

Bokslutskommuniké

Akelius Fastigheter

Januari till december 2013

- Hyresintäkterna ökade med 5,8 procent för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskottet ökade med 6,7 procent för jämförbara fastigheter
- Hyresnivån för bostäder för jämförbara fastigheter ökade under året med 5,8 procent i Sverige och med 5,6 procent i Tyskland
- Värdeförändring fastigheter 1 569 Mkr (2 671), eller 4,4 procent (8,3)
- Försäljning av fastigheter för 1 801 Mkr, 10 procent högre än verkligt värde vid början av året
- Värdeförändring derivatinstrument 1 138 Mkr (- 184)
- Årets resultat 2 220 Mkr (2 440)
- Investeringar i fastigheter 1 531 Mkr (1 493)
- Köp av fastigheter 6 901 Mkr (1 663)

Verksamheten

Akelius Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stadigt växande kassaflöde. Låg finansiell risk uppnås genom låg belåningsgrad, lång ränte- och kapitalbindning.

Vid utgången av året ägde koncernen fastigheter i Sverige, Tyskland och i Kanada med ett bedömt marknadsvärde om 44 091 Mkr (35 437), varav 61 procent i Sverige, 35 procent i Tyskland och 4 procent i Kanada.

Fastigheterna finns företrädesvis i växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. 75 procent av beståndet finns i Storstockholm, Göteborgs-regionen, Öresundsregionen, Berlin, Hamburg och i Toronto. I övrigt ligger

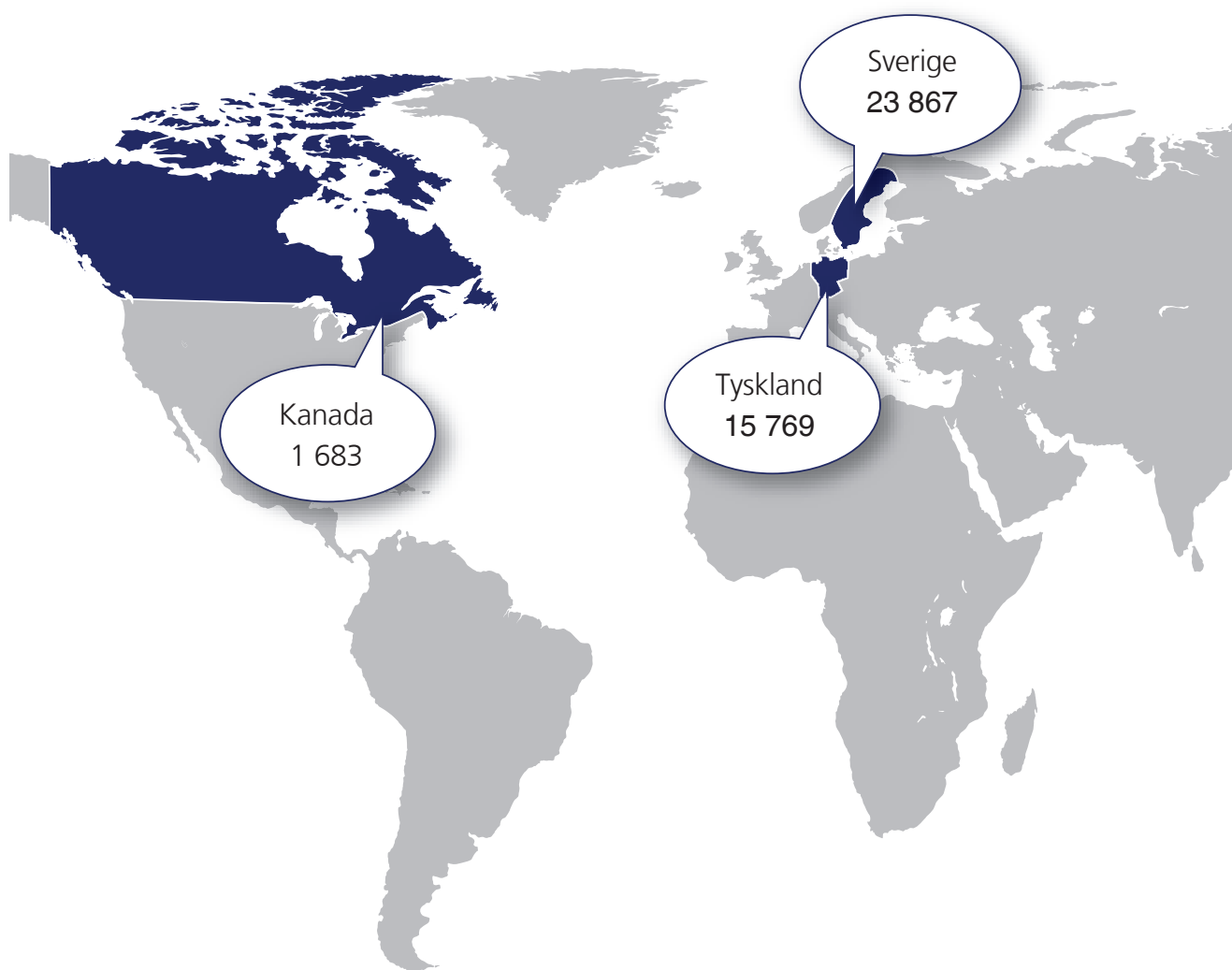
fastigheterna i svenska regionstäder såsom Halmstad, Umeå och Östersund och i tyska storstäder som Frankfurt am Main, Köln och München.

