

Akeliu*s* Residential Property AB (publ)

Delårsrapport januari till mars 2015

- Hyresintäkter 1 044 mkr (828), ökning med 4,5 procent (5,1) för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskott 522 mkr (424), ökning med 4,2 procent (5,1) för jämförbara fastigheter
- Värdeförändring fastigheter 1 128 mkr (404), eller 2,0 procent (0,9)
- Värdeförändring derivatinstrument -134 mkr (-281)
- Resultat före skatt 1 188 mkr (225)
- Vinst per aktie 0,28 kronor (0,09)
- Investeringar i fastigheter 353 mkr (277)
- Köp av fastigheter 2 256 mkr (2 620)
- Försäljning av fastigheter 113 mkr (95), 20 procent (3) högre än verkligt värde vid början av året

Sammandrag

	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 044	828	3 602
Driftsöverskott, mkr	522	424	1 882
Rörelseresultat, mkr	1 629	818	3 226
Resultat före skatt, mkr	1 188	225	852
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,28	0,09	0,15
Hyresnivåökning jämförbara fastigheter, procent	1,0	1,2	4,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,2	1,0
Belåningsgrad, totala lån, procent	53	58	52
Verkligt värde fastigheter, mkr	61 035	47 263	57 736
Antal lägenheter	49 318	42 811	47 896

Första köpet i New York

Vi har nu köpt vår första fastighet i New York, 41 lägenheter. Fastigheten ligger i Crown Heights i Brooklyn, ett område vi tror mycket på. Fler köp i New York är att vänta. Störst tillväxt har vi haft i Berlin, 1 100 lägenheter. Totalt har vi köpt för 2 256 miljoner kronor under kvartalet.

Vi har sålt för 113 miljoner kronor – en bostadsrätt och en kommersiell fastighet – tjugo procent över verkligt värde.

Vi fortsätter att förse våra nuvarande och framtida hyresgäster med ett bättre boende. Under perioden investerade vi 353 miljoner kronor i beståndet.

Under kvartalet gick vi över sextio miljarder kronor i fastighetsvärde. Koncentration till storstäder är hög; 70 procent i Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö, London och Toronto.

I takt med att räntebindningar löper ut sänker vi räntekostnaderna. Under kvartalet har vår snittränta sjunkit med 0,26 procentenheter, de senaste tolv månaderna med 0,90 procentenheter. Tillsammans med lägre belåningsgrad innebär detta att våra räntekostnader under kvartalet var tio miljoner kronor lägre än för ett år sedan, trots att fastighetsportföljen var 14 miljarder kronor större.

Efter kvartalets utgång gav vi ut ytterligare preferensaktier, två miljarder kronor. Efterfrågan var stor, liksom vid tidigare emissioner. Fyrtio procent köptes av internationella investerare.

Som tack för förstklassiga prestationer och stort engagemang har alla medarbetare belönats med tjugo procent i lönehöjning. Som Roger Akelius uttryckte det "Det räcker inte att snacka beröm, man måste visa också."

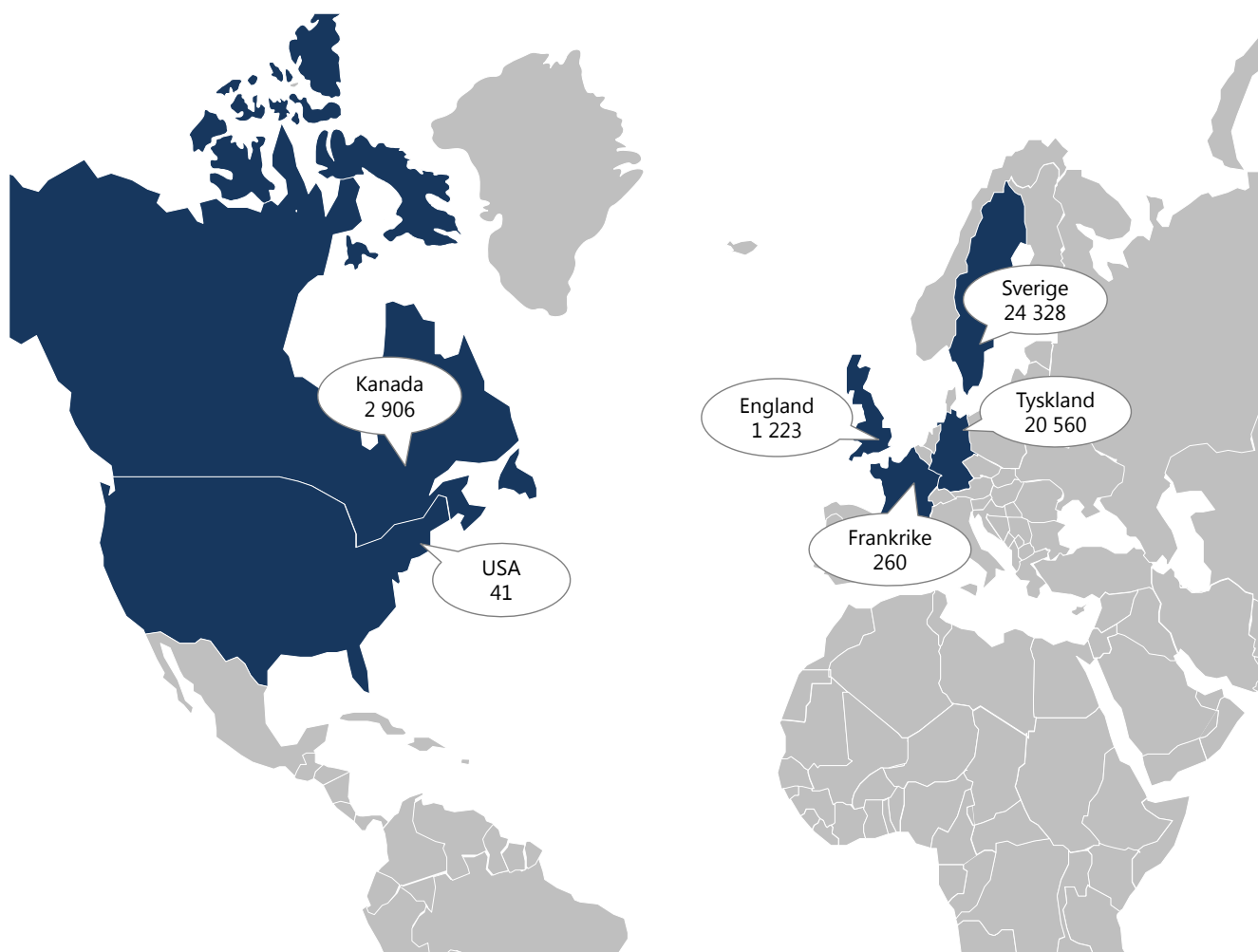
Pål Ahlsén,
VD och Koncernchef



President Street, Crown Heights, Brooklyn, New York, med 41 lägenheter.

