

Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.

direktavkastningskrav

Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde.

Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge vid oförändrat driftöverskott och oförändrade fastighetspriser.

diskonteringsränta

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

Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge.

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

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

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.

fastighetskostnader

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

finansnetto

Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat.

Mäter nettot av finansiell verksamhet.

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.

definitioner

hyresvärde

12 månader hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för lediga lägenheter. Utveckling av hyresvärdet de senaste 12 månaderna, fördelat på avyttringar, förvärv och jämförbar portfölj.

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.

Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar

Resultat före skatt justerat med nettoresultatet från värdeförändring och avyttring av förvaltningsfastigheter, netto räntekostnader, värdeförändring derivatinstrument, likvida finansiella tillgångar med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten exklusive finansiella intäkter och kostnader.

kapitalbindning, år

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

likvida finansiella tillgångar

Tillgångar som handlas på en finansiell marknad med investment grade kreditbetyg.

likviditet

Likviditetsreserven består av fria kontanter, utnyttjade krediter och tillgångar som kan likvideras inom tre arbetsdagar.

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, kassa och likvida tillgångar.

netto räntekostnader

Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering och intäktsränta på kontanter, likvida medel och likvida finansiella tillgångar.

nettotillgångar

Totala tillgångar minus likvida tillgångar.

nettouthyrning

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

omförhandling och förlängnin

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

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

Justerat resultat före skatt exklusive värdeförändringar i förhållande till räntenettot. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

definitioner

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.

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt.

totalavkastning, procent

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

vakansgrad

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

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och förändring av valuta.

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

Överskottsgrad 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

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

10 Bloomsbury Way
London WC1A 2SL
+44 (0)2 078 719 695
akelius.co.uk

Frankrike

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

USA

3 Post Office Square
4th Floor
Boston, MA 02109
+1 857 930-3900
akelius.us

Danmark

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

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

Hundra procent av lägenheterna finns i storstäder såsom Berlin, Hamburg, München, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington, Stockholm samt Köpenhamn.

ett bättre boende

Akelius arbetar kontinuerligt för att ge våra nuvarande och framtida hyresgäster ett bättre boende, genom uppgradering av service och fastigheter.

köper rätt fastigheter

Akelius gör hellre många mindre förvärv av exakt rätt fastigheter än ett fåtal stora förvärv med delvis rätt fastigheter.

stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har lån från 36 banker, obligationslån och noterade preferensaktier. Akelius är Sveriges största noterade fastighetsbolag och har artontusen aktieägare.

förstklassig personal

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

kalender

delårsrapport jan-jun 2019	5 augusti 2019
delårsrapport jan-sep 2019	22 oktober 2019
bokslutskommuniké 2019	4 februari 2020
årsredovisning 2019	15 mars 2020