I enlighet med bolagets strategi är andelen bostäder hög. Vid årets utgång utgjorde andelen bostäder 95 procent (95), mätt som andel av marknadsvärdet. Den uthyrningsbara arean omfattade 2 992 000 kvadratmeter (2 576 000), och bostadsbeståndet omfattade 41 319 lägenheter (35 443), varav 15 769 lägenheter (13 736) i Tyskland och 1 683 lägenheter (0) i Kanada.

Akelius Fastigheter AB är moderbolag i koncernen. Fastigheterna ägs direkt av moderbolaget eller genom dotterbolag.

Förvaltningsfastigheter 31 december 2013

	Antal lägenheter	Uthyrningsbara area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm
Kanada	1 683	85	0	85	1 758	20 710
Tyskland	15 769	962	48	1 010	15 549	15 398
Sverige	23 867	1 640	257	1 897	26 784	14 115
Summa	41 319	2 687	305	2 992	44 091	14 736



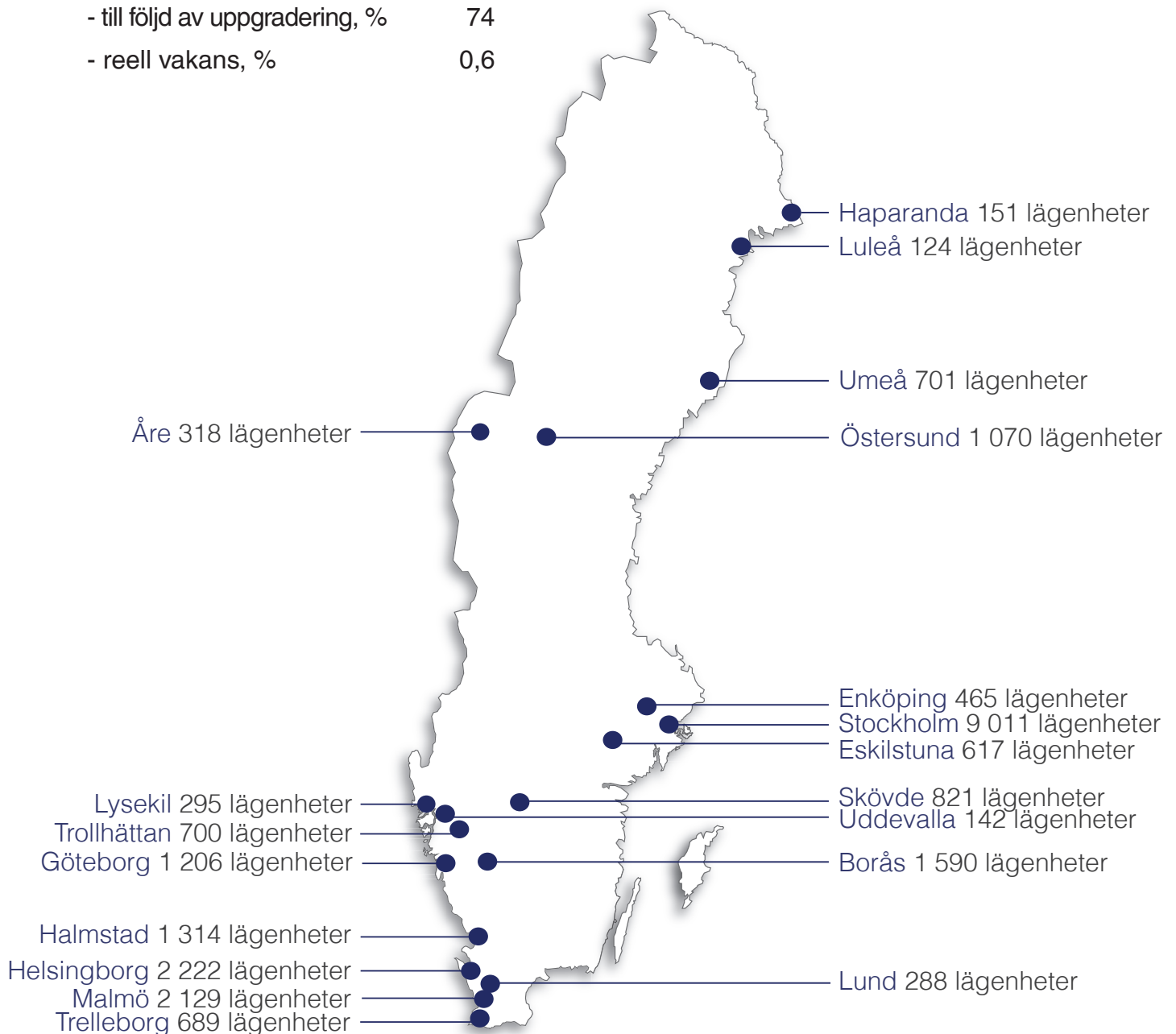
Sverige

Total fastighetsportfölj

Antal lägenheter	23 867
Verkligt värde, Mkr	26 784
- kronor/kvm	14 115
- direktavkastningskrav, %	4,84
Vakansgrad, %	2,2
- till följd av uppgradering, %	74
- reell vakans, %	0,6

Jämförbara fastigheter

Medelhyra, början av året	SEK/kvm/år	1 066
Medelhyra, slutet av året	SEK/kvm/år	1 128
Tillväxt medelhyra under året	%	5,8
Medelhyra nyuthyrningar	SEK/kvm/år	1 298
Potential vid nyuthyrning	%	22