Fastighetsbestånd per 31 Mars 2015

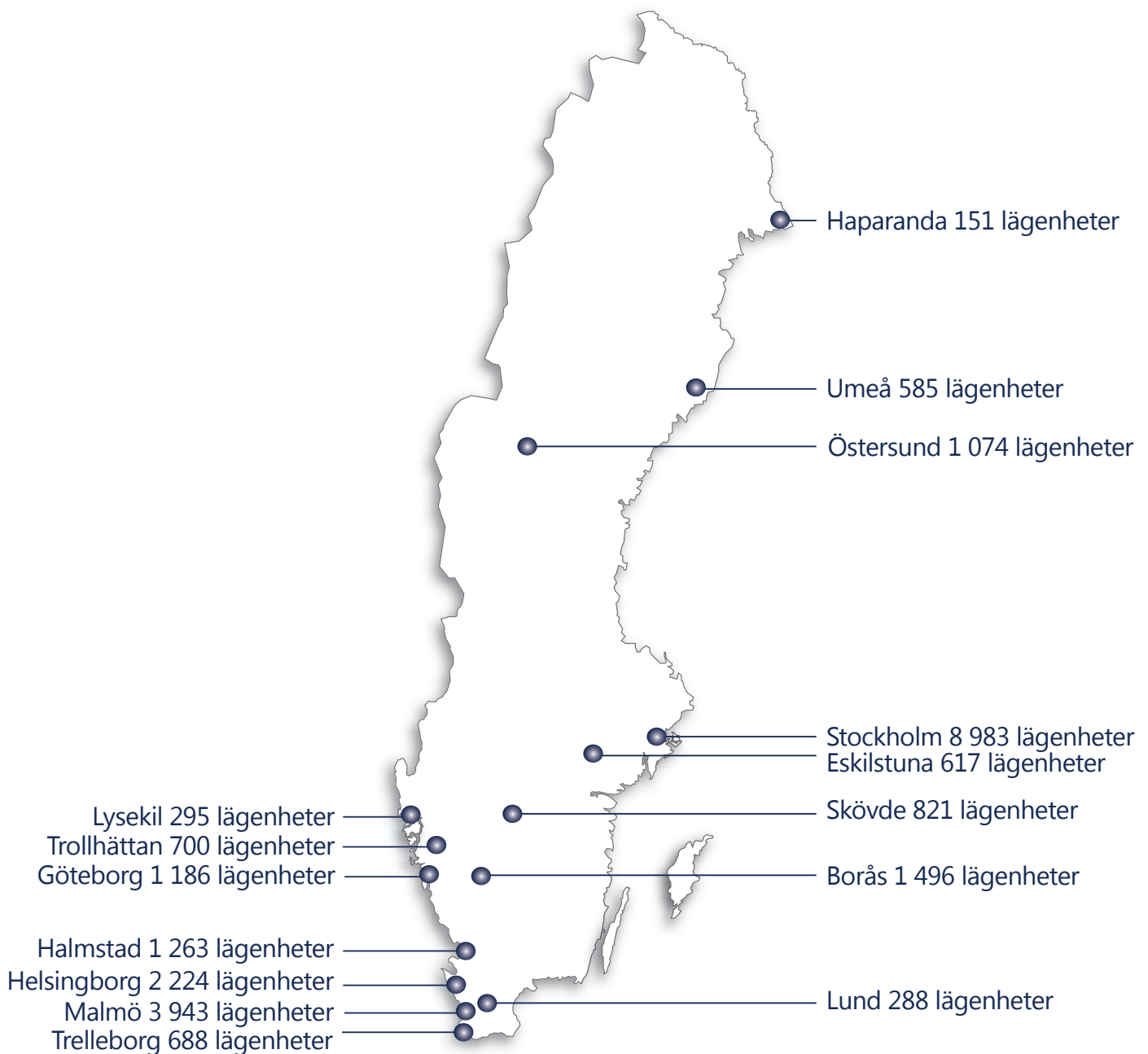
	Uthyrningsbar area i tusentals kvm				Verkligt värde	
	Antal lägenheter	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Sverige	24 328	1 682	300	1 982	29 871	15 074
Tyskland	20 560	1 260	76	1 336	22 616	16 923
Kanada	2 906	162	1	163	3 654	22 409
England	1 223	68	6	73	4 248	57 826
Frankrike	260	7	1	8	531	67 538
USA	41	2	-	2	113	46 570
Summa	49 318	3 182	383	3 565	61 035	17 121



Sverige

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	24 328
Verkligt värde, mkr	29 871
- kr/kvm	15 074
- direktavkastningskrav, %	4,78
Vakansgrad bostäder, %	1,4
- till följd av uppgradering, %	74
- reell vakans, %	0,4

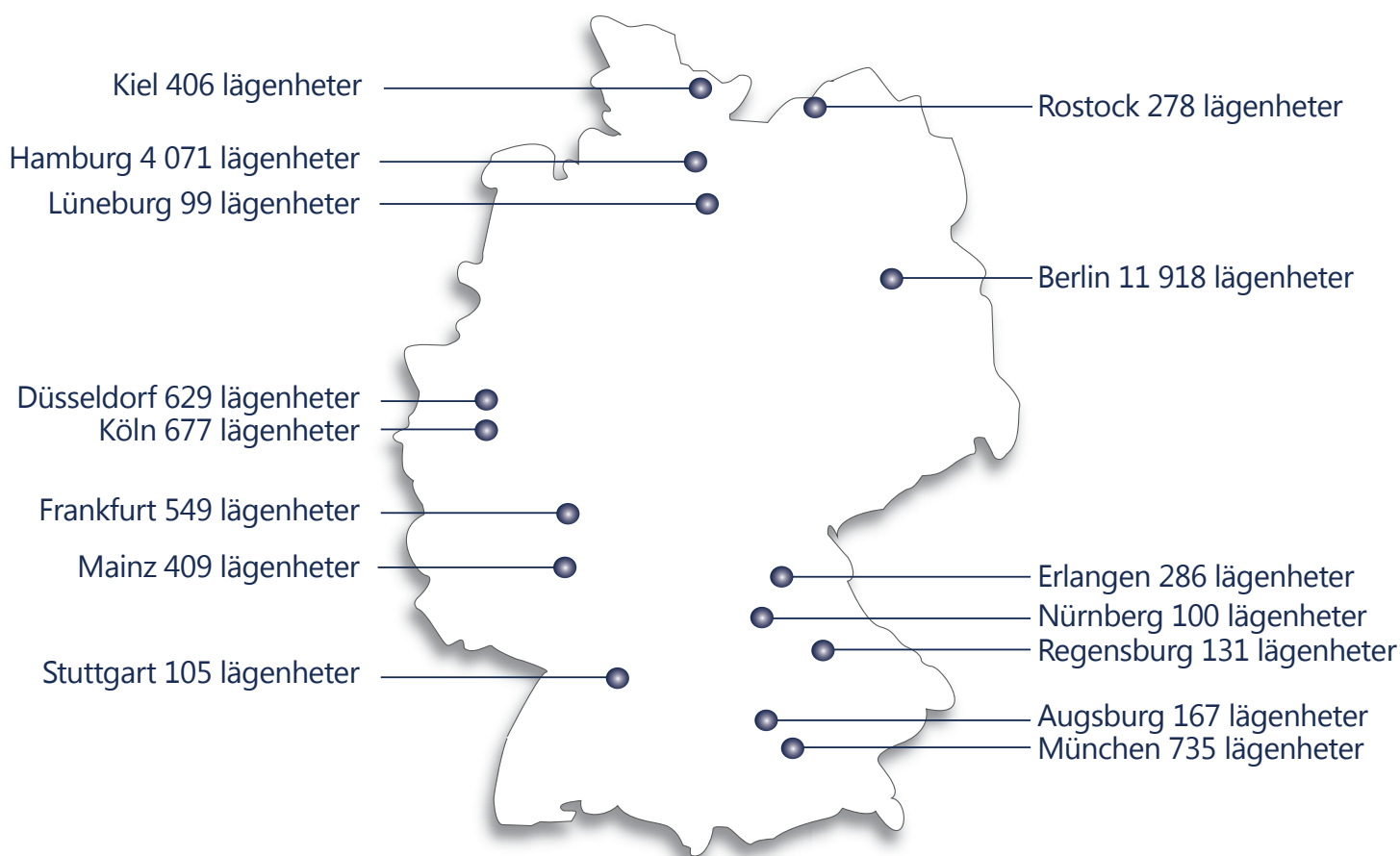
Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	
Total portfölj 2014-04-01	1 128
Försäljning fastigheter	5
Jämförbar portfölj 2014-04-01	1 132
Ökning i jämförbar portfölj	36 ← 3,2%
Jämförbar portfölj 2015-04-01	1 168
Köp fastigheter	-3
Total portfölj 2015-04-01	1 165



Tyskland

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	20 560
Verkligt värde, mkr	22 616
- kr/kvm	16 923
- direktavkastningskrav, %	4,56
Vakansgrad bostäder, %	4,6
- till följd av uppgradering, %	65
- reell vakans, %	1,6

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Total portfölj 2014-04-01	7,76
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-04-01	7,76
Ökning i jämförbar portfölj	0,41 ← 5,3%
Jämförbar portfölj 2015-04-01	8,17
Köp fastigheter	-0,32
Total portfölj 2015-04-01	7,85



*) Medelhyran för den totala portföljen per den 1 april 2015 inkluderar även fyra fastigheter som Akelius Residential Property köpte den 1 april 2015. Sammanlagd bostadsyta uppgick till 5 617 kvadratmeter.

