

Delårsrapport

Akelius Residential Property (publ)

Januari till juni 2014

- Hyresintäkter 1 707 mkr (1 456), ökning med 3,8 procent (5,1) för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskott 927 mkr (777), ökning med 6,4 procent (6,4) för jämförbara fastigheter
- Värdeförändring fastigheter 857 mkr (949), eller 1,9 procent (2,7)
- Värdeförändring derivatinstrument -495 mkr (782)
- Resultat före skatt 647 mkr (1 877)
- Vinst per aktie före och efter utspädning, 0,20 kronor (0,98)
- Investeringar i fastigheter 758 mkr (626)
- Köp av fastigheter 4 581 mkr (4 003)
- Försäljning av fastigheter 719 mkr (651), 17,0 procent (13,0) högre än marknadsvärdet vid början av perioden
- Emission av preferensaktier för 1 020 mkr och stamaktier för 2 000 mkr

Sammandrag

	2014	2013	2014	2013	2013
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	879	765	1 707	1 456	3 025
Driftsöverskott, mkr	503	428	927	777	1 579
Rörelseresultat, mkr	937	770	1 755	1 671	3 008
Resultat före skatt, mkr	422	1 280	647	1 877	2 897
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,11	0,71	0,20	0,98	1,21
Potential vid nyuthyrning, procent	27	25	29	27	30
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,2	1,3	2,5	3,6	5,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,6	1,1	0,6	0,7
Belåningsgrad, totala lån, procent	53	60	53	60	56
Verkligt värde fastigheter, mkr	50 077	40 603	50 077	40 603	44 091
Antal lägenheter	43 989	39 455	43 989	39 455	41 319

Vår cherry picking fortsätter

Under 2014 har vi köpt 2 622 lägenheter, utöver de 909 lägenheter i London vi köpte av systerbolag per sista mars 2014. Berlin, Toronto och London står för 94 procent av inköpen. I juni tecknade vi avtal om köp av vår första fastighet i Paris med 40 lägenheter, tillträde i september.

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

Vår organiska tillväxt är stark. Hyresintäkter för jämförbara fastigheter växte med 3,8 procent och driftsöverskottet med 6,4 procent i jämförelse med 2013. Bostäder i storstäder och uppgradering till First Class förklarar den starka tillväxten.

Erbjudandet om att teckna preferensaktier i Akelius Residential Property AB övertecknades flera gånger. Vid introduktionen på Nasdaq First North i början av juni steg aktien med 13 procent, till glädje för 12 000 aktieägare. Under sommaren steg aktien ytterligare till som mest 368 kr, vilket är 68 kr eller 23 procent högre än introduktionspriset.

I slutet av juni gav vi ut ett icke säkerställt obligationslån om 350 mkr, med en ram om 1 500 mkr, löptid 3,7 år. Obligationen ger en ränta, utöver tre månaders Stibor, plus 2,0 procent.

Likviden från preferensaktier och obligation kommer att användas till fortsatt cherry picking av bostäder i storstäder och uppgradering till First Class.

Totalt har försäljningar om 719 mkr genomförts till priser 17 procent högre än verkligt värde vid början av året. Bland annat har vi sålt våra bostäder i Enköping, Uddevalla och Luleå, städer som vi därmed lämnat helt. I slutet av juni tecknade vi avtal om försäljning av våra fastigheter i Åre, frånträde sker i september. I Halmstad har vi genomfört en ombildning till bostadsrätt.

Vid extra bolagsstämma avgick Roger Akelius som ordinarie ledamot för att istället vara suppleant med rätt att närvara vid styrelsemöten, samtidigt valdes två nya medlemmar till styrelsen.

Staffan Jufors har en lång karriär inom Volvo där han varit VD för Volvo Penta, VD för Volvo Lastvagnar samt styrelseordförande för Volvo Bussar. Staffan har drygt trettio års erfarenhet av internationellt styrelsearbete. Staffan är för närvarande styrelsemedlem i ÅF AB (publ), Haldex AB (publ) och Nordens Ark. Staffan har 49 preferensaktier i Akelius Residential Property AB.

Michael Brusberg började sin karriär hos Akelius 1987, där han skrev uppslagsverket Ekonomi & Kalkyler och var ansvarig för affärsområdet Ekonomi & Juridik. Bland andra uppdrag märks VD för Framfab Sverige, ledningen för Semcon AB och VD för Jeppesen System. Michael sitter i styrelsen för Dunross & Co AB. Michael har 290 preferensaktier i Akelius Residential Property AB.

Vid extra bolagsstämma beslutades även att komplettera bolagsnamnet med Property, det kompletterade bolagsnamnet är således Akelius Residential Property AB.

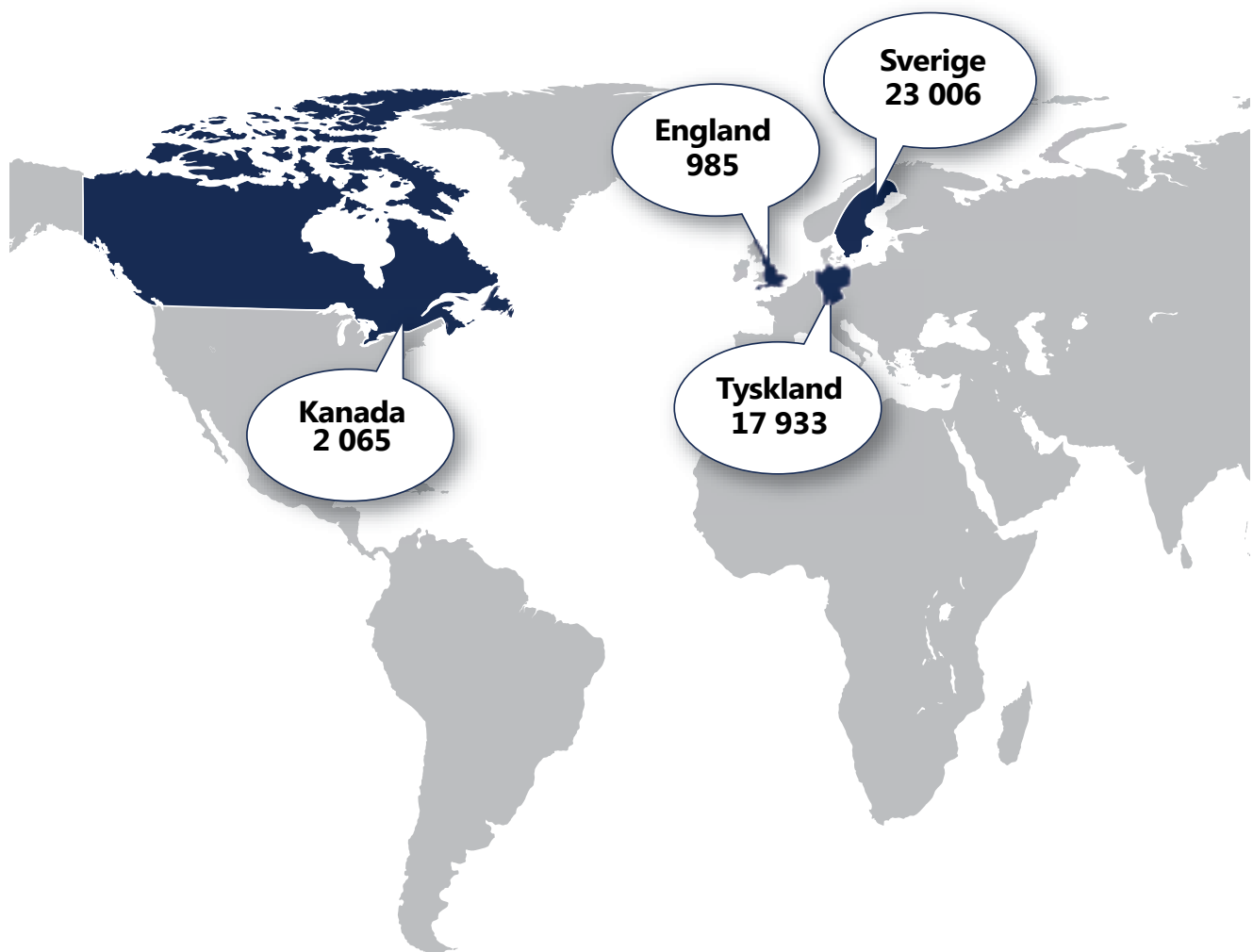
Under sommaren har vår cherry picking fortsatt med köp av 66 lägenheter i Frankfurt am Main, 158 lägenheter i Berlin, 36 lägenheter i London och 96 lägenheter i Toronto. I Stockholm har 36 lägenheter sålts till en bostadsrättsförening.