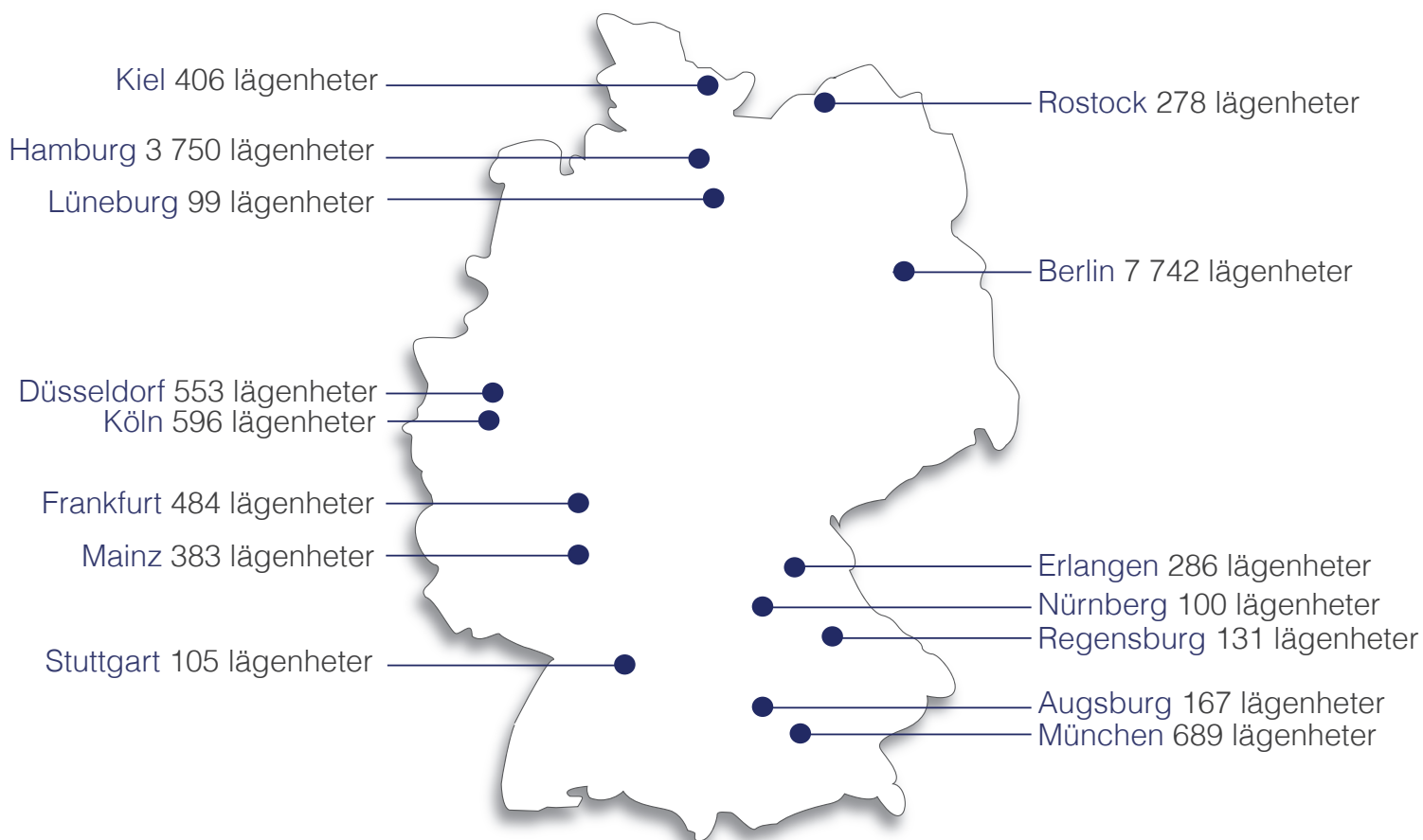
Tyskland

Total fastighetsportfölj

Antal lägenheter	15 769
Verkligt värde, Mkr	15 549
- kronor/kvm	15 398
- direktavkastningskrav, %	4,64
Vakansgrad, %	3,1
- till följd av uppgradering, %	72
- reell vakans, %	0,9

Jämförbara fastigheter

Medelhya, början av året	EUR/kvm/månad	7,52
Medelhya, slutet av året	EUR/kvm/månad	7,94
Tillväxt medelhya under året	%	5,6
Medelhya nyuthyrningar	EUR/kvm/månad	11,06
Potential vid nyuthyrning	%	47