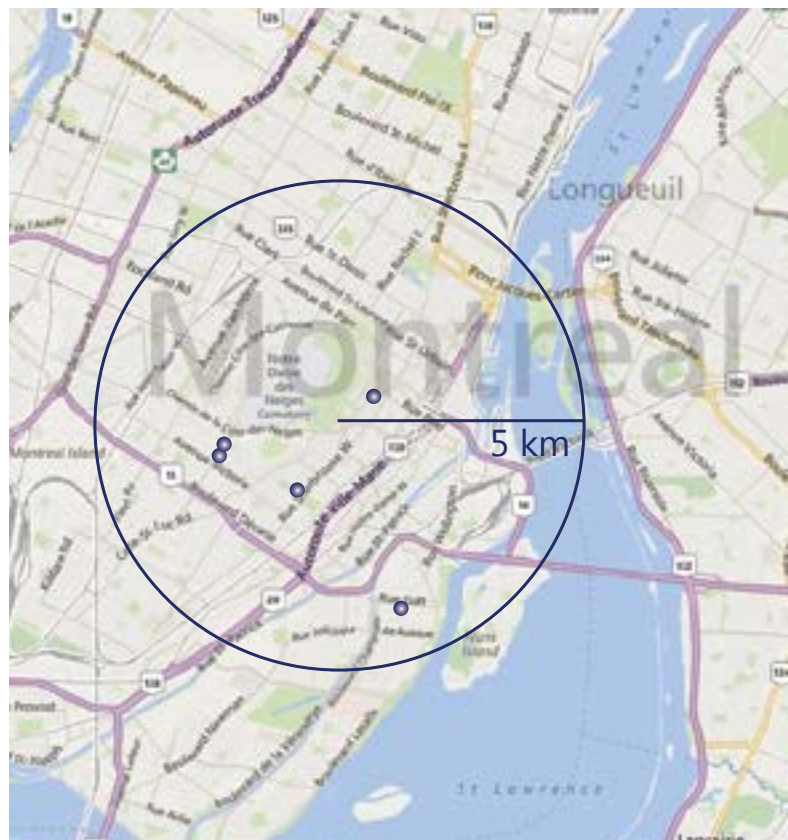
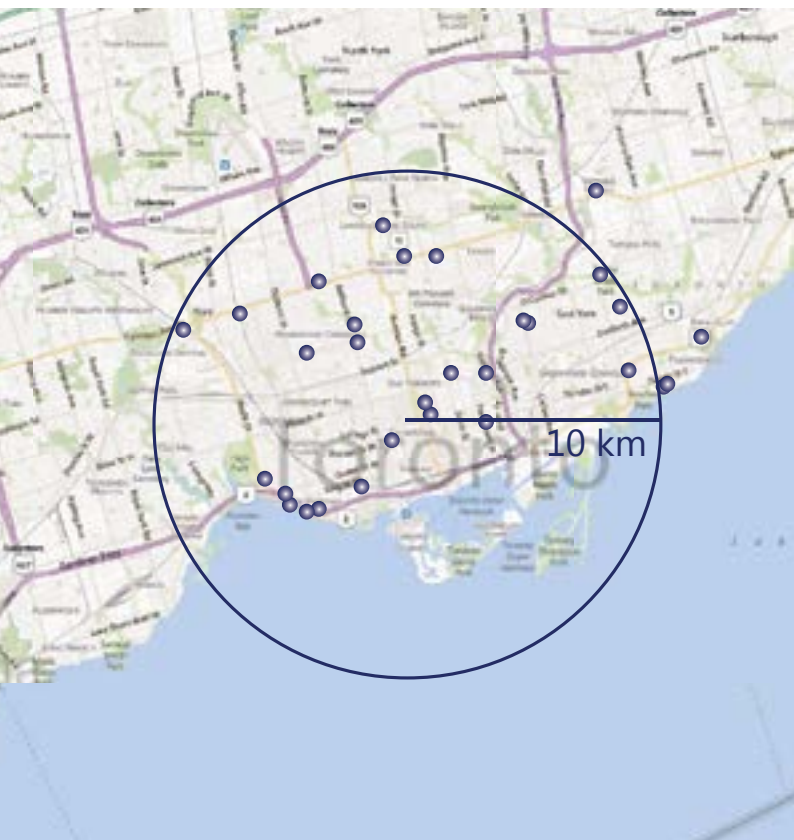
Kanada

Total fastighetsportfölj

Antal lägenheter	2 906
Verkligt värde, mkr	3 654
- kr/kvm	22 409
- direktavkastningskrav, %	4,54
Vakansgrad bostäder, %	6,7
- till följd av uppgradering, %	50
- reell vakans, %	3,3

Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad

Total portfölj 2014-04-01	1,98
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-04-01	1,98
Ökning i jämförbar portfölj	0,13 ← 6,5%
Jämförbar portfölj 2015-04-01	2,11
Köp fastigheter	-0,28
Total portfölj 2015-04-01	1,83



Fastigheter i Toronto och Montreal är markerade med blå punkter.

England

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	
Antal lägenheter	1 223	Total portfölj 2014-04-01	1,61
Verkligt värde, mkr	4 248	Försäljning fastigheter	-
- kr/kvm	57 826	Jämförbar portfölj 2014-04-01	1,61
- direktavkastningskrav, %	4,35	Ökning i jämförbar portfölj	0,13 ← 7,8%
Vakansgrad bostäder, %	10,1	Jämförbar portfölj 2015-04-01	1,74
- till följd av uppgradering, %	68	Köp fastigheter	0,05
- reell vakans, %	3,3	Total portfölj 2015-04-01	1,79