Pål Ahlsén,

VD, Koncernchef

Förvaltningsfastigheter 30 juni 2014

	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Sverige	23 006	1 585	257	1 842	26 918	14 613
Tyskland	17 933	1 095	57	1 152	18 324	15 900
Kanada	2 065	106	0	106	2 308	21 711
England	985	55	0	55	2 526	46 301
Summa	43 989	2 842	314	3 155	50 077	15 870



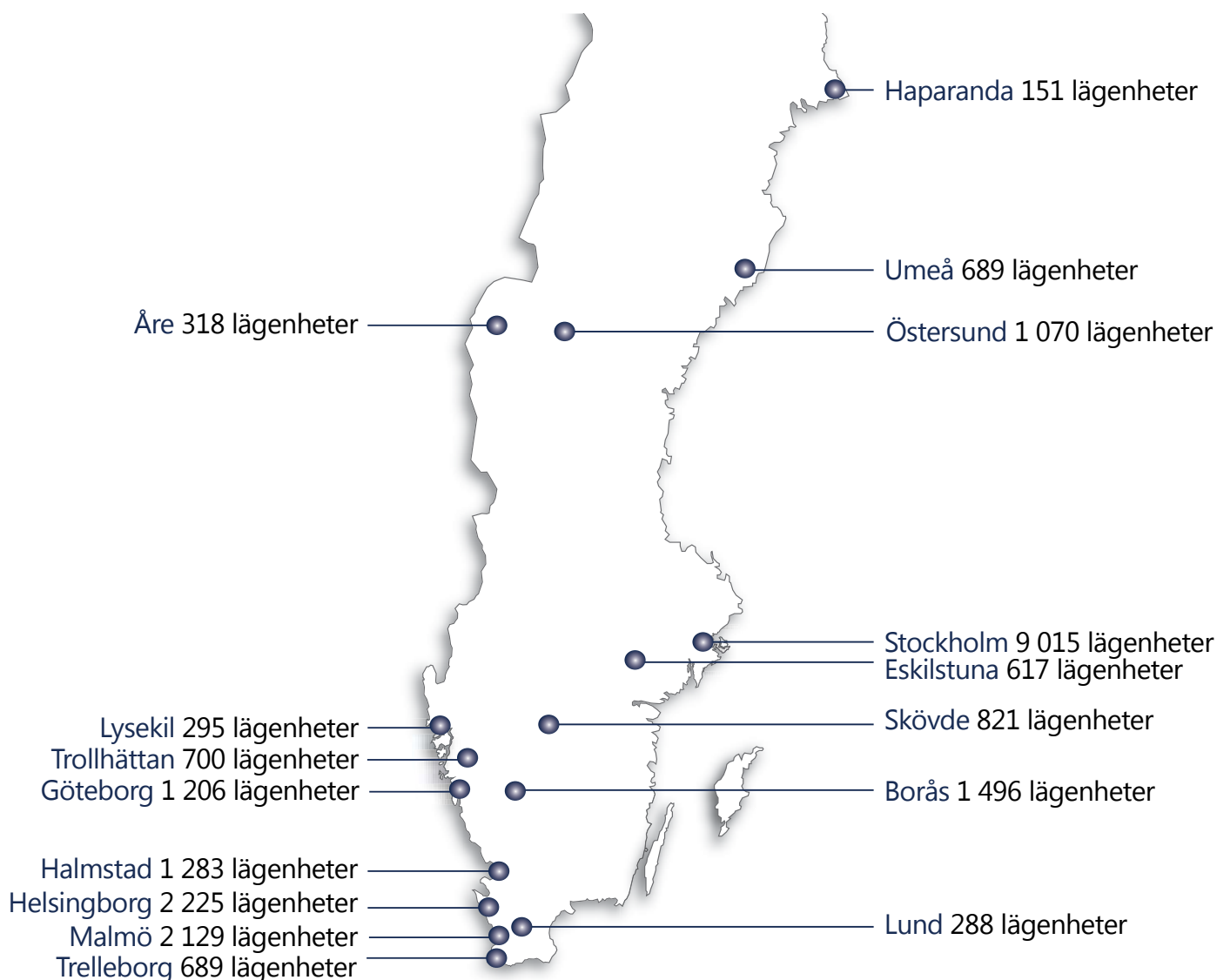
Sverige

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	23 006
Verkligt värde, mkr	26 918
- kr/kvm	14 613
- direktavkastningskrav, %	4,82
Vakansgrad bostäder, %	2,2
- till följd av uppgradering, %	68
- reell vakans, %	0,7

Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	
Total portfölj 2013-07-01	1 103
Försäljning fastigheter	-3
Jämförbar portfölj 2013-07-01	1 100
Ökning i jämförbar portfölj	43 ← 3,9%
Jämförbar portfölj 2014-07-01	1 143
Köp fastigheter	0
Total portfölj 2014-07-01	1 143