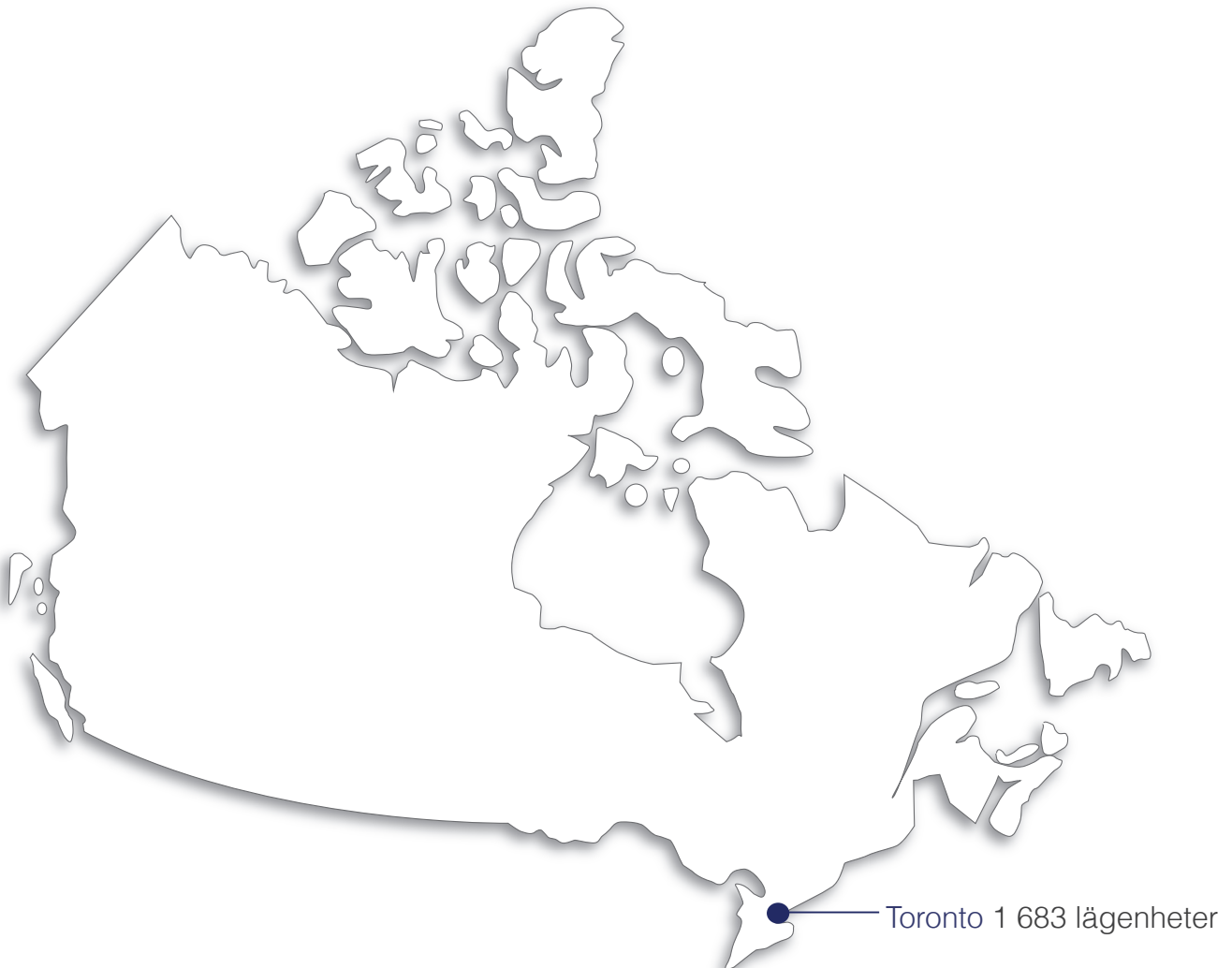
Kanada

Total fastighetsportfölj

Antal lägenheter	1 683
Verkligt värde, Mkr	1 758
- kronor/kvm	20 710
- direktavkastningskrav, %	4,47
Vakansgrad, %	4,0
- till följd av uppgradering, %	59
- reell vakans, %	1,7

Jämförbara fastigheter

Medelhyra, början av året	CAD/kvft/månad	1,96
Medelhyra, slutet av året	CAD/kvft/månad	2,11
Tillväxt medelhyra under året	%	7,7
Medelhyra nyuthyrningar	CAD/kvft/månad	2,71
Potential vid nyuthyrning	%	39

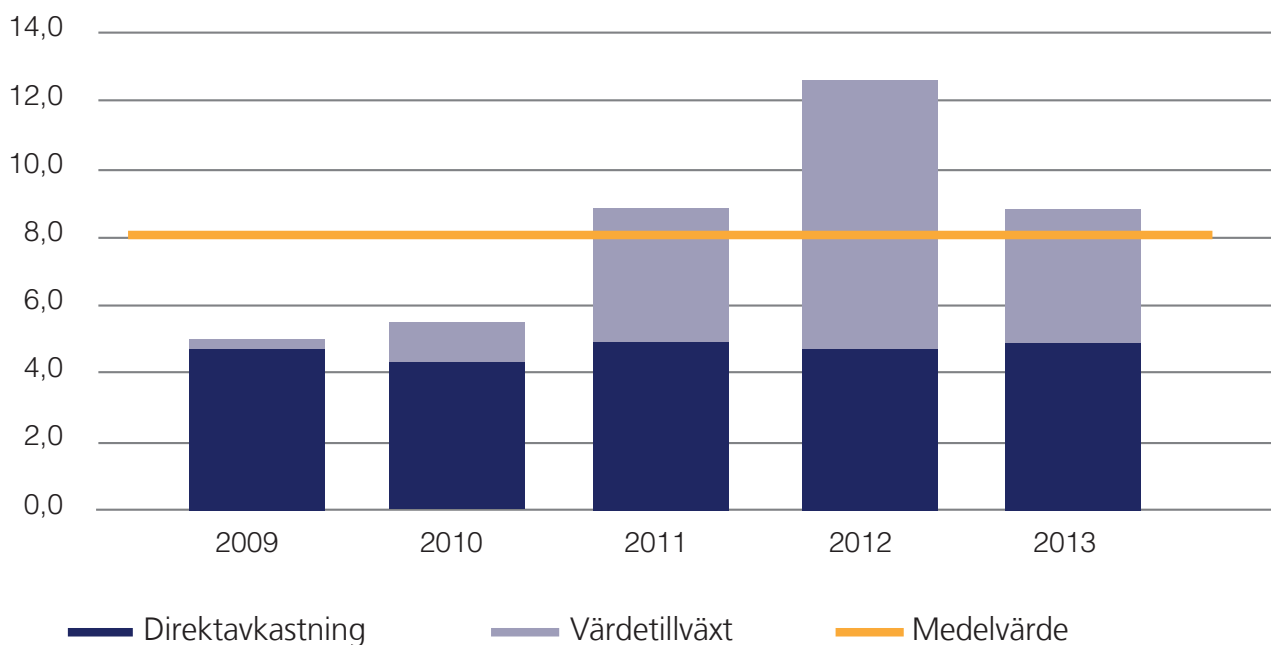


Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades under slutet av 2013. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna under hela året.