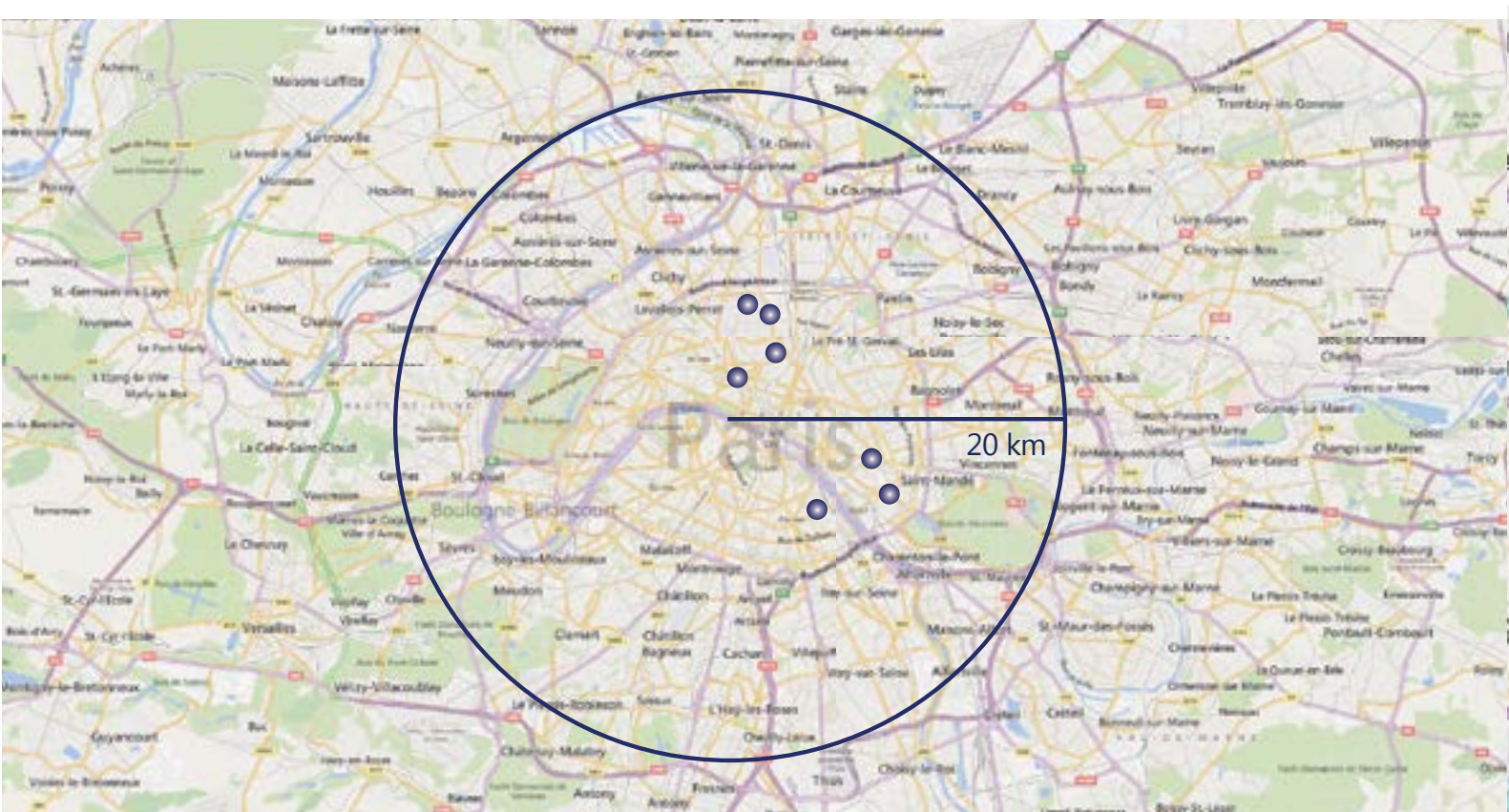


Fastigheter i London är markerade med blå punkter.

Frankrike

Total fastighetsportfölj		Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	
Antal lägenheter	260	Total portfölj 2014-04-01	-
Verkligt värde, mkr	531	Försäljning fastigheter	-
- kr/kvm	67 538	Jämförbar portfölj 2014-04-01	-
- direktavkastningskrav, %	4,37	Ökning i jämförbar portfölj	-
Vakansgrad bostäder, %	24,2	Jämförbar portfölj 2015-04-01	-
- till följd av uppgradering, %	100	Köp fastigheter	27,64
- reell vakans, %	0,0	Total portfölj 2015-04-01	27,64

Vi köpte den första fastigheten i Paris under september 2014.



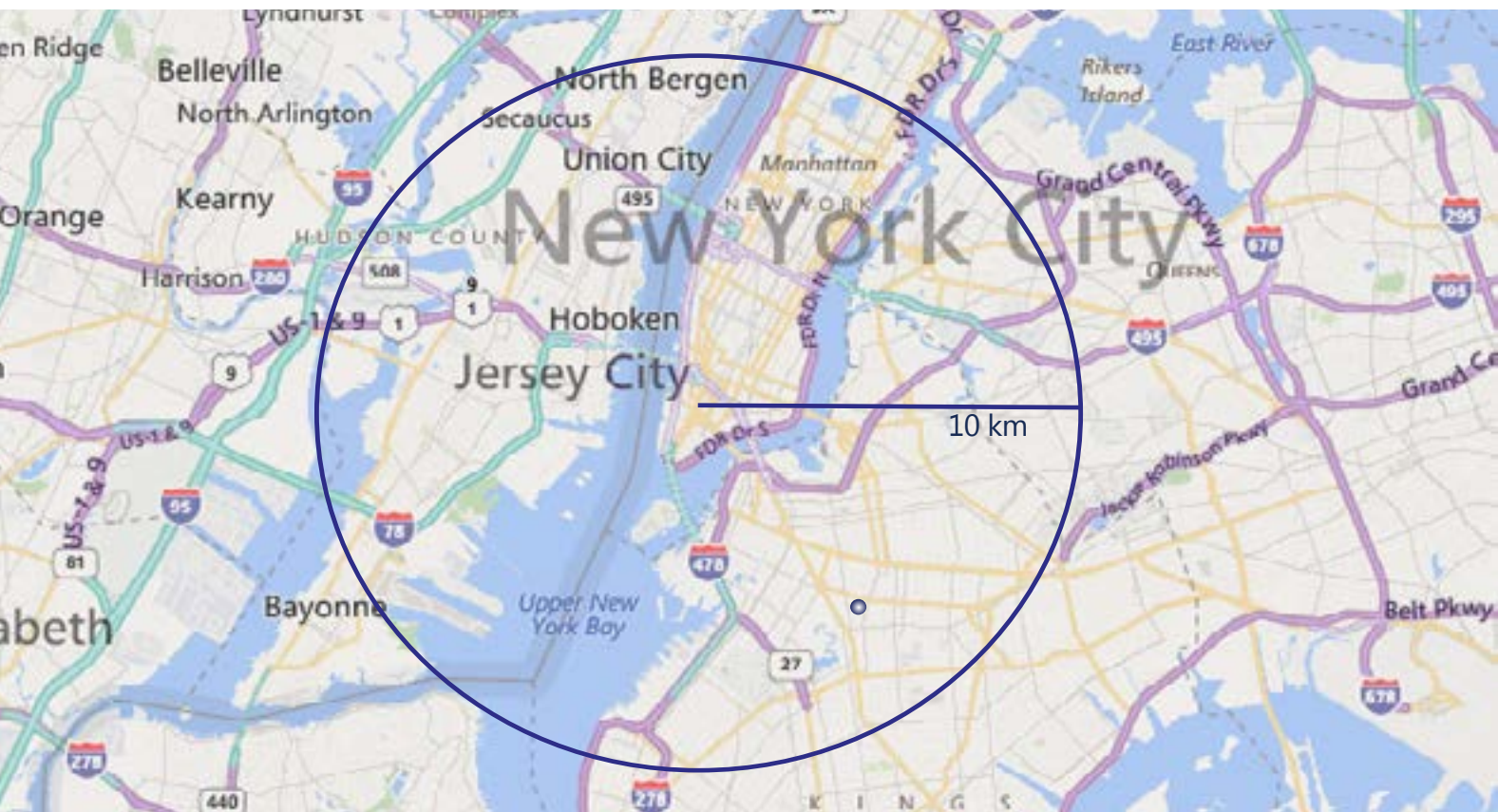
Fastigheter i Paris är markerade med blå punkter.

USA

Total fastighetsportfölj	
Antal lägenheter	41
Verkligt värde, mkr	113
- kr/kvm	46 570
- direktavkastningskrav, %	4,50
Vakansgrad bostäder, %	3,4
- till följd av uppgradering, %	67
- reell vakans, %	1,1

Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	
Total portfölj 2014-04-01	-
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2014-04-01	-
Ökning i jämförbar portfölj	-
Jämförbar portfölj 2015-04-01	-
Köp fastigheter	2,77
Total portfölj 2015-04-01	2,77

Vi köpte vår första fastighet i USA under mars 2015.

