

Akelius Residential Property AB (publ)

Årsredovisning 2015



5 Place Félix Eboué, Paris, Frankrike

Akelius

Akelius i korthet

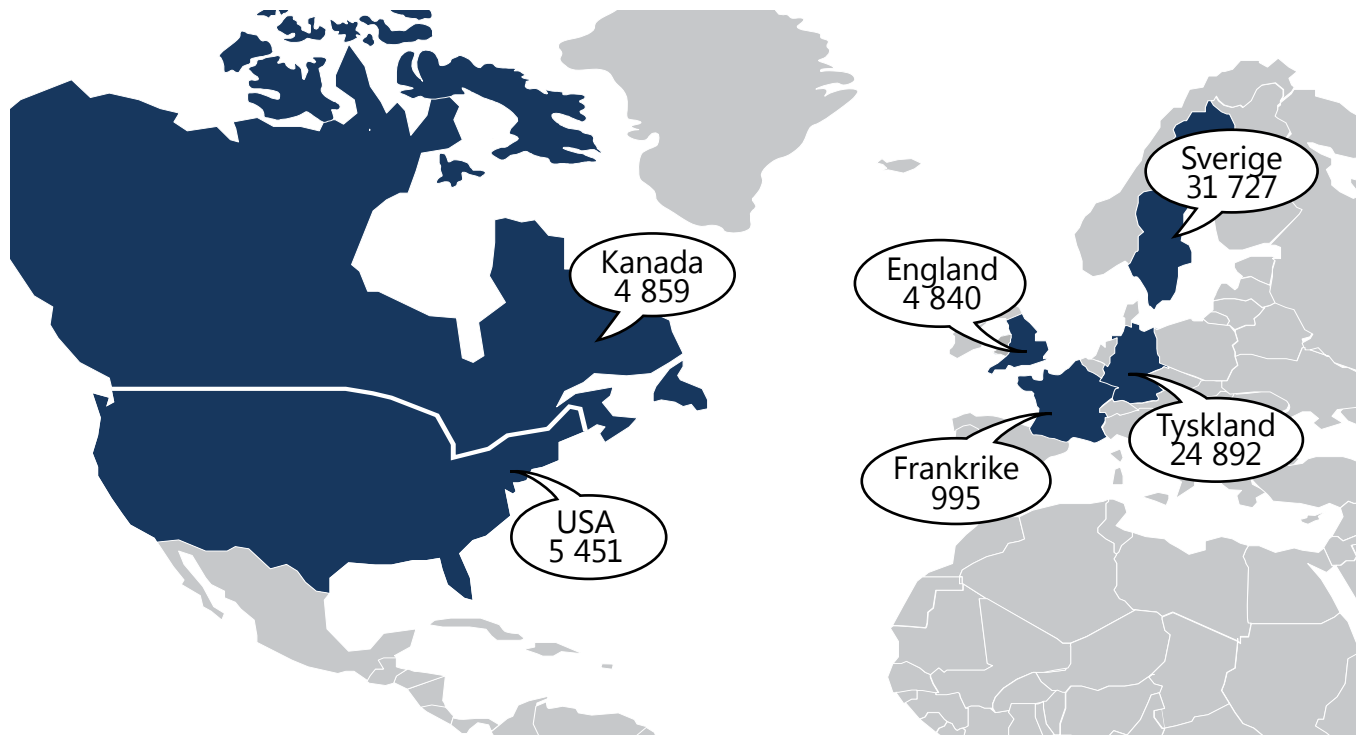
- Bostäder i storstäder inklusive Stockholm, Malmö, Berlin, Hamburg, London, Toronto, Montreal, Paris, New York, Boston, Washington D.C.
- Ett bättre boende genom uppgradering av fastigheter och service
- 51 000 lägenheter i sex länder i A- och B-lägen
- 73 mdkr i verkligt värde fastigheter, 20 000 kr per kvadratmeter
- Soliditet 41 procent, belåningsgrad 48 procent
- 588 anställda