Totalavkastning, 2013 jan-dec

	Mkr	Tillväxt
Verkligt värde, början av året	35 437	
Valutakurs förändring	454	1,3%
Värdeförändring	1 569	4,4%
Investeringar	1 531	4,3%
Köp	6 901	19,5%
Försäljningar	-1 801	
Verkligt värde, utgången av året	44 091	24,4%
Driftsöverskott	1 579	
	Mkr	Totalavkastning
Fastigheternas totalavkastning	3 148	8,9%

Totalavkastning procent



Driftsöverskott 1 579 Mkr

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 245 Mkr till 3 025 Mkr (2 780). För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 5,8 procent jämfört med 2012.

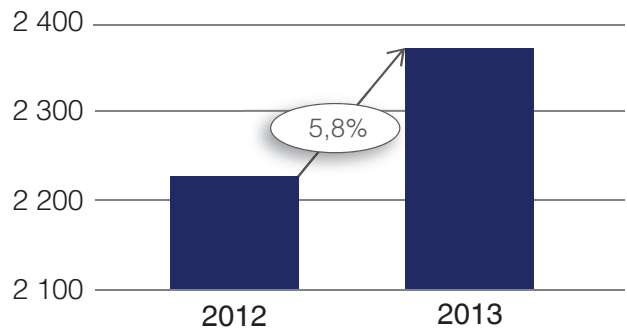
Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostadsfastigheter i Sverige ökade under året med 5,8 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under året var 1 298 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 22 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av året var den genomsnittliga hyresnivån 1 128 kronor per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga kallhyran för jämförbara bostadsfastigheter i Tyskland ökade under året med 5,6 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under året var 11,06 euro per kvadratmeter och månad, vilket är 47 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av året var den genomsnittliga kallhyran för bostäder 7,94 euro per kvadratmeter och månad.

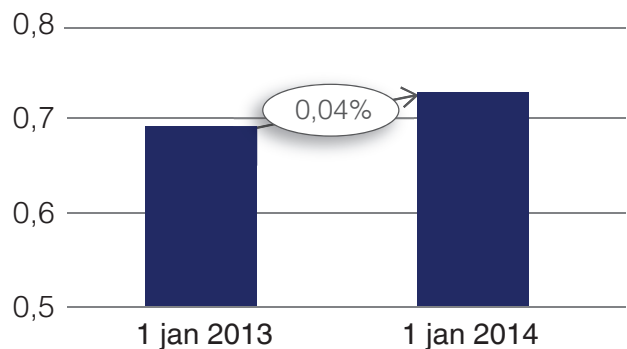
Vakansgraden för bostäder var 2,6 procent, varav 72 procent till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 0,7 procent, vilket är oförändrad nivå jämfört med vakansgraden vid utgången av 2012.

Fastighetskostnaderna var 1 446 Mkr (1 372), varav 303 Mkr (288) avsåg underhåll, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad om 101 kronor per kvadratmeter (110). Driftsöverskottet för året var 1 579 Mkr (1 408). För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 6,7 procent. Överskottsgraden var 52,2 procent (50,6).

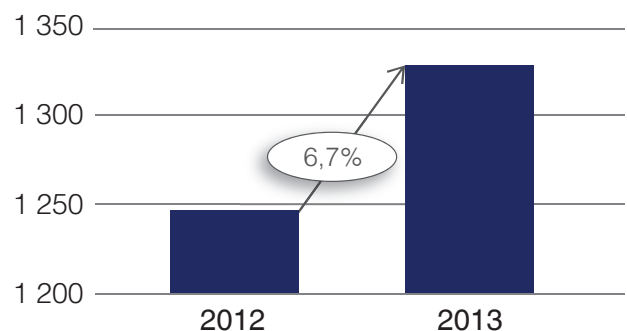
Hyresintäkter jämförbara fastigheter Mkr



Reell vakans procent



Driftsöverskott jämförbara fastigheter Mkr



Värdeökning fastigheter 4,4 procent

Fastighetsbeståndets värdeökning under året var 1 569 Mkr (2 671), vilket motsvarar 4,4 procent (8,3). Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 1 801 Mkr vilket är 10 procent högre än verkligt värde vid början av året.

Finansiella poster netto -1 249 Mkr

Finansiella intäkter för året var 8 Mkr (25) och finansiella kostnader var 1 257 Mkr (1 185). Räntetäckningsgraden var 1,21 (1,18).

Värdeförändring derivatinstrument 1 138 Mkr

Finansiella derivatinstrument har främst till följd av stigande marknadsräntor under året ökat i värde med 1 138 Mkr (-184).

Köp av fastigheter för 6 901 Mkr

Under året har fastigheter köpts för sammanlagt 6 901 Mkr, varav 3 350 Mkr avsåg fastigheter i Sverige, 1 818 Mkr avsåg fastigheter i Tyskland och 1 733 Mkr avsåg fastigheter i Kanada. Köpen i Sverige har genomförts till en initial direktavkastning om 4,7 procent och för ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 11 514 kronor. Initial direktavkastning för köpen i Tyskland var 4,1 procent och det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 13 923 kronor. För köpen i Kanada var initial direktavkastning 4,5 procent och det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 20 416 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsinvesteringar 1 531 Mkr

Årets investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 1 531 Mkr, (1 493) vilket motsvarar 512 kronor per kvadratmeter. I samband med att hyresgäst flyttar ut uppgraderas lägenheten till First Class, under året uppgick dessa investeringar till 906 Mkr.