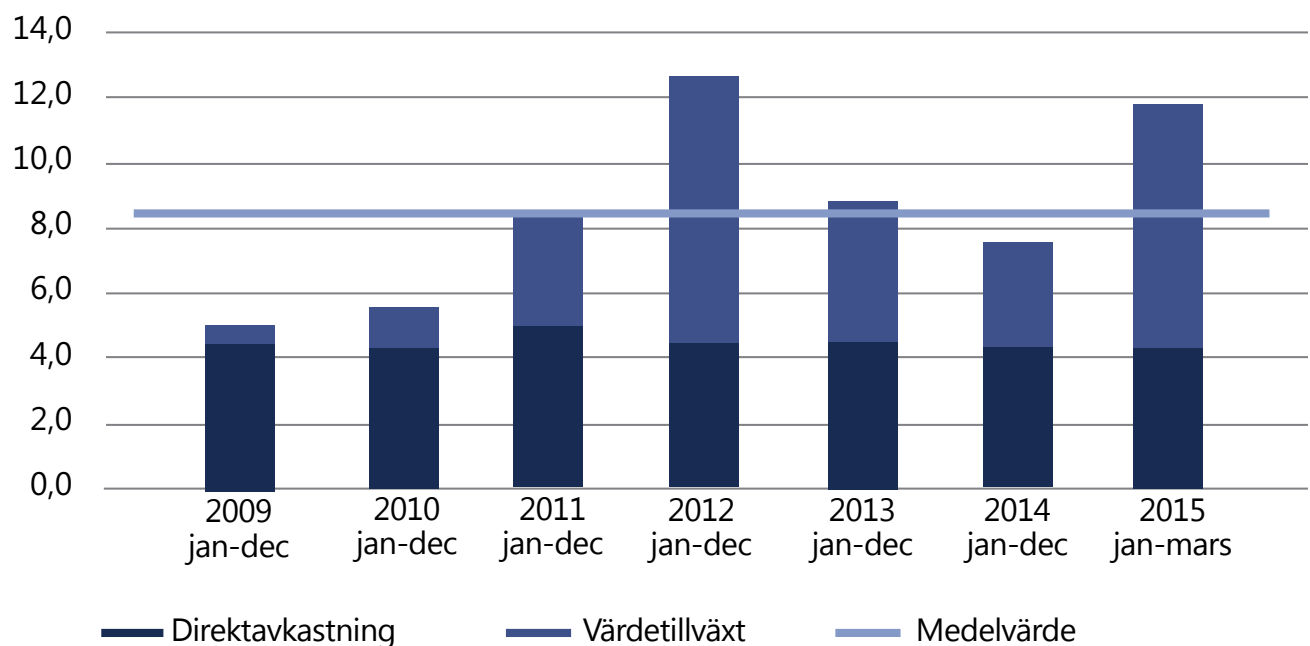


Fastigheten i New York är markerad med blå punkt.

Totalavkastning januari-mars 2015

	mkr	Tillväxt jan-mar, procent
Verkligt värde, 2015-01-01	57 736	
Värdeförändring	1 128	2,0
Investeringar	353	0,6
Köp	2 256	3,9
Försäljningar	-113	-
Valutakursdifferenser	-325	-
Verkligt värde, 2015-03-31	61 035	5,7
Driftsöverskott	522	
	mkr	per år, procent
Fastigheternas totalavkastning	1 650	11,9

Årsavkastning procent



Resultat januari-mars 2015

Driftsöverskott 522 mkr

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 216 mkr till 1 044 mkr (828). Av intäktsökningen beror 181 mkr på ett utökat fastighetsinnehav och 35 mkr beror på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 4,5 procent jämfört med motsvarande period 2014.

Vakansgraden för bostäder var 3,4 procent, varav 67 procent till följd av uppgradering eller försäljning av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 1,1 procent, vilket är 0,1 procentenheter högre än vid utgången av 2014.

Fastighetskostnaderna var 522 mkr (404), varav 90 mkr (57) avsåg underhåll, vilket på årsbasis motsvarar 102 kronor per kvadratmeter. Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 4,2 procent. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 50,0 procent (51,2).

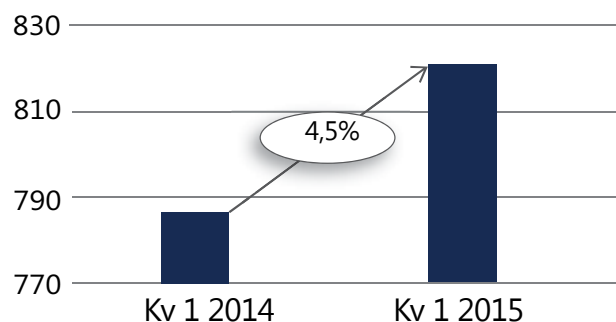
Värdeökning fastigheter 2,0 procent

Fastighetsbeståndet ökade i värde under perioden med 1 128 mkr (404), vilket motsvarar 2,0 procent (0,9). Värdeökningen beror till största del på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 113 mkr vilket är 20 procent högre än verkligt värde vid början av året.

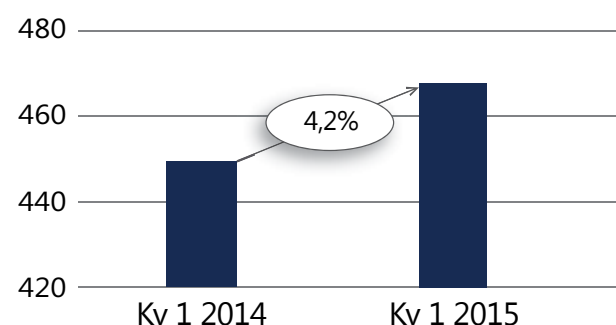
Finansnetto -441 mkr

Räntekostnader för kvartalet uppgick till 297 mkr (307). Vid periodens slut var medelräntan 3,68 procent för total upplåning. Det var 0,90 procentenheter lägre jämfört med föregående års period, vilket påverkat räntekostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,7 (1,3).

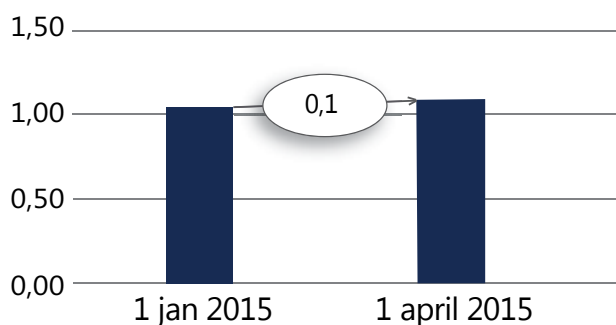
Hyresintäkter, jämförbara fastigheter mkr



Driftsöverskott, jämförbara fastigheter mkr



Reell vakans procentenheter



Värdeförändring derivatinstrument -134 mkr

Finansiella derivatinstrument har under perioden påverkat resultatet med -134 mkr (-281), främst till följd av sjunkande marknadsräntor.

Resultat före skatt 1 188 mkr

Resultat före skatt uppgick till 1 188 mkr (225), vilket har påverkats positivt av en ökning av verkligt värdet för fastighetsinnehav med 1 128 mkr (404).

Skattekostnader -303 mkr

Skattekostnader för perioden var 303 mkr (43) varav 302 mkr avser uppskjuten skatt till följd av orealiserad vinst på fastigheterna. Akelius Residential Property har inga pågående skattetvister. Total skuld i form av uppskjuten skatt var 2 653 mkr (2 073) vid periodens slut.

Fastighetsportfölj

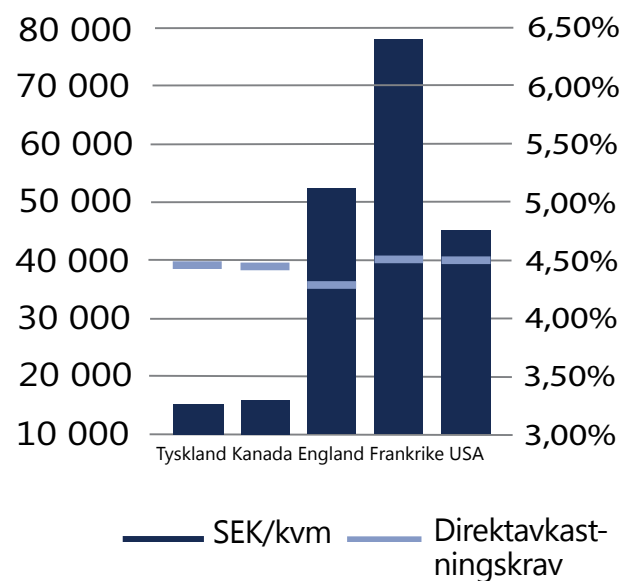
Köp av fastigheter 2 256 mkr

Under perioden har fastigheter köpts för sammanlagt 2 256 mkr till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,43 procent. 1 101 mkr avsåg köp av fastigheter i Tyskland till ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 15,158 kronor. I England har vi köpt fastigheter för 548 mkr för ett pris per kvadratmeter om 52,116 kronor. I Frankrike har fem fastigheter köpts för 402 mkr för ett pris per kvadratmeter om 78,227 kronor. I Kanada har vi köpt fastigheter för 94 mkr. I mars köpte vi vår första fastighet i USA för 111 mkr.