Jämförbara fastigheter, januari till juni 2014

Medelhyra nyuthyrningar, kr/kvm/år	1 316
Potential vid nyuthyrning, %	18



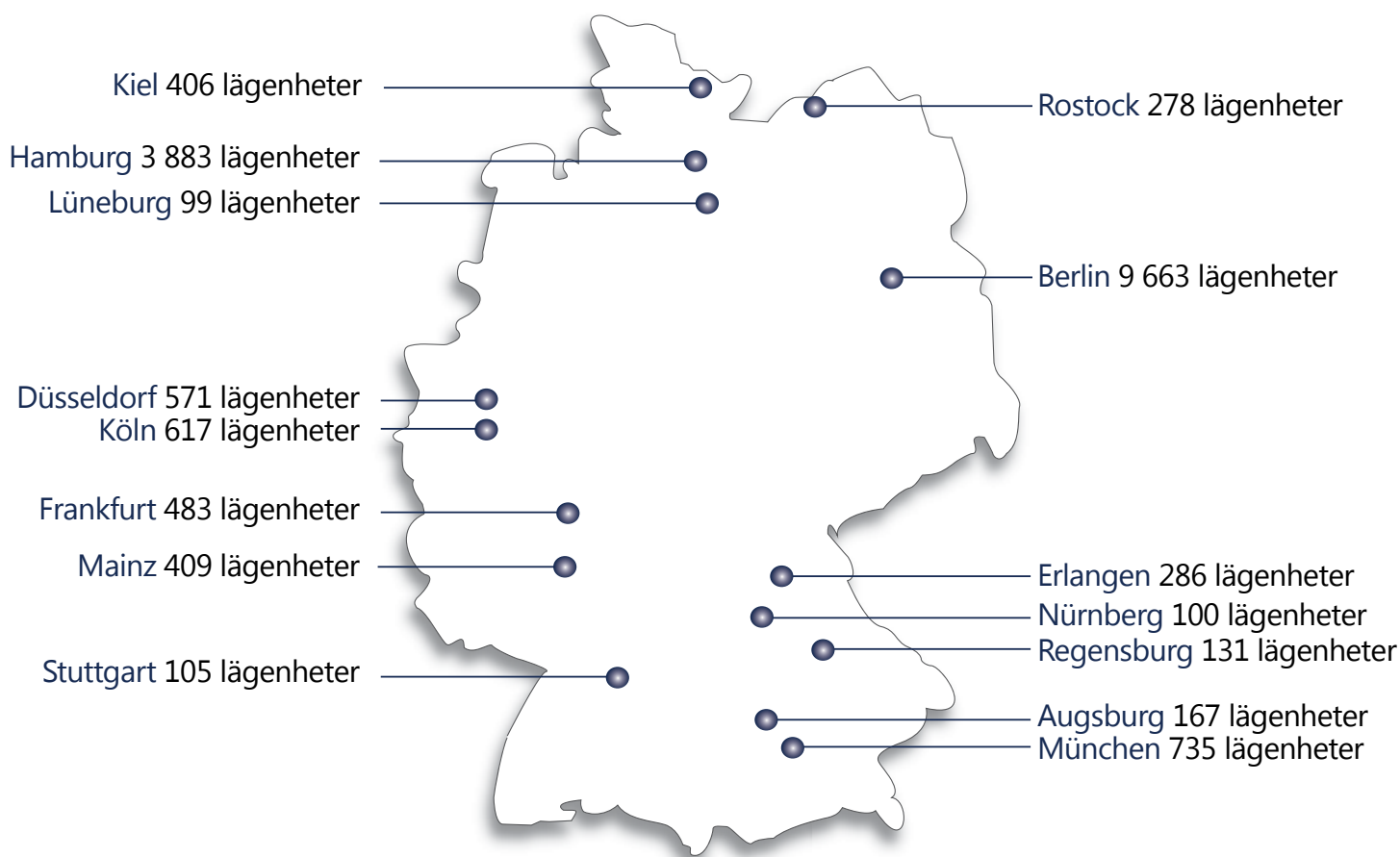
Tyskland

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	17 933
Verkligt värde, mkr	18 324
- kr/kvm	15 900
- direktavkastningskrav, %	4,65
Vakansgrad bostäder, %	3,9
- till följd av uppgradering, %	63
- reell vakans, %	1,4

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Total portfölj 2013-07-01	7,71
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2013-07-01	7,71
Ökning i jämförbar portfölj	0,43 ← 5,6%
Jämförbar portfölj 2014-07-01	8,14
Köp fastigheter	-0,35
Total portfölj 2014-07-01	7,79

Jämförbara fastigheter, januari till juni 2014

Medelhyra nyuthyrningar, EUR/kvm/månad	11,69
Potential vid nyuthyrning, %	52

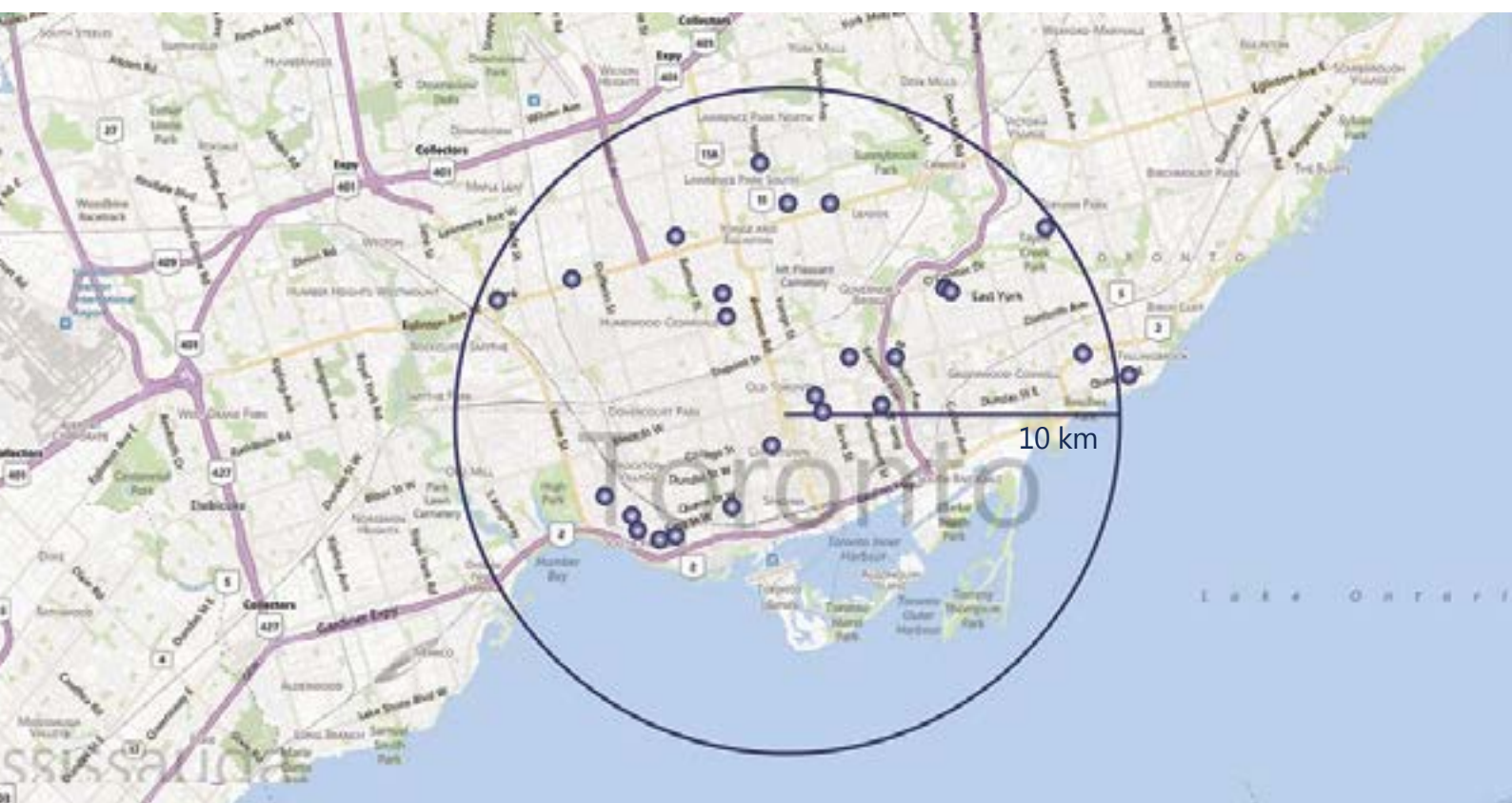


Kanada

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad*	
Antal lägenheter	2 065	Total portfölj 2013-07-01	2,02
Verkligt värde, mkr	2 308	Försäljning fastigheter	-
- kr/kvm	21 711	Jämförbar portfölj 2013-07-01	2,02
- direktavkastningskrav, %	4,53	Ökning i jämförbar portfölj	0,15 ← 7,0%
Vakansgrad bostäder, %	5,4	Jämförbar portfölj 2014-07-01	2,17
- till följd av uppgradering, %	71	Köp fastigheter	-0,23
- reell vakans, %	1,5	Total portfölj 2014-07-01	1,94

Jämförbara fastigheter, januari till juni 2014

Medelhyra nyuthyrningar, CAD/kvft/månad	2,72
Potential vid nyuthyrning, %	39



Akelius Residential Property's fastigheter i Toronto är markerade med blått.