Sammandrag

	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,3	3,4	5,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,0	0,7
Rörelseresultat, mkr	9 977	3 226	3 008
Fastigheternas totalavkastning, procent	17,7	7,5	8,9
Årets resultat, mkr	7 171	503	2 220
Avkastning på eget kapital, procent	29	9	24
Verkligt värde fastigheter, mkr	72 764	57 736	44 104
Soliditet, procent	41	38	33
Belåningsgrad, procent	48	52	56
Räntetäckningsgrad inklusive realiserad värdetillväxt	3,0	1,7	1,5
Medelränta lån, procent	3,44	3,94	4,75

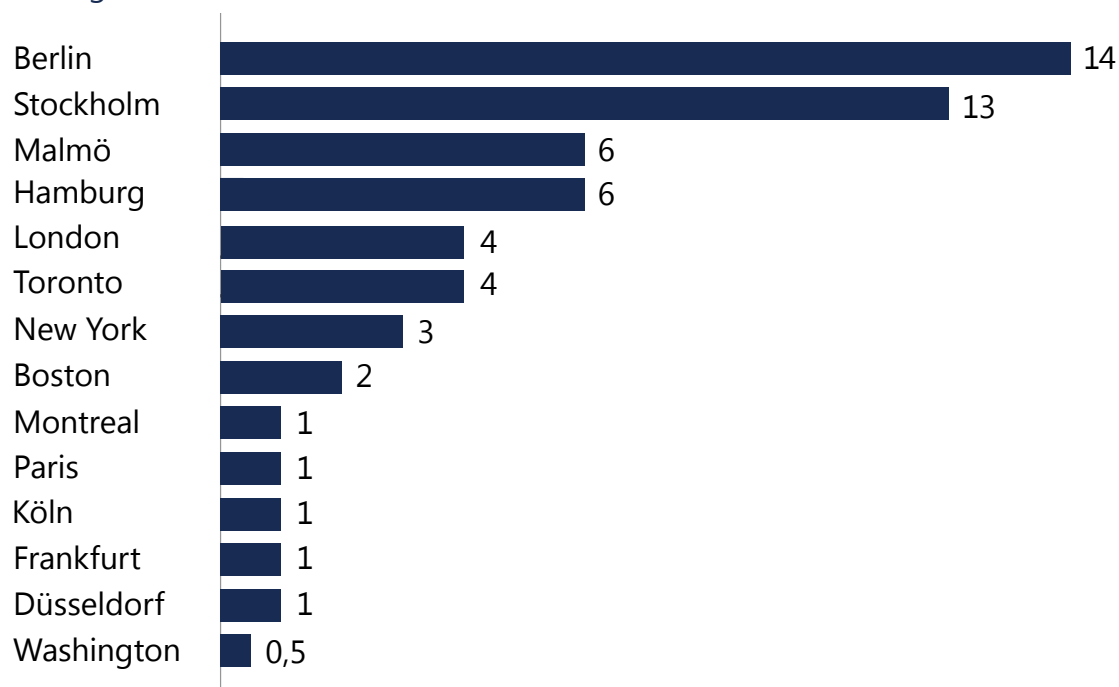
Fastighetsbestånd

Verkligt värde, mkr



80 procent i storstäder

Verkligt värde, mdkr



Innehållsförteckning

Akelius i korthet	2
Fastighetsbestånd	3
Valutakrig ger rejält lyft för fastighetspriser	5

Förvaltningsberättelse

Vår verksamhet

Bostäder i storstäder	6
Demografi och urbanisering – nyckeln till framgång	8
Ett bättre boende	10
Affärsmodell	12
Förstklassig personal	18
Finansiering – säkerhet först	20

År 2015

Fastighetsportfölj	28
Länderna	36
Fastighetsvärdering	42
Året resultat	44
Övrig finansiell information	46

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	48
Verkställande direktör och ledning	52

Nyckeltal för koncernen

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning	56
Koncernens rapport över finansiell ställning	57
Koncernens förändring av eget kapital	59
Koncernens rapport över kassaflöden	60
Moderbolagets resultaträkning	61
Moderbolagets balansräkning	62
Moderbolagets förändring av eget kapital	64
Moderbolagets kassaflödesanalys	65
Redovisningsprinciper och noter	66
Årsredovisningens undertecknande	103

Definitioner

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 6 till 103. Om ingen källa anges till tabeller eller grafer baseras dessa på intern data.

Vid en eventuell konflikt i överensstämmelse mellan engelsk och svensk version gäller den svenska.