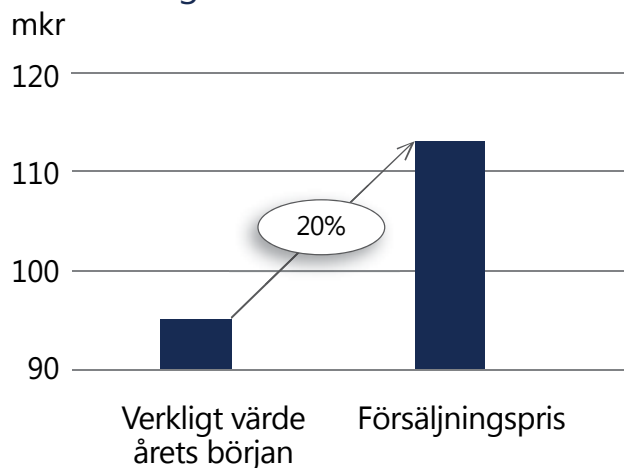
Fastighetsinvesteringar 353 mkr

Årets investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 353 mkr (277) vilket på årsbasis motsvarar 401 kronor per kvadratmeter. First Class-investeringar uppgick till 210 mkr och 143 mkr avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter samt vatten- och energibesparande projekt.

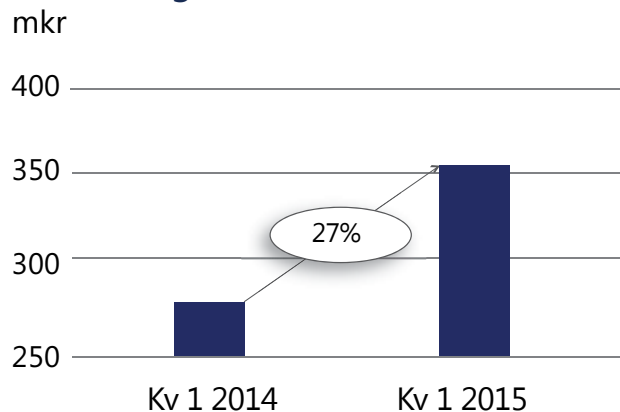
Köpta fastigheter



Sålda fastigheter



Investeringar



Marknadsvärdering av fastigheter

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var i slutet av mars 61 035 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 17 121 kronor per kvadratmeter jämfört med 16 629 kronor per kvadratmeter i slutet av år 2014.

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 4,65 procent.

Finansiering

Soliditet 38 procent

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 23 324 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 38 procent.

Belåningsgrad 53 procent

Belåningsgraden har ökat från tidigare 52 procent till 53 procent under perioden. Koncernens upplåning har under året ökat med 2 169 mkr till 32 505 mkr.

Säkerställda lån har ökat med 828 mkr under perioden till 28 494 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 46 procent.

De säkerställda lånen är upptagna hos 32 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 28 995 mkr i slutet av år 2014 till 30 628 mkr, främst relaterat till köp av fastigheter i Tyskland.

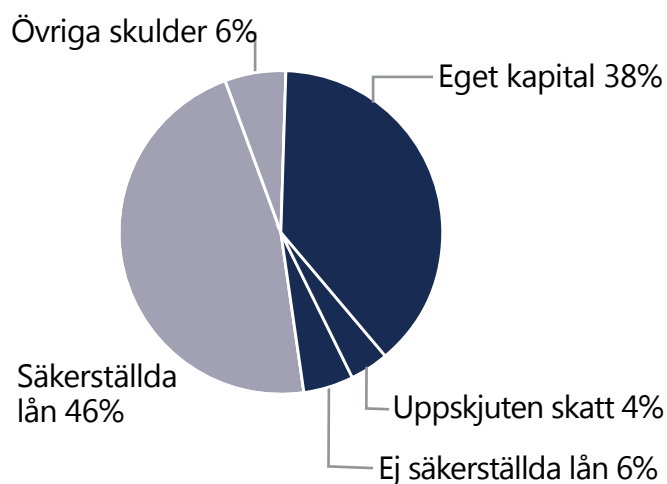
Direktavkastningskrav procent

Ingående	4,72
Valutakursförändringar	0,00
Köp	-0,01
Försäljning	0,00
Jämförbart	-0,06
Utgående	4,65

Direktavkastningskrav per land procent

Sverige	4,78
Tyskland	4,56
Kanada	4,54
England	4,35
Frankrike	4,37
USA	4,50
Summa	4,65

Eget kapital och skulder



Ej säkerställda lån har under perioden ökat med 1 341 mkr till 4 011 mkr. Ej säkerställd upplåning omfattar två noterade obligationslån, inlåning från privatkunder och lån från koncernföretag.

I januari emitterade bolaget obligationer för 500 mkr. Obligationerna förfaller i mars 2018. I mars har bolaget makulerat återköpta obligationer med förfall den 27 mars 2015. Återköpet finansierades av en ny obligation om 1 400 mkr som förfaller i mars 2019. Akelius obligationslån hade ett nominellt värde på 2 244 mkr vid utgången av perioden. Båda obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

Kapitalbindning 5,0 år

Den sammanlagda upplåningen hade i medeltal en kapitalbindning om 5,0 år, jämfört med 4,5 år vid slutet av år 2014. Av de totala lånen förfaller 2 920 mkr till återbetalning inom ett år. Refinansieringsrisken minskas genom diversifierad finansiering och låg belåningsgrad.

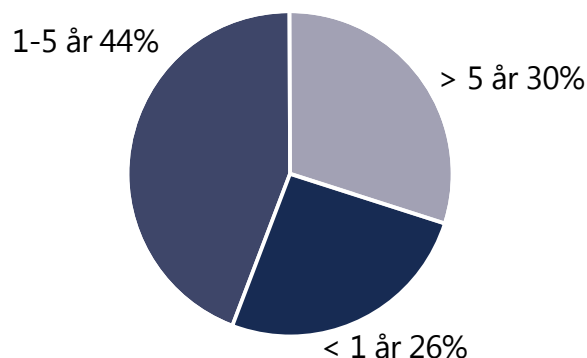
Räntebindning 3,9 år

Av den totala upplåningen om 32 505 mkr hade 8 558 mkr en räntebindning kortare än ett år och 9 633 mkr hade en räntebindning längre än fem år. Medelräntan var 3,68 procent, vilket är 0,90 procentenheter lägre än samma period förra året. Räntebindningen var i medeltal 3,9 år jämfört med 4,2 år i slutet av år 2014.

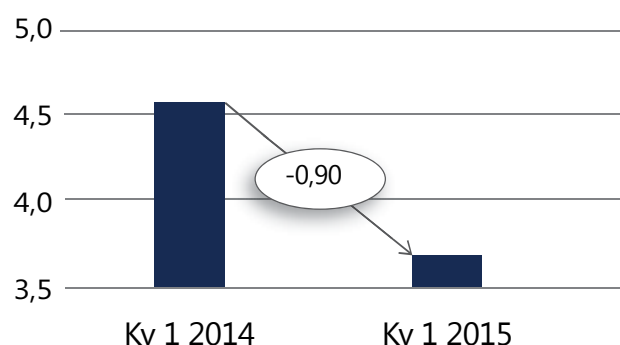
Likviditet 2 829 mkr

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 2 829 mkr jämfört med 1 765 mkr i slutet av år 2014. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarar 32 540 mkr.