*) Huvuddelen av fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, köptes från ett systerbolag under slutet av december 2013. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om Akelius Residential Property skulle ha ägt fastigheterna sedan 2013-07-01.

England

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	985
Verkligt värde, mkr	2 526
- kr/kvm	46 301
- direktavkastningskrav, %	4,45
Vakansgrad bostäder, %	9,3
- till följd av uppgradering, %	78
- reell vakans, %	2,0

Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad*	
Total portfölj 2013-07-01	1,50
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2013-07-01	1,50
Ökning i jämförbar portfölj	0,14 ← 9,4%
Jämförbar portfölj 2014-07-01	1,64
Köp fastigheter	-0,01
Total portfölj 2014-07-01	1,63

Jämförbara fastigheter, januari till juni 2014

Medelhyra nyuthyrningar, GBP/kvft/månad	2,05
Potential vid nyuthyrning, %	33



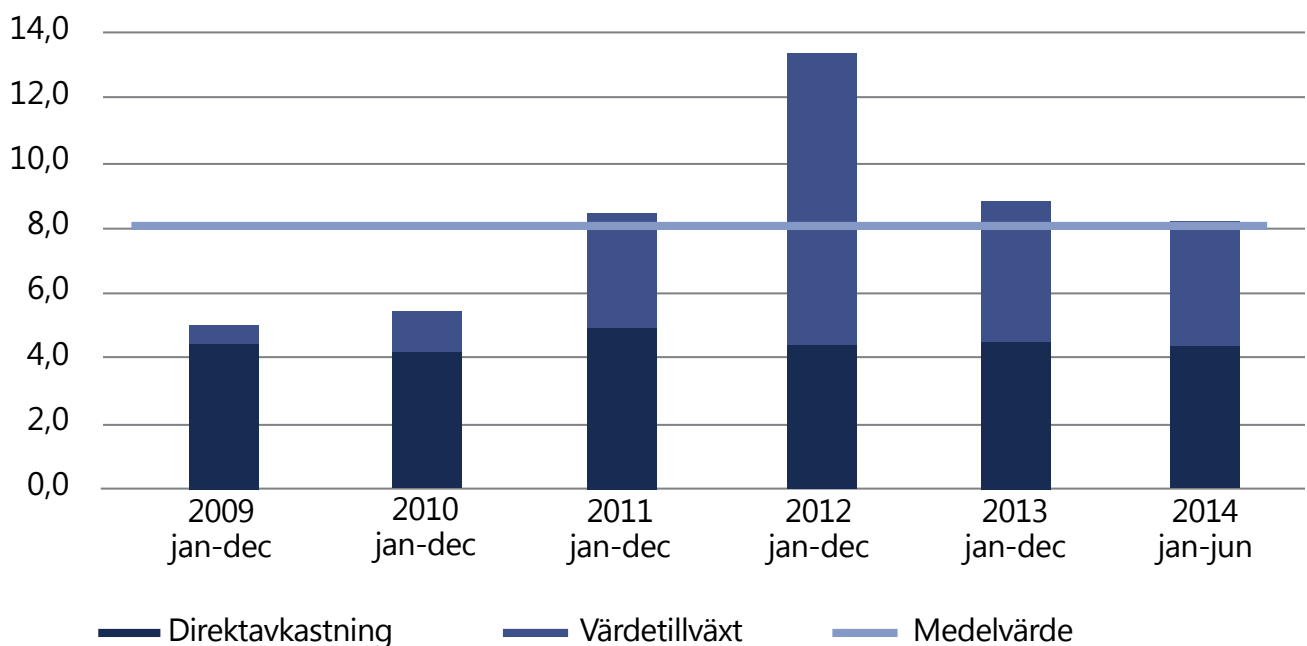
Akelius Residential Property's fastigheter i London är markerade med blått.

*) 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 2013-07-01.

Totalavkastning januari-juni 2014

	mkr	Tillväxt jan-jun, procent
Verkligt värde, 2014-01-01	44 091	-
Valutakursdifferenser	509	1,2
Värdeförändring	857	1,9
Investeringar	758	1,7
Köp	4 581	10,4
Försäljningar	-719	-1,6
Verkligt värde, 2014-06-30	50 077	13,6
Driftsöverskott	927	
	mkr	per år, procent
Fastigheternas totalavkastning	1 784	8,3

procent



Finansiell information januari-juni 2014

Driftsöverskott 927 mkr

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 251 mkr till 1 707 mkr (1 456). Av intäktsökningen beror 205 mkr på ett genom nettoköp utökat fastighetsinnehav och 46 mkr beror främst på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 3,8 procent jämfört med motsvarande period 2013.

Vakansgraden för bostäder var 3,2 procent, varav 66 procent till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 1,1 procent, vilket är 0,4 procentenheter högre än vid utgången av 2013.

Fastighetskostnaderna var 780 mkr (679), varav 110 mkr (103) avsåg underhåll, vilket på årsbasis motsvarar 72 kronor per kvadratmeter. Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 6,4 procent. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 54,3 procent (53,4).

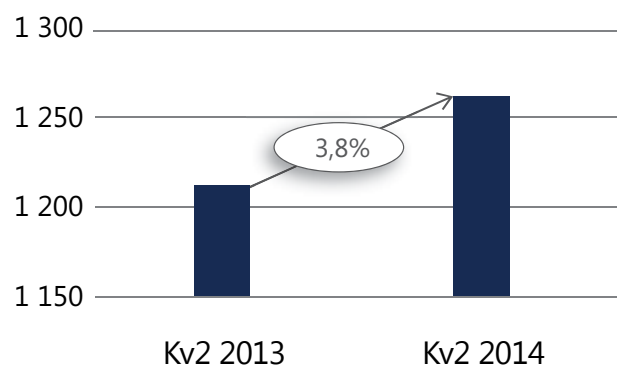
Värdeökning fastigheter 1,9 procent

Fastighetsbeståndet ökade i värde under perioden med 857 mkr (949), vilket motsvarar 1,9 procent (2,7). Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 719 mkr vilket är 17 procent högre än verkligt värde vid början av perioden.