Valutakrig ger rejält lyft för fastighetspriser

Nuvarande valutakrig med sedelpress och ränta som vapen har gett ett rejält lyft för fastighetspriser. Vi redovisar en värdeförändring om åtta miljarder kronor. Fem miljarder av dessa kan hänföras till valutakriget, en miljard till försäljningar och två miljarder till ökat driftsöverskott. Vissa marknader är idag heta, kanske till och med överhettade. Vi kommer sannolikt köpa färre fastigheter under 2016 än vad vi gjorde under 2015.

Vår koncentration till storstäder har ökat. Vid slutet av året var 72 procent av beståndet i städer med mer än en miljon invånare, en ökning med nio procentenheter sedan slutet av 2014. Bostäder i storstäder är vår grej.

Under året gick vi in i USA med köp i New York, Washington D.C. och Boston. Vi växte även vidare med inköp i London, Berlin, Hamburg, Toronto, Stockholm, Paris och Montreal. Inköpen summerade till tolv miljarder, varav 5,5 miljarder i USA.

Försäljningar genomfördes i Sverige, Tyskland, England och Kanada. Försäljningsvolymen var sex miljarder, 23 procent över verkligt värde vid ingången av året.

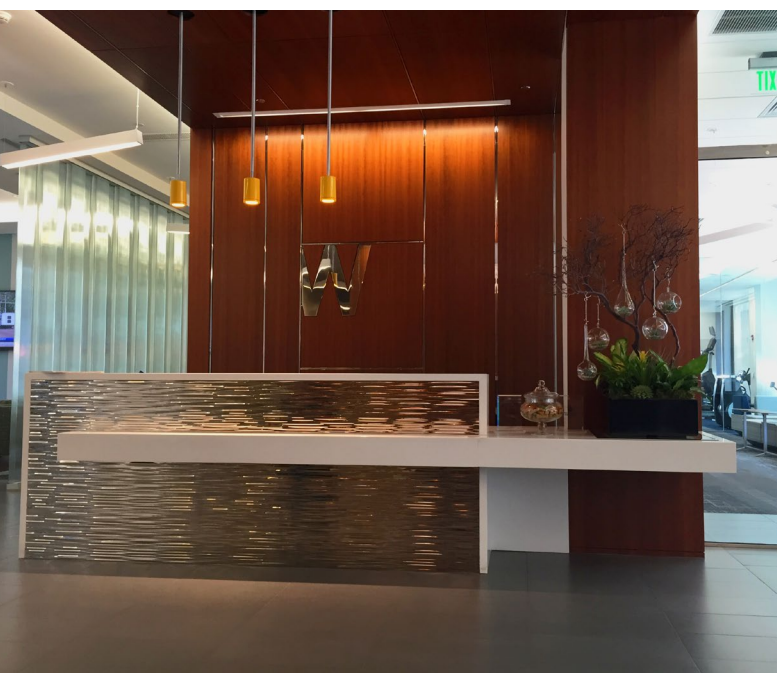
Bland försäljningarna märks en portfölj med 900 lägenheter i Tyskland – 43 procent över verkligt värde – och försäljning av Hamlet Gardens i London med 121 lägenheter – 18 procent över verkligt värde.

På kapitalmarknaden emitterade vi såväl preferensaktier, två miljarder, som obligationer, fem miljarder. Vi började ge ut företagscertifikat, vid årsskiftet var utestående volym två miljarder. Vi fick BBB- i rating från Standard & Poor's.

Belåningsgraden har sjunkit från 52 till 48 procent. Belåningsgraden för säkerställda lån är 36 procent, en minskning från 47 procent. Soliditeten har stigit med tre procentenheter till 41 procent. Likviditeten är åtta miljarder kronor, fyra miljarder mer än korta lån.

Investeringar i beståndet uppgick till 2,2 miljarder, 18 procent mer än 2014. Knappt hälften av investeringarna var uppgradering av vakanta lägenheter. Vi jobbar oförtrutet vidare med att erbjuda såväl nuvarande som framtida hyresgäster ett bättre boende i västvärldens megastäder.

Pål Ahlsén,
VD och Koncernchef



Reception, West Square, Boston



Lobby, West Square, Boston

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Residential Property AB (publ.), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.