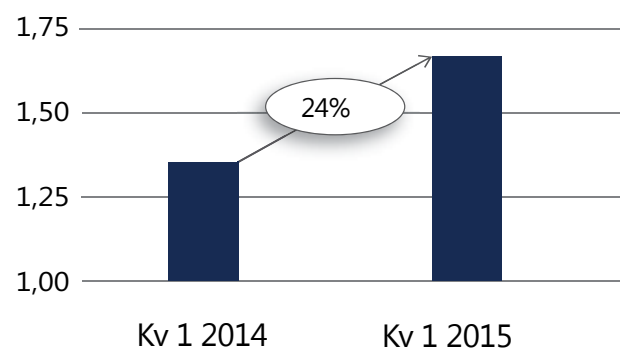
Räntebindning, totala lån



Medelränta, totala lån procent



Räntetäckningsgrad, totala lån gång



Räntebärande skulder

Löptid År	Belopp i mkr	Räntebindning Medelränta, procent	Andel, procent	Kapitalbindning Belopp i mkr	Andel, procent
0-1 år	8 558	1,83	26	2 920	9
1-2 år	4 077	3,34	13	5 609	17
2-3 år	4 314	3,38	13	10 626	33
3-4 år	2 279	4,47	7	3 338	10
4-5 år	3 644	5,04	11	3 416	11
5-6 år	1 571	6,17	5	153	-
6-7 år	3 581	5,04	11	565	2
7-8 år	1 160	4,66	4	255	1
8-9 år	598	4,40	2	118	-
9-10 år	678	4,09	2	110	-
> 10 år	2 045	4,28	6	5 393	17
Summa	32 505	3,68	100	32 505	100

Övrig finansiell information

Preferensaktier

Den 31 mars 2015 uppgick stängningskursen till 345 kronor. Den 5 februari 2015 betalade Akelius en utdelning om 64 mkr till preferensaktieägare.

Vid Akelius årsstämma den 14 april 2015 fastställdes styrelsens förslag till utdelning till preferensaktierna med 20 kronor per aktie, totalt 256 mkr. En utdelning om 5 kronor utbetalas med de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 5 maj 2015, 5 augusti 2015, 5 november 2015 och 5 februari 2016.

Kassaflödet

Kassaflödet före förändringar av rörelsekapitalet ökade med 54 procent till 219 mkr (142). Kassaflödet från den löpande verksamheten var -60 mkr (105). Periodens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var -1 954 mkr (-2 858). 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 1 937 mkr (2 744).

Moderbolaget

Finansnetto i moderbolaget uppgick under perioden till -58 mkr (-79) och resultatet före skatt uppgick till -128 mkr (-197) påverkat till följd av negativ värdeförändring av derivatinstrument under perioden med -48 mkr (-108).

Risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder. Starka hyresmarknader för bostäder i Sverige, Tyskland, Kanada, England, 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, från kapitalmarknaden och 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.

Derivatinstrumenten består huvudsakligen av ränteswappar. Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde. Jämfört med 2014 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.

Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

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 479 anställda i Akelius-koncernen.

Närståendetransaktioner

Under första kvartalet har koncernen tagit upp lån om 276 mkr från moderbolaget Akelius Apartments. Transaktionerna med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Årsstämma den 14 april 2015

För beslut se pressmeddelande samt stämmandhandlingar på Akelius webbplats.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I April 2015 har Akelius genomfört en nyemission om 6 miljoner preferensaktier till en kurs om 330 kronor per preferensaktie, vilket tillfört bolaget 2 miljarder kronor före emissionskostnader.

Danderyd, den 5 maj 2015,
Akelius Residential Property AB (publ)

Pål Ahlsén,
VD, Koncernchef

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2015 jan-mar 3 mån	2014 jan-mar 3 mån	2014 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 044	828	3 602
Driftkostnader	-432	-347	-1 406
Underhåll	-90	-57	-314
Driftsöverskott	522	424	1 882
Central administration	-20	-8	-54
Övriga intäkter och kostnader	-	-2	-14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 128	404	1 412
Rörelseresultat	1 629	818	3 226
Ränteintäkter	-	1	7
Räntekostnader	-297	-307	-1 191
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-10	-6	-39
Värdeförändring derivatinstrument	-134	-281	-1 149
Resultat före skatt	1 188	225	852
Skatt	-303	-43	-350
Periodens / årets resultat	885	182	503
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser	-140	-27	745
Periodens / årets totalresultat	745	155	1 248
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	883	181	503
- innehav utan bestämmande inflytande	2	1	-
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	717	155	1 245
- innehav utan bestämmande inflytande	28	-	3
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr	0,28	0,09	0,15

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2015 31 mars	2014 31 mars	2014 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	-	14
Förvaltningsfastigheter	61 035	47 263	57 736
Materiella anläggningstillgångar	22	20	21
Derivatinstrument	-	58	-
Uppskjuten skatt	19	717	9
Finansiella anläggningstillgångar	125	265	119
Summa anläggningstillgångar	61 216	48 322	57 899
Kundfordringar och andra fordringar	477	401	612
Likvida medel	201	49	278
Summa omsättningstillgångar	678	450	890
Summa tillgångar	61 894	48 772	58 789
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	23 324	15 324	22 583
Långfristiga räntebärande skulder	29 585	24 588	26 519
Derivatinstrument	2 621	1 741	2 466
Uppskjuten skatt	2 672	2 790	2 384
Övriga skulder	30	23	33
Summa långfristiga skulder	34 908	29 142	31 403
Kortfristiga räntebärande skulder	2 920	3 661	3 816
Derivatinstrument	25	18	53
Leverantörsskulder och andra skulder	717	627	935
Summa kortfristiga skulder	3 662	4 306	4 804
Summa eget kapital och skulder	61 894	48 772	58 789
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda	4 011	4 123	2 670
- säkerställda	28 494	24 126	27 666
Summa	32 505	28 249	30 336

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2015 jan-mar 3 mån	2014 jan-mar 3 mån	2014 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	522	424	1 882
Övriga intäkter och kostnader	4	8	10
Central administration	-19	-8	-54
Betalda räntekostnader	-285	-281	-1 173
Betald skatt	-3	-	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapitalet	219	142	660
Förändring av kortfristiga fordringar	-60	20	-143
Förändring av kortfristiga skulder	-219	-58	184
Summa förändring av rörelsekapitalet	-279	-38	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60	105	702
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-2	-	-14
Investering i förvaltningsfastigheter	-353	-277	-1 881
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 256	-2 620	-9 678
Förvärv av nettoskulder	375	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	113	95	1 064
Försäljning/Köp av övriga anläggningstillgångar	169	-56	-149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 954	-2 858	-10 657
Nyemission	-	-	8 960
Kapitaltillskott	-	-	1 377
Upptagna lån	4 347	2 789	10 087
Amortering av lån	-2 321	-46	-6 043
Köp/Försäljning av derivatinstrument	-	-	-71
Utdelning	-88	-	-4 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 937	2 744	10 174
Förändring av likvida medel	-77	-10	219
Likvida medel vid årets början	278	59	59
Likvida medel vid årets slut	201	49	278

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Överkurs fond	Valuta- omräk- nings- reserv	Balanserad vinst	Summa	Innehav utan be- stämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169
Periodens resultat, jan-mar	-	-	-	181	181	1	182
Övrigt totalresultat, jan-mar	-	-	-27	-	-27	-	-27
Eget kapital 2014-03-31	1 263	1 937	15	12 077	15 292	32	15 324
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	41	41
Omföring	-	-	-	-7	-7	7	-
Hybridlån	-	-	-	-	-	1 365	1 365
Utdelning	-	-1 937	-	-2 211	-4 148	-52	-4 200
Nyemission	475	8 548	-	-63	8 960	-	8 960
Periodens resultat, apr-dec	-	-	-	322	322	-	322
Övrigt totalresultat, apr-dec	-	-	768	-	768	4	772
Eget kapital 2014-12-31	1 737	8 548	782	10 119	21 187	1 396	22 583
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	21	21
Utdelning hybridlån	-	-	-	-	-	-25	-25
Periodens resultat, jan-mar	-	-	-	883	883	2	885
Övrigt totalresultat, jan-mar	-	-	-167	-	-167	27	-140
Eget kapital 2015-03-31	1 737	8 548	615	11 002	21 903	1 421	23 324

Segmentsinformation

Januari-mars 2015	Sverige	Tyskland	Övriga	Total
Hysesintäkter	558	382	105	1 044
Driftkostnader	-234	-149	-49	-432
Underhåll	-58	-21	-10	-90
Driftöverskott	265	211	45	522
Central administration	-	-	-	-20
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	238	761	128	1 128
Rörelseresultat	-	-	-	1 629
Driftöverskott	265	211	45	522
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	238	761	128	1 128
Totalavkastning	504	973	173	1 650
Totalavkastning per år, procent	7%	20%	10%	12%
Verkligt värde fastigheter	29 871	22 616	8 548	61 035