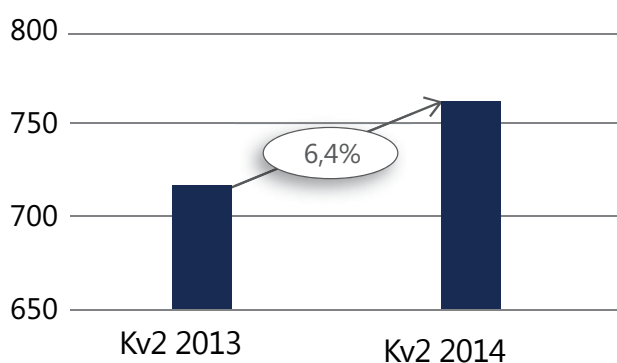
Finansiella poster 612 mkr

Finansiella intäkter för perioden var 2 mkr (2) och finansiella kostnader var 614 mkr (578). Koncernens räntekostnader har ökat med 36 mkr jämfört med motsvarande period föregående år beroende på ökad upplåning i samband med nettoköp av fastigheter. Medelräntan för total upplåning har minskat med 0,62 procentenheter i jämförelse med början av perioden till 4,13 procent vilket påverkat räntekostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,5 (1,3).

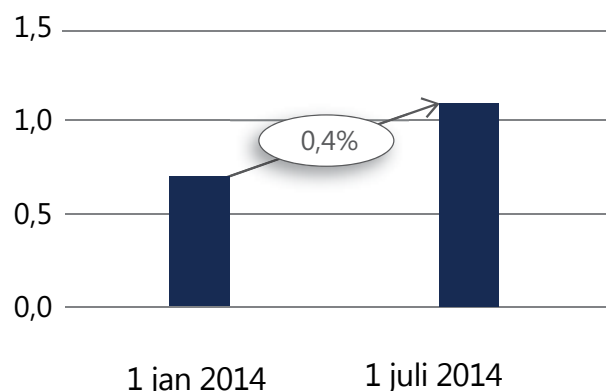
Hyresintäkter jämförbara fastigheter mkr



Driftsöverskott jämförbara fastigheter mkr



Reell vakans procent



Värdeförändring derivatinstrument -495 mkr

Finansiella derivatinstrument har under perioden påverkat resultatet med -495 mkr (782), främst till följd av sjunkande marknadsräntor. 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.

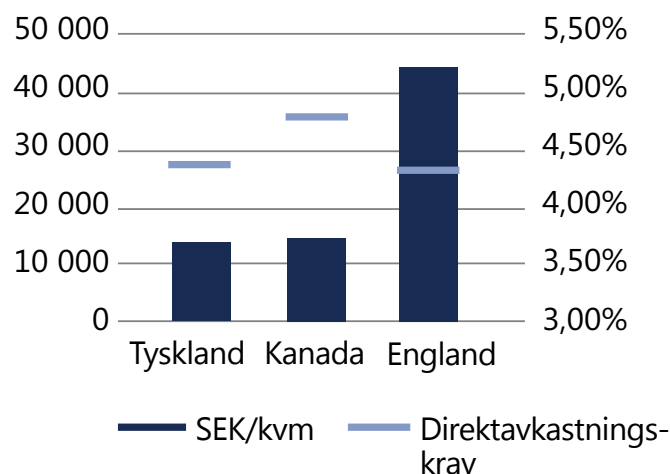
Köp av fastigheter för 4 581 mkr

Under perioden har fastigheter köpts för sammanlagt 4 581 mkr till ett initialt genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,5 procent. 2 125 mkr avsåg köp av fastigheter i England av ett systerbolag. Utöver detta har ytterligare fastigheter köpts i England för 267 mkr. I Tyskland har fastigheter köpts för 1 878 mkr till ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 13 281 kronor. I Kanada har fastigheter köpts för 310 mkr för ett pris per kvadratmeter om 14 405 kronor.

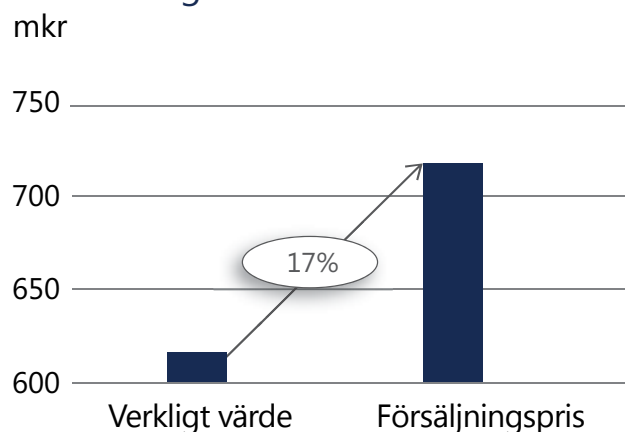
Fastighetsinvesteringar 758 mkr

Periodens investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 758 mkr (626) vilket på årsbasis motsvarar 493 kronor per kvadratmeter. First Class-investeringar uppgick till 424 mkr och 334 mkr avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter samt vatten- och energibesparande projekt.

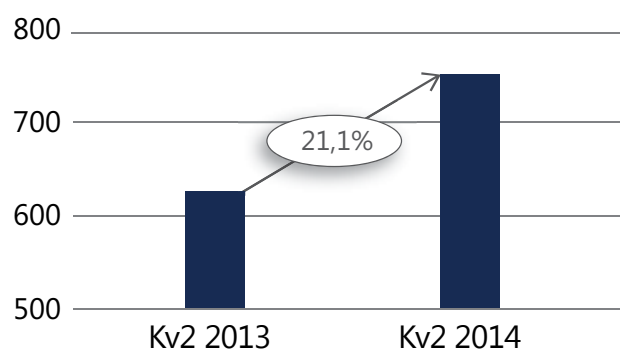
Köpta fastigheter



Sålda fastigheter



Investeringar



Marknadsvärdering av fastigheter

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av perioden 50 077 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 15 870 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 43 841 kronor per kvadratmeter. Verkligt värde har ökat med 857 mkr, eller 1,94 procent, till följd av värdeförändring.

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 4,73 procent, 0,02 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång.

Belåningsgrad 53 procent

Koncernens upplåning har under perioden främst till följd av nettoköp av fastigheter ökat med 2 283 mkr under perioden till 27 804 mkr. Belåningsgraden har minskat till 53 procent i samband med likviditet från emission av preferensaktier och stamaktier, för totalt 3 020 mkr.

Säkerställda lån har ökat med 3 080 mkr under perioden till 25 552 mkr vid utgången av kvartalet, vilket motsvarar en belåningsgrad om 49 procent. De säkerställda lånen är upptagna hos 26 banker i fyra 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 27 043 mkr, främst relaterat till köp av fastigheter i England. Ej säkerställda lån har under perioden minskat med 797 mkr till 2 252 mkr. Ej säkerställd

Direktavkastningskrav

procent

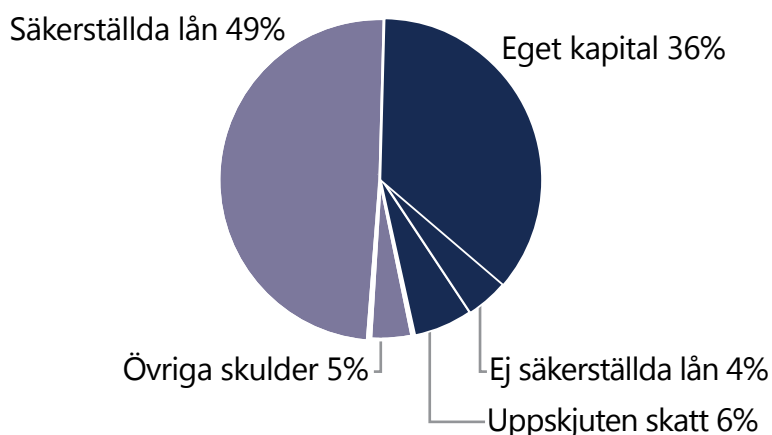
Ingående	4,75
Valutakursförändringar	0,00
Köp	-0,01
Försäljning	0,00
Jämförbart	-0,01
Utgående	4,73