Övriga standardhöjande investeringar om 625 Mkr, avsåg uppgradering av bostadsfastigheter, konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Verkligt värde fastigheter

Mkr

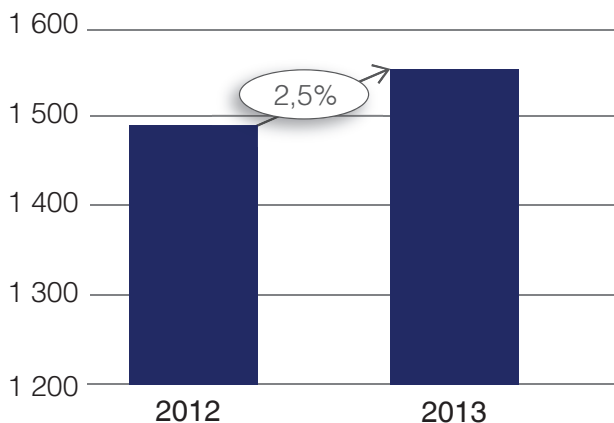
Ingående	35 437
Valutakursförändring	454
Värdeförändring	1 569
Investeringar	1 531
Köp	6 901
Försäljning	-1 801
Utgående	44 091

Direktavkastningskrav procent

Ingående	4,73
Valutakursförändring	0,00
Köp	0,03
Försäljning	0,00
Jämförbart	-0,01
Utgående	4,75

Investeringar

Mkr



Verkligt värde fastigheter

Per bokslutsdagen har det verkliga värdet 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. För att säkerställa värderingen granskar och verifierar CB Richard Ellis en tredjedel av värderingarna per år.

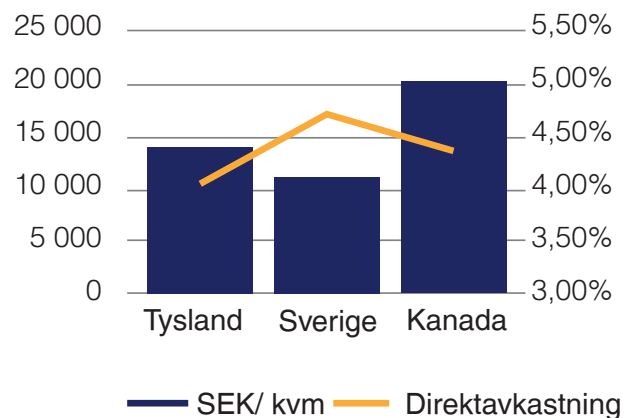
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder var 4,65 procent i Sverige, 4,56 procent i Tyskland och 4,47 procent i Kanada. För kommersiella fastigheter var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,98 procent i Sverige, 6,58 procent i Tyskland och 6,50 procent i Kanada.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,75 procent, vilket är 0,02 procentenheter högre än nivån vid ingången av året. Det högre direktavkastningskravet beror främst på fastighetsförvärv.

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av året 44 091 Mkr (35 437), vilket i genomsnitt motsvarar 14 736 kronor per kvadratmeter (13 755). Verkligt värde har ökat med 1 569 Mkr, eller 4,4 procent, till följd av värdeförändring och ökat med 454 Mkr, eller 1,3 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 1 569 Mkr beror på ökade hyresintäkter. Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med 6 631 Mkr. Årets köp och investeringar var sammanlagt 8 432 Mkr och årets försäljningar av fastigheter var 1 801 Mkr.

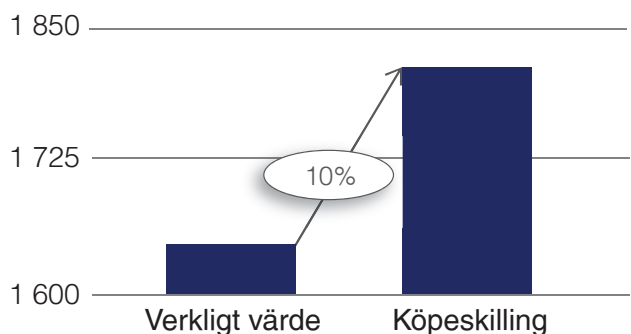
Av det totala verkliga värdet avsåg 26 784 Mkr (23 456) fastigheter i Sverige, 15 549 Mkr (11 981) avsåg fastigheter i Tyskland och 1 758 Mkr avsåg fastigheter i Kanada. Bostäder svarar för 95 procent (95) av det verkliga värdet, vilket följer bolagets strategi att andelen bostäder lägst skall vara 90 procent.

Köpta fastigheter



Sålda fastigheter

Mkr



Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var vid utgången av året 25 520 Mkr (21 978), varav 22 472 Mkr (19 659) avsåg fastighetskrediter och 3 048 Mkr (2 319) avsåg lån utan säkerheter. Med fastighetskrediter avses lån upptagna mot säkerhet i fastigheter. Av fastighetskrediterna hade 3 216 Mkr (2 408) en räntebindning kortare än ett år och 9 189 Mkr (9 653) hade en räntebindning längre än fem år. Fastighetskrediterna hade en medelränta om 4,42 procent (4,63) och en kapitalbindning om i medeltal 4,8 år (5,3).

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av året 1 597 Mkr (180).

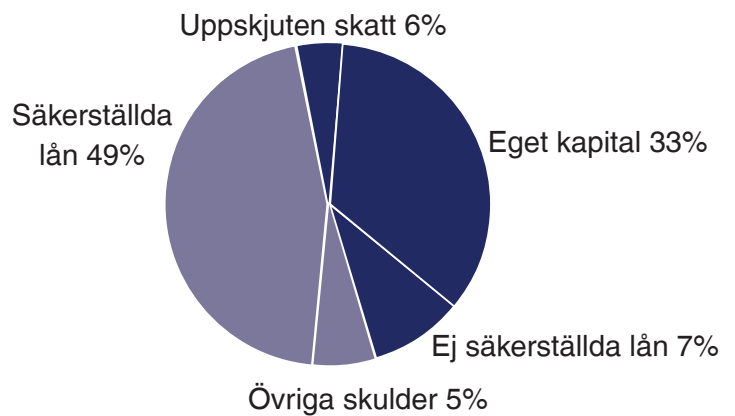
Koncernens egna kapital har under året sammanlagt ökat med 5 199 Mkr, dels genom årets totalresultat om 2,399 Mkr, dels genom kapitaltillskott, nyemission och apportemission om sammanlagt 2 800 Mkr. Koncernens egna kapital var vid utgången av året 15 169 Mkr (9 970) vilket motsvarar en soliditet om 33,3 procent (26,9).