Januari-mars 2014	Sverige	Tyskland	Övriga	Total
Hysesintäkter	525	272	31	828
Driftkostnader	-243	-92	-12	-347
Underhåll	-40	-16	-1	-57
Driftöverskott	242	164	18	424
Central administration	-	-	-	-8
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	205	109	90	404
Rörelseresultat	-	-	-	818
Driftöverskott	242	164	18	424
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	205	109	90	404
Totalavkastning	447	273	108	828
Totalavkastning per år, procent	7%	7%	27%	8%
Verkligt värde fastigheter	27 076	16 253	3 934	47 263

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2015 jan-mar 3 mån	2014 jan-mar 3 mån	2014 jan-dec 12 mån
Central administration	-23	- 13	-55
Övriga intäkter och kostnader	1	3	16
Rörelseresultat	-22	-10	-38
Ränteintäkter	162	106	679
Räntekostnader	-205	- 190	-878
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-15	5	191
Värdeförändring derivatinstrument	-48	- 108	-440
Resultat före bokslutsdispositioner	-128	-197	-486
Bokslutsdispositioner	-	-	-138
Resultat före skatt	-128	-197	-624
Skatt	12	24	137
Periodens / årets resultat	-117	-173	-487
Periodens / årets totalresultat	-117	-173	-487

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	6	-	5
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	-	5
Andelar i koncernbolag	13 271	10 806	13 270
Långfristiga fordringar koncernbolag	2 118	2 363	1 055
Övriga långfristiga fordringar	-	9	-
Uppskjuten skattefordran	387	263	377
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 776	13 442	14 702
Summa anläggningstillgångar	15 782	13 442	14 706
Fordringar på koncernbolag	11 579	9 939	7 911
Övriga kortfristiga fordringar	6	16	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99	4	58
Likvida medel	105	2	155
Summa omsättningstillgångar	11 789	9 961	8 131
Summa tillgångar	27 571	23 403	22 838
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	11 292	6 848	11 410
Långfristiga räntebärande skulder	6 966	1 621	3 108
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	7 679	2 116	2 510
Derivatinstrument	719	339	671
Summa långfristiga skulder	15 363	4 076	6 289
Kortfristiga räntebärande skulder	102	1 509	918
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	772	10 938	3 984
Leverantörsskulder	-	2	2
Övriga kortfristiga skulder	2	1	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	29	96
Summa kortfristiga skulder	915	12 479	5 139
Summa eget kapital och skulder	27 571	23 403	22 838

Nyckeltal	2015 31 mar	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	23 324	22 583	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent	38	38	33	27	26
Riskbärande kapital, procent	48	47	46	39	41
Avkastning på eget kapital, procent	3	9	24	27	4
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	46	47	49	53	50
Belåningsgrad totala lån, procent	53	52	56	59	60
Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,9	1,8	1,4	1,5	1,6
Räntetäckningsgrad totala lån	1,7	1,5	1,2	1,2	1,3
Kapitalbindning säkerställda lån, år	5,3	4,9	4,8	5,3	6,0
Kapitalbindning totala lån, år	5,0	4,5	4,6	5,0	5,7
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, procent	3,69	3,80	4,42	4,63	4,94
Medelränta totala lån, procent	3,68	3,94	4,75	4,85	5,26
Räntebindning säkerställda lån, år	4,2	4,4	5,3	5,7	5,8
Räntebindning totala lån, år	3,9	4,2	5,0	5,4	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	49 318	47 896	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 565	3 472	2 992	2 576	2 632
Tillväxt hyresintäkter, procent*	4,5	3,4	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftsöverskott, procent*	4,2	7,1	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,0	0,7	0,7	0,7
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	57 736	44 104	35 437	32 352	28 269
Värdeförändring	1 128	1 412	1 569	2 671	1 025
Investering	353	1 881	1 531	1 493	1 138
Köp	2 256	9 678	6 901	1 663	3 792
Försäljning	-113	-1 084	-1 801	-2 383	-1 828
Omklassificering	-	-	13	-	-
Valutakursdifferenser	-325	1 745	454	-359	-44
Utgående	61 035	57 736	44 104	35 437	32 352
Verkligt värde, kr/kvm	17 121	16 629	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent	4,65	4,72	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav, procent*	-0,06	0,01	-0,01	-0,28	0,01

*) För jämförbara fastigheter. Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller per 31 mars 2015 redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 1 januari 2014.

Nyckeltal	2015 31 mar	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 165	1 156	1 114	1 074	1 026
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	0,7	3,7	5,8	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter, procent**	3,4	3,5	5,5	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent**	4,4	8,0	3,3	5,2	-
Verkligt värde, mkr	29 871	29 571	26 797	23 456	22 574
Verkligt värde, kr/kvm	15 074	14 899	14 115	13 809	12 055
Direktavkastningskrav, procent	4,78	4,78	4,84	4,79	5,15
Antal lägenheter	24 328	24 407	23 867	21 707	23 354
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,85	7,77	7,71	7,52	7,19
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	1,1	5,4	5,6	5,6	7,0
Tillväxt hyresintäkter, procent**	5,6	3,1	6,8	6,8	-
Tillväxt driftsöverskott, procent**	5,2	5,8	13,7	1,0	-
Verkligt värde, mkr	22 616	21 171	15 549	11 981	9 778
Verkligt värde, kr/kvm	16 923	16 752	15 398	13 649	12 903
Direktavkastningskrav, procent	4,56	4,72	4,64	4,64	4,87
Antal lägenheter	20 560	19 423	15 769	13 736	11 797
Fastigheter Kanada***					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,83	1,83	1,94	2,01	1,34
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	1,4	6,6	7,7	11,2	-
Tillväxt hyresintäkter, procent**	6,7	7,0	20,6	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent**	-27,2	-17,8	56,4	-	-
Verkligt värde, mkr	3 654	3 432	1 758	1 074	26
Verkligt värde, kr/kvm	22 409	21 808	20 710	22 026	19 833
Direktavkastningskrav, procent	4,54	4,55	4,47	4,52	4,25
Antal lägenheter	2 906	2 823	1 683	1 046	17

*) Tillväxt från periodens början till perioden slut för jämförbara fastigheter.

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

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

Nyckeltal	2015 31 mar	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Fastigheter England***					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	1,79	1,74	1,55	1,54	1,04
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	2,4	11,3	0,1	13,7	-
Tillväxt hyresintäkter, procent**	12,8	5,9	29,0	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent**	28,4	9,3	31,7	-	-
Verkligt värde, mkr	4 248	3 395	1 792	1 580	145
Verkligt värde, kr/kvm	57 826	53 606	36 430	32 730	22 872
Direktavkastningskrav, procent	4,35	4,36	4,64	4,53	4,77
Antal lägenheter	1 223	1 153	870	870	97
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	27,64	21,31	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	1,9	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent**	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent**	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	531	166	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	67 538	60 732	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,37	4,11	-	-	-
Antal lägenheter	260	90	-	-	-
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/månad	2,77	-	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder, procent*	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter, procent**	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott, procent**	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	113	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	46 570	-	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,50	-	-	-	-
Antal lägenheter	41	-	-	-	-

*) Tillväxt från periodens början till perioden slut för jämförbara fastigheter.

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

***)) Fastighetsportföljen i England förvärvades från systerbolag under mars 2014. Ovanstående tabeller redovisar utvecklingen som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Definitioner

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

Akelius i korthet

Huvudkontor

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

Sverige

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

Tyskland

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

Kanada

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

England

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

Frankrike

67 Boulevard Haussmann
75008 Paris

USA

101 Federal Street
Suite 1900
Boston, MA 02110

Bostäder i storstäder

Akelius äger, förvaltar, uppgraderar och utvecklar bostäder i storstäder. 78 procent av beståndet är beläget i Berlin, Hamburg, London, Paris, New York, Toronto, Montreal, Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Uppgradering för ett bättre boende

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

Köper med cherry picking

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

Stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har lån från trettiotvå banker, trettio-sextusen sparkunder och ej säkerställda obligationer. Akelius är Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi har femtontusen aktieägare.

Förstklassig personal

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

Kalender

Delårsrapport jan-juni 2015	10 augusti 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	26 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	26 januari 2016