Direktavkastningskrav per land

procent

	Totalt	Bostäder	Lokaler
Sverige	4,82	4,63	6,90
Tyskland	4,65	4,57	6,61
Kanada	4,53	4,52	4,58
England	4,45	4,45	-
Summa	4,73	4,59	6,73

Eget kapital och skulder



upplåning omfattar noterat obligationslån, inlåning från privatkunder och lån från koncernföretag. I slutet av juni emitterade Akelius ett nytt ej säkerställt obligationslån om 350 mkr inom en ram på 1 500 mkr. Lånet löper på 3,7 år med en rörlig ränta om Stibor tre månader plus 2,00 procentenheter. Akelius andra obligationslån hade ett nominellt värde på 1 000 mkr vid utgången av perioden. Båda obligationslån är noterade på Nasdaq OMX Stockholm. Akelius Residential Property ABs tyska dotterbolag Akelius GmbH upptog ett evigt hybridlån om 150 miljoner euro under andra kvartalet som är redovisat som eget kapital. I samband med upptagandet av hybridlånet återbetalades befintliga ej säkerställda lån med ett motvärde om 150 miljoner euro.

Likviditet 1 808 mkr

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 1 808 mkr jämfört med 1 597 mkr i slutet av år 2013. Ytterligare likviditet om 275 mkr kan erhållas genom att ställa säkerhet för outnyttjad del av befintliga kreditavtal. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 24 524 mkr.

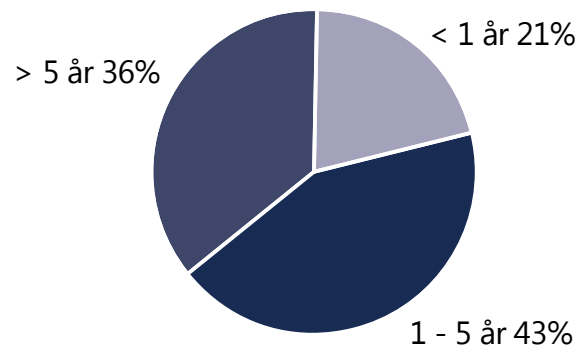
Soliditet 36 procent

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 19 049 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 36 procent. Under perioden, lämnade Akelius Residential Property en utdelning om 1 000 mkr, genomförde en nyemission av stamaktier om 2 000 mkr, emitterade preferensaktier för 1 020 mkr och redovisade ett hybridlån om 150 miljoner euro under eget kapital. Akelius Residential Property har också genomfört en aktiesplit där 4 449 stamaktier erhöles för varje innehavd stamaktie.

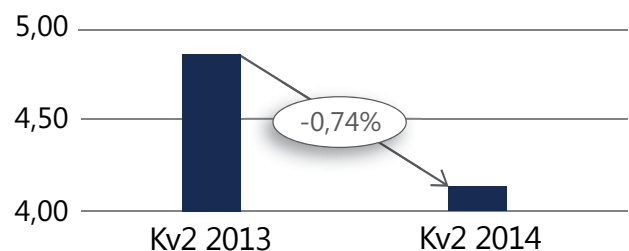
Räntebindning 4,4 år

Av den totala upplåningen om 27 804 mkr hade 5 719 mkr en räntebindning kortare än ett år och 9 998 mkr hade en räntebindning längre än fem år. Medelräntan var 4,13 procent, vilket är 0,74 procentenheter lägre än samma period 2013. Räntebindningen var i medeltal 4,4 år jämfört med 5,0 år i slutet av år 2013.

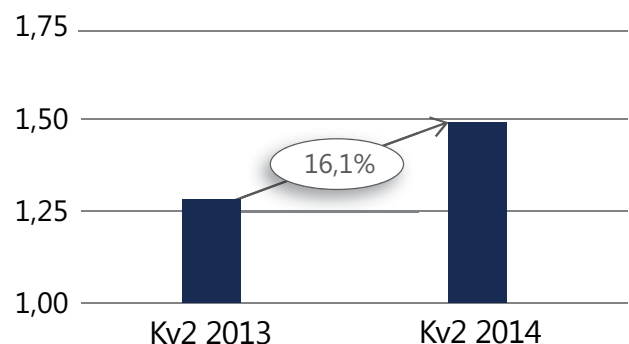
Räntebindning, totala lån



Medelränta procentenheter



Räntetäckningsgrad, totala lån procent



Kapitalbindning 4,6 år

Den sammanlagda upplåningen hade i medeltal en kapitalbindning om 4,6 år, vilken är oförändrat jämfört med slutet av år 2013. Långivarna utgörs av 26 banker, 30 000 privatkunder, kapitalmarknaden och av bolag inom Akelius gruppen. Av de totala lånen förfaller 4 953 mkr till återbetalning inom ett år.

Skatt

Skattekostnader för perioden var 162 mkr (114) och avser huvudsakligen uppskjuten skatt till följd av orealiserad värdeuppgång för fastighetsinnehavet. Akelius Residential Property har inga pågående skattetvister.

Kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 109 mkr (284). Periodens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var -4 873 mkr (-4 321). 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 5 239 mkr (4 097).

Moderbolaget

Finansnetto i moderbolaget uppgick under perioden till -174 mkr (-151) och resultatet före skatt uppgick till -383 mkr (-112) främst till följd av negativ värdeförändring av derivatinstrument under perioden med -188 mkr (46). Under perioden har Akelius Residential Property AB lämnat utdelning om 1 000 mkr, genomfört en nyemission av stamaktier för 2 000 mkr och preferensaktier för 1 020 mkr och emitterat ett ej säkerställt obligationslån för 350 mkr.

Resultat i andra kvartalet

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 422 mkr (1 280) och har påverkats av en negativ värdeförändring avseende derivat om -214 mkr (844). Under andra kvartalet ökade hyresintäkterna till 879 mkr (765) och fastighetskostnaderna minskade till 376 mkr (337), vilket resulterade i en förbättring av driftöverskottet till 503 mkr (428).

Fastighetsbeståndets värdeökning var 453 mkr (376) och beror främst på ökade hyresintäkter. Finansiella kostnader var 301 mkr (334). Lägre finansiella kostnader beror på en lägre medelränta. Medelräntan uppgick till 4,13 procent (4,87).

Kassaflödet uppgick under andra kvartalet till 534 mkr (88). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 4 mkr (259) främst hänförligt till ett högre betalt finansnetto. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 015 mkr (-3 609), vilket huvudsakligen förklaras av förvärv av förvaltningsfastigheter i Tyskland om -1 383 mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 2 496 mkr (3 368), främst som en följd av nyemission av preferensaktier om 1 020 mkr, stamaktier om 2 000 mkr samt betalning av utdelningen om 1 000 mkr.

Övrig information

Notering av preferensaktier

Under det andra kvartalet emitterades 3,4 miljoner preferensaktier à 300 kronor, totalt 1 020 mkr. Varje preferensaktie ger en utdelning om 20 kronor per år, där 5 kronor utbetalas varje kvartal. Avanza Bank är bolagets Certified Adviser. Extra bolagsstämma i Akelius har beslutat om utdelning för preferensaktierna med de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 5 augusti 2014, 5 november 2014 och 5 februari 2015. Den 30 juni 2014 uppgick stängningskurs till 336 konor. Akelius preferensaktier noterades på Nasdaq OMX First North den 5 juni 2014.

Risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostadsfastigheter i orter med befolkningstillväxt. En stark hyresmarknad för bostäder i Sverige, Tyskland, Kanada och England reducerar risken för långsiktiga vakanser. För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Tillgång till kapital hos ett stort antal kreditgivare, på kapitalmarknaden och hos privatkunder ger en låg refinansieringsrisk. Investeringar utomlands valutasäkras så att koncernens soliditet inte påverkas av valutakursförändringar.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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 delårsrapporten för januari-juni 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. IFRS 11 har inte inneburit någon förändring för Akelius.

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 283 anställda i Akeliuskoncernen.

Närståendetransaktioner

Under andra kvartalet har koncernen upptagit lån om 56 mkr från moderbolaget Akelius Apartments. Akelius Residential Property ABs tyska dotterbolag Akelius GmbH upptog ett evigt hybridlån om 150 miljoner euro från Akelius Apartments och återbetalade 150 miljoner euro ej säkerställda lån från Akelius Fonder Ltd. Akelius Residential Property har genomfört en riktad nyemission av stamaktier om 2 000 mkr. Transaktionerna med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I augusti bytte Akelius Residential AB (publ) namn till Akelius Residential Property AB (publ).

Danderyd, den 28 augusti 2014,
Akelius Residential Property AB (publ)

Pål Ahlsén, VD Koncernchef

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr

	2014 apr-jun 3 mån	2013 apr-jun 3 mån	2014 jan-jun 6 mån	2013 jan-jun 6 mån	2013 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	879	765	1 707	1 456	3 025
Driftkostnader	-323	-276	-670	-576	-1 143
Underhåll	-53	-61	-110	-103	-303
Driftsöverskott	503	428	927	777	1 579
Central administration	-10	-10	-18	-20	-55
Övriga intäkter och kostnader	-7	-12	-3	-22	-48
Kostnader vid försäljning av fastigheter	-2	-12	-8	-13	-37
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	453	376	857	949	1 569
Rörelseresultat	937	770	1 755	1 671	3 008
Ränteintäkter	1	1	2	2	8
Räntekostnader	-307	-306	-614	-577	-1 203
Övriga finansiella intäkter och kostnader	6	-29	0	-1	-54
Värdeförändring derivatinstrument	-214	844	-495	782	1 138
Resultat före skatt	422	1 280	647	1 877	2 897
Skatt	-119	1	-162	-114	-677
Periodens / årets resultat	303	1 281	485	1 763	2 220
Omräkningsdifferenser	118	263	91	119	206
Periodens / årets totalresultat	421	1 544	576	1 882	2 426
Resultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	300	1 280	481	1 761	2 216
- innehav utan bestämmande inflytande	3	1	4	2	4
Totalresultat hänförligt till:					
- moderbolagets aktieägare	417	1 543	572	1 880	2 422
- innehav utan bestämmande inflytande	4	1	4	2	4
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,11	0,71	0,20	0,98	1,21

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr

	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	50 077	40 603	44 091
Materiella anläggningstillgångar	31	30	31
Derivatinstrument	38	76	100
Uppskjuten skatt	776	686	663
Finansiella anläggningstillgångar	302	773	204
Summa anläggningstillgångar	51 224	42 168	45 089
Övriga tillgångar	693	169	544
Likvida medel	534	88	59
Summa omsättningstillgångar	1 227	257	603
Summa tillgångar	52 452	42 425	45 692
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	19 049	12 532	15 169
Långfristiga räntebärande skulder	22 849	18 495	22 398
Derivatinstrument	1 911	1 853	1 496
Uppskjuten skatt	2 941	2 162	2 695
Övriga skulder	103	116	25
Summa långfristiga skulder	27 803	22 636	26 614
Kortfristiga räntebärande skulder	4 955	6 761	3 123
Derivatinstrument	16	7	24
Leverantörsskulder och andra skulder	629	499	762
Summa kortfristiga skulder	5 600	7 267	3 909
Summa eget kapital och skulder	52 452	42 425	45 692
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	2 252	4 073	3 049
- säkerställda	25 552	21 183	22 472
Summa	27 804	25 256	25 521

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr

	2014 apr-jun 3 mån	2013 apr-jun 3 mån	2014 jan-jun 6 mån	2013 jan-jun 6 mån	2013 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	273	424	659	750	1 570
Betalt finansnetto	-267	-163	-548	-463	-1 249
Betald skatt	-2	-1	-2	-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4	259	109	284	318
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-481	-357	-758	-626	-1 531
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 960	-3 409	-4 580	-4 003	-6 901
Försäljning av förvaltningsfastigheter	618	609	711	638	1 765
Köp/försäljning av övriga anläggningstillgångar	-192	-452	-246	-330	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 015	-3 609	-4 873	-4 321	-6 570
Nyemission	3 020	-	3 020	-	2 120
Kapitaltillskott	1 363	682	1 363	682	680
Upptagna lån	1 629	3 527	4 418	6 299	9 361
Amortering av lån	-2 482	-1 120	-2 528	-3 163	-6 122
Köp/försäljning av derivatinstrument	-34	278	-34	278	271
Koncernbidrag	-	-	-	-	-27
Utdelning	-1 000	-	-1 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 496	3 368	5 239	4 097	6 283
Förändring av likvida medel	485	18	475	60	31
Likvida medel vid årets början	49	70	59	28	28
Likvida medel vid årets slut	534	88	534	88	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
Årets resultat, jan-jun	-	-	-	1 761	1 761	2	1 763
Övrigt totalresultat	-	-	119	-	119	-	119
Eget kapital 2013-06-30	400	-	-45	12 148	12 503	29	12 532
Nyemission	183	1 937	-	-	2 120	-	2 120
Fondemission	680	-	-	-680	0	-	0
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-27	-27	-	-27
Årets resultat, jul-dec	-	-	-	455	455	2	457
Övrigt totalresultat	-	-	87	-	87	-	87
Eget kapital 2013-12-31	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169
Årets resultat, jan-jun	-	-	-	481	481	4	485
Övrigt totalresultat	-	-	91	-	91	-	91
Hybridlån	-	-	-	-	-	1 354	1 354
Utdelning	-	-	-	-1 051	-1 051	-	-1 051
Nyemission	181	2 820	-	-	3 001	-	3 001
Eget kapital 2014-06-30	1 444	4 757	133	11 326	17 660	1 389	19 049

Segmentinformation jan-jun 2014

Belopp i mkr

	Sverige		Tyskland		Kanada		England		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	1 043	974	575	482	64	-	25	-	1 707	1 456
Driftskostnader	-423	-400	-207	-176	-32	-	-8	-	-670	-576
Underhåll	-72	-77	-34	-26	-3	-	-1	-	-110	-103
Driftsöverskott	548	497	334	280	29	-	16	-	927	777
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-18	-20
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-22
Kostnader vid försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-8	-13
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	439	538	224	411	133	-	61	-	857	949
Rörelseresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	1 755	1 671
Ränteintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-614	-577
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-1
Värdeförändring derivatinstrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-495	782
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	647	1 877
Driftsöverskott	548	497	334	280	29	-	16	-	927	777
Värdeförändring	439	538	224	411	133	-	61	-	857	949
Totalavkastning	987	1 035	558	691	162	-	77	-	1 784	1 726
Totalavkastning per år, procent	7,5	9,0	7,3	11,9	19,3	-	-	-	8,3	10,0
Verkligt värde fastigheter	26 918	27 081	18 324	13 522	2 308	-	2 526	-	50 077	40 603