Moderbolaget

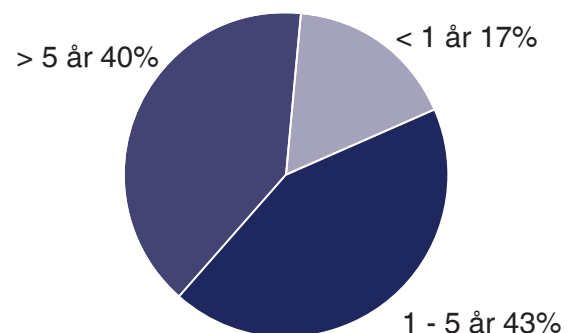
Moderbolaget verksamhet omfattar koncerngemensamma funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda direkt eller genom dotterföretag.

Nyemission, apportemission och kapitaltillskott har under året ökat eget med 2 800 Mkr. Vid utgången av året var moderbolagets egna kapitalet 7 022 Mkr (3 745).

Eget kapital och skulder 2013-12-31



Räntebindning 2013-12-31



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr

	2013 okt-dec 3 mån	2012 okt-dec 3 mån	2013 jan-dec 12 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	784	694	3 025	2 780
Driftkostnader	-311	-311	-1 143	-1 084
Underhåll	-129	-96	-303	-288
Driftsöverskott	344	287	1 579	1 408
Central administration	-28	-16	-55	-47
Övriga intäkter och kostnader	-22	-1	-48	-104
Kostnader vid försäljning av fastigheter	-36	-35	-37	-56
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	237	1 111	1 569	2 671
Rörelseresultat	495	1 346	3 008	3 872
Ränteintäkter	5	2	8	25
Räntekostnader	-310	-291	-1 203	-1 140
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-41	9	-54	-45
Värdeförändring derivatinstrument	299	-25	1 138	-184
Resultat före skatt	408	1 041	2 897	2 528
Skatt	-373	302	-677	-88
Periodens / årets resultat	35	1 343	2 220	2 440
Omräkningsdifferenser	163	60	206	-158
Bokslutsdispositioner	-27	0	-27	0
Periodens / årets totalresultat	171	1 403	2 399	2 282
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	34	1 338	2 216	2 435
- innehav utan bestämmande inflytande	1	5	4	5
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	170	1 398	2 395	2 277
- innehav utan bestämmande inflytande	1	5	4	5

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr

	2013 31 dec	2012 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	44 091	35 437
Materiella anläggningstillgångar	31	33
Finansiella anläggningstillgångar	968	1 152
Summa anläggningstillgångar	45 090	36 622
Övriga tillgångar	421	413
Likvida medel	59	28
Summa omsättningstillgångar	480	441
Summa tillgångar	45 570	37 063
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	15 169	9 970
Uppskjuten skatt	2 695	2 023
Räntebärande skulder utan säkerhet	3 048	2 319
Räntebärande skulder med säkerhet	22 472	19 659
Derivatinstrument	1 520	2 512
Övriga skulder	666	580
Summa eget kapital och skulder	45 570	37 063

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr

	2013 okt-dec 3 mån	2012 okt-dec 3 mån	2013 jan-dec 12 mån	2012 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från förvaltningsverksamheten	12	-133	257	157
Förändring av rörelsekapital	322	296	61	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334	163	318	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-524	-570	-1 531	-1 493
Köp av förvaltningsfastigheter	-2 597	-287	-6 901	-1 663
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 088	1 514	1 765	2 328
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar	685	-75	97	-105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 348	582	-6 570	-933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	962	-772	6 283	933
Periodens / årets kassaflöde	-52	-27	31	-2
Kassa och bank vid periodens / årets utgång	59	28	59	28

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr

	Aktie- kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	400	-6	8 167	6	8 567
Utdelning	-	-	-900	-	-900
Kapitaltillskott	-	-	-	21	21
Utköp av minoritet	-	-	5	-5	0
Årets resultat	-	-	2 435	5	2 440
Övrigt totalresultat	-	-158	-	-	-158
Eget kapital 2012-12-31	400	-164	9 707	27	9 970
Nyemission	97	-	1 023	-	1 120
Nyemission under registrering	86	-	914	-	1 000
Fondemission	680	-	-680	-	0
Kapitaltillskott	-	-	680	-	680
Årets resultat	-	-	2 216	4	2 220
Övrigt totalresultat	-	179	-	-	179
Eget kapital 2013-12-31	1 263	15	13 860	31	15 169

Räntebärande skulder med säkerhet

Löptid År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp i Mkr	Medelränta, %	Andel, %	Belopp i Mkr	Andel, %
0-1	3 216	2,71	14	2 547	11
1-2	513	2,87	2	6 461	30
2-3	1 971	4,53	9	4 240	19
3-4	3 278	4,69	15	1 904	8
4-5	4 305	4,15	19	2 459	11
5-6	2 316	5,34	10	237	1
6-7	846	5,39	4	17	0
7-8	3 280	5,32	15	10	0
8-9	1 273	4,78	6	0	0
9-10	2	8,10	0	241	1
10 ->	1 472	4,44	6	4 356	19
Total	22 472	4,42	100	22 472	100

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i Mkr	2013 okt-dec 3 mån	2012 okt-dec 3 mån	2013 jan-dec 12 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	12	13	51	49
Driftkostnader	-1	0	-19	-16
Underhåll	-4	-4	-5	-5
Driftsöverskott	7	9	27	28
Övriga intäkter och kostnader	-26	-22	-56	-50
Försäljning fastigheter	76	-	76	-
Intäkter från andelar i koncernföretag	498	494	498	493
Finansnetto	-260	-55	-308	-372
Värdeförändring derivatinstrument	253	-236	253	-236
Resultat före bokslutsdispositioner	548	190	490	-137
Bokslutsdispositioner	-107	-	-107	-
Resultat före skatt	441	190	383	-137
Skatt	94	138	93	137
Periodens / årets resultat	535	328	476	0
Periodens / årets totalresultat	535	328	476	0

Finansiell ställning för moderbolaget

Belopp i Mkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	-	270
Finansiella anläggningstillgångar	11 046	9 720
Omsättningstillgångar	1 628	1 240
Summa tillgångar	12 674	11 230
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 022	3 745
Avsättningar	-	8
Upplåning	2 440	968
Upplåning från koncernföretag	2 954	6 124
Övriga skulder	258	385
Summa eget kapital och skulder	12 674	11 230

Övrig information

Riskhantering, uppskattning 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.

Akelius riskhantering framgår av sidorna 31-33 i årsredovisningen för 2012. Inga materiella förändringar därefter har påverkat styrelsens bedömningar.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké för Akelius Fastigheter koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34. Rapporten har upprättats i enlighet med de redovisnings och värderingsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2012, se vidare sidorna 19–31 i Akelius Fastigheters årsredovisning för 2012.

Moderbolaget redovisning är upprättad i enlighet RFR 2 "Redovisning av juridiska personer" och med årsredovisningslagen.

Närstående transaktioner

Akelius Fastigheter AB:s transaktioner med närstående framgår av not 41 i årsredovisningen för 2012. Akelius Fastigheterkoncernen har genomfört följande transaktioner med närstående under 2013. Koncernen har netto upptagit lån om 183 Mkr från moderbolaget. Från styrelseledamot och närstående till styrelseledamot har en fastighetsportfölj omfattande 3 600 lägenheter i västra Sverige förvärvats och från ett systerbolag har en fastighetsportfölj omfattande 1 683 lägenheter i Toronto, Kanada, förvärvats. Transaktionerna med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Danderyd, den 28 februari 2014

Pål Ahlsén

Verkställande direktör

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

Nyckeltal för koncernen

	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, Mkr	15 169	9 970	8 567	8 211	7 512
Soliditet, %	33	27	26	28	24
Riskbärande kapital, %	46	39	41	46	39
Räntebärande skulder					
LTV, säkerställda lån, %	49	53	50	48	64
LTV, totala lån, %	56	59	60	61	77
ICR, säkerställda lån	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5
ICR, total lån	1,2	1,2	1,3	1,2	1,2
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, %	4,42	4,63	4,94	5,28	4,84
Medelränta totala lån, %	4,75	4,85	5,26	5,63	5,2
Räntebindning säkerställda lån, år	4,8	5,7	5,8	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,8	5,3	6,0	5,0	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	41 319	35 443	35 151	31 502	32 988
Uthyrningsbar area i tusental, kvm	2 992	2 576	2 632	2 424	2 527
Reell vakansgrad bostäder, %	0,7	0,7	0,7	0,6	1,0
Verkligt värde, Mkr	44 091	35 437	32 352	28 269	29 273
Verkligt värde, kr/kvm	14 736	13 755	12 292	11 662	11 575
Direktavkastningskrav, %	4,75	4,73	5,07	5,09	5,12

Nyckeltal för koncernen

	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 128	1 079	1 023	971	874
Tillväxt medelhyra bostäder, %*	5,8	5,0	5,1	1,9	3,8
Verkligt värde, Mkr	26 784	23 456	22 574	21 377	22 651
Verkligt värde, kr/kvm	14 115	13 809	12 055	11 435	11 161
Direktavkastningskrav, %	4,84	4,79	5,15	5,15	5,20
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,94	7,60	7,19	6,85	6,52
Tillväxt medelhyra bostäder, %*	5,6	5,6	7,0	4,0	4,1
Verkligt värde, Mkr	15 549	11 981	9 778	6 892	6 622
Verkligt värde, kr/kvm	15 398	13 649	12 903	12 623	13 303
Direktavkastningskrav, %	4,64	4,64	4,87	4,91	4,80
Fastigheter Kanada**					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	2,11	1,46	1,34	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, %*	7,7	11,2	-	-	-
Verkligt värde, Mkr	1 758	1 074	26	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	20 710	22 026	19 833	-	-
Direktavkastningskrav, %	4,47	4,52	4,25	-	-

*) Genomsnittlig tillväxttakt i hyresnivåer för jämförbara fastigheter.

**) Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades under slutet av 2013. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Definitioner

Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
Andel riskkapital	Riskkapital i relation till balansomslutning.
LTV, säkerställda lån	Räntebärande skulder med säkerhet i relation till totala tillgångar.
LTV, totala lån	Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till totala tillgångar.
ICR, 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.
ICR, 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.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter per första januari.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering i relation till totalt antal lägenheter per första januari.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.
Potential vid nyuthyrning	Medelhyra för nyuthyrningar under året i relation till medelhyran vid början av året.

Sverige

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

Tyskland

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

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J OC3
Tel +1(416) 479-5458

info@akelius.se
www.akelius.se

Akelius