Räntebärande skulder

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning	
År	Belopp i mkr	Medelränta, procent	Andel, procent	Belopp i mkr	Andel, procent
0-1	5 739	3,00	21	4 955	18
1-2	2 914	2,67	10	8 308	30
2-3	2 811	4,13	10	5 838	21
3-4	4 028	3,39	14	3 267	12
4-5	2 335	5,61	8	134	0
5-6	2 639	5,84	9	247	1
6-7	1 756	5,23	6	10	0
7-8	2 566	5,07	9	0	0
8-9	921	4,76	3	241	1
9-10	641	4,77	2	0	0
10 ->	1 474	4,44	5	4 805	17
Summa	27 804	4,13	100	27 804	100

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i mkr	2014 apr-jun 3 mån	2013 apr-jun 3 mån	2014 jan-jun 6 mån	2013 jan-jun 6 mån	2013 31 dec 12 mån
Hysesintäkter	-	13	-	26	51
Fastighetskostnader	-	-2	-	-7	-19
Underhåll	-	-	-	-6	-6
Driftsöverskott	-	6	-	13	27
Övriga intäkter och kostnader	-11	-13	-21	-20	-57
Försäljning fastigheter	-	-	-	-	76
Intäkter från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	498
Finansnetto	-95	-117	-174	-151	-308
Värdeförändring derivatinstrument	-80	249	-188	46	253
Resultat före bokslutsdispositioner	-186	125	-383	-112	489
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-106
Resultat före skatt	-186	125	-383	-112	383
Skatt	17	0	41	-1	94
Periodens / årets resultat	-169	125	-342	-113	477
Periodens / årets totalresultat	-169	125	-342	-113	477

Finansiell ställning för moderbolaget

Belopp i mkr

	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	-	275	-
Finansiella anläggningstillgångar	11 087	9 719	14 308
Summa anläggningstillgångar	11 087	9 995	14 308
Fordringar på koncernföretag	10 384	-	81
Övriga omsättningstillgångar	3 442	8	10
Summa Omsättningstillgångar	13 826	8	91
Summa tillgångar	24 913	10 002	14 399
<i>Eget kapital</i>	8 700	4 312	7 022
Långfristiga räntebärande skulder	2 631	1 995	2 424
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	142	815	224
Derivatinstrument	419	282	231
Summa långfristiga skulder	3 192	3 092	2 879
Kortfristiga räntebärande skulder	1 539	17	16
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	11 420	2 532	4 454
Övriga skulder	63	49	28
Summa kortfristiga skulder	13 022	2 598	4 497
Summa eget kapital och skulder	24 913	10 002	14 399

Nyckeltal

	2014 30 jun	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	19 049	15 169	9 970	8 567	8 211
Soliditet, procent	36	33	27	26	28
Riskbärande kapital, procent	46	46	39	41	46
Avkastning på eget kapital, procent	4	24	27	4	8

Räntebärande skulder

Belåningsgrad säkerställda lån, procent	49	49	53	50	48
Belåningsgrad totala lån, procent	53	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	3,96	4,42	4,63	4,94	5,28
Medelränta totala lån, procent	4,13	4,75	4,85	5,26	5,63
Räntebindning säkerställda lån, år	4,7	5,3	5,7	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,9	4,8	5,3	6,0	5,0

Fastigheter

Antal lägenheter	43 989	41 319	35 443	35 151	31 502
Uthyrningsbar area, kvm	3 155	2 992	2 576	2 632	2 424
Tillväxt hyresintäkter, procent*	3,8	5,8	4,8	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	6,4	6,7	4,1	8,3	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,7	0,7	0,7	0,6

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	44 091	35 437	32 352	28 269	29 255
Valutakursdifferenser	509	454	-359	-44	-839
Värdeförändring	857	1 569	2 671	1 025	356
Investering	758	1 531	1 493	1 138	917
Köp	4 581	6 901	1 663	3 792	972
Försäljning	-719	-1 801	-2 383	-1 828	-2 392
Utgående	50 077	44 091	35 437	32 352	28 269
Verkligt värde, kr/kvm	15 870	14 736	13 755	12 292	11 662
Direktavkastningskrav, procent	4,73	4,75	4,73	5,07	5,09
Förändring direktavkastningskrav, procent*	-0,01	-0,01	-0,28	0,01	-

*) För jämförbara fastigheter

Nyckeltal	2014 30 jun	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 143	1 114	1 074	1 026	967
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	2,2	5,8	5,0	5,1	1,9
Tillväxt hyresintäkter, procent*	3,7	5,5	3,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	9,5	3,3	5,2	-	-
Verkligt värde, mkr	26 918	26 784	23 456	22 574	21 377
Verkligt värde, kr/kvm	14 613	14 115	13 809	12 055	11 435
Direktavkastningskrav, procent	4,82	4,84	4,79	5,15	5,15
Antal lägenheter	23 006	23 867	21 707	23 354	22 926
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,79	7,71	7,52	7,19	6,85
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	3,0	5,6	5,6	7,0	4,0
Tillväxt hyresintäkter, procent*	4,1	6,8	6,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	1,9	13,7	1,0	-	-
Verkligt värde, mkr	18 324	15 549	11 981	9 778	6 892
Verkligt värde, kr/kvm	15 900	15 398	13 649	12 903	12 623
Direktavkastningskrav, procent	4,65	4,64	4,64	4,87	4,91
Antal lägenheter	17 933	15 769	13 736	11 797	8 576
Fastigheter Kanada**)					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,94	1,94	2,01	1,34	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	3,5	7,7	11,2	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent*	9,2	20,6	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	-4,5	56,4	-	-	-
Verkligt värde, mkr	2 308	1 758	1 074	26	-
Verkligt värde, kr/kvm	21 711	20 710	22 026	19 833	-
Direktavkastningskrav, procent	4,53	4,47	4,52	4,25	-
Antal lägenheter	2 065	1 683	1 046	17	-
Fastigheter England**)					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	1,63	1,55	1,54	1,04	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	5,7	0,1	13,7	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent*	-2,9	29,0	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent*	-16,2	31,7	-	-	-
Verkligt värde, mkr	2 526	1 792	1 580	145	-
Verkligt värde, kr/kvm	46 301	36 430	32 730	22 872	-
Direktavkastningskrav, procent	4,45	4,64	4,53	4,77	-
Antal lägenheter	985	870	870	97	-

*) För jämförbara fastigheter

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

Definitioner

Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
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. Måttillfället 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. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.
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. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

Kalender

Delårsrapport jan-sep 2014....29 nov 2014

Delårsrapport jan-dec 2014.....27 feb 2015

Delårsrapport jan-mar 2015...29 maj 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
www.akelius.se

Tyskland

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

Kanada

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

England

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

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, Toronto, 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

Totalt har Akelius lån från tjugosex banker, trettiotusen sparkunder, tolv tusen aktieägare och ej säkerställda obligationer. Belåningsgraden skall vara max 60 procent.

Förstklassig personal

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