Bostäder i storstäder

80 procent i storstäder

Akelius köper, utvecklar, uppgraderar och förvaltar bostadsfastigheter i storstäder med stark tillväxt.

Idag är 80 procent av fastigheterna belägna i storstadsområden i Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stockholm, Malmö, London, Toronto, Montreal, Paris, New York, Boston, Washington D.C.

Kriterier för minskad risk:

- Bostadsfastigheter
- Stabila länder
- Växande metropoler
- Säkra lägen

Bostadsfastigheter

Vi investerar i bostadsfastigheter med trygga och växande hyresintäkter eftersom vi sätter säkerheten främst.

Vakanser och hyresnivåer varierar mindre för flerfamiljshus än för andra typer av fastigheter. Vi behöver alla någonstans att bo oberoende av cyklerna i ekonomin. Intäkterna från bostadsfastigheter är säkra och förutsägbara.

Bostadsfastigheter i storstäder är likvidare tillgångar än kommersiella fastigheter. Bostäder har flera typer av köpare, från hyresgästerna själva och små privata investerare till stora internationella fonder.

Stabila länder

För att undvika risker investerar vi bara i stabila länder med låg geopolitisk risk. Ekonomisk tillväxt och politisk stabilitet är djupt sammankopplade. Länderna ska ha ett säkert system från en legal, finansierings- och investeringssynpunkt.

Investeringar i storstäder i olika länder innebär lägre risk för att förändringar i ett land eller en storstad kommer att ha en stor inverkan på företaget.

Förändringar i utbud och efterfrågan är lokal. Samma sak gäller för förändringar i hyreslagstiftning eller beskattning av fastigheter. Finanskriser kan vara lokala och världsomspännande kriser kommer att drabba olika länder på olika sätt.

Växande storstäder med själ

Vi tror att stora metropoler har lägre risk än små och medelstora städer. Ekonomin är diversifierad med lågt beroende av enskilda företag. Den största bidragande faktorn till låg risk är befolkningstillväxten.

Storstäder med själ är en kombination av kulturella, intellektuella, politiska och ekonomiska centra i ett land. De är sociala smältdegler och centrala platser för handel och innovation. Eftersom de erbjuder så många möjligheter, oavsett cykel i ekonomin, kommer folk alltid lockas att bo i dessa metropoler.

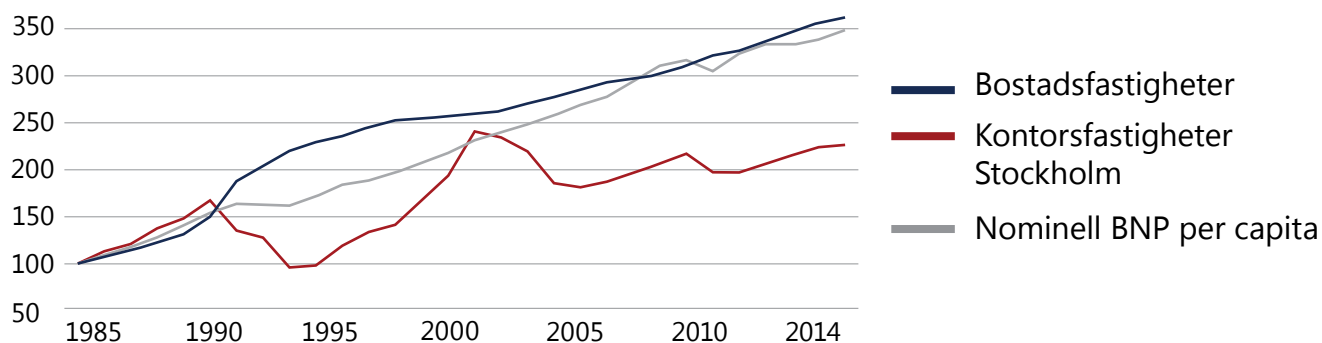
Fokus på stora metropoler tillåter oss att ha fler lägenheter per stad vilket ökar den operativa effektiviteten. I slutet av 2015 hade vi 1 653 lägenheter per stad jämfört med 806 i slutet av 2012.

Läge, läge, läge

Vi fokuserar på fastigheter i A- och B-lägen, de mest populära områdena i staden. Vi avstår från att investera i C-lägen, områden där lägenheterna först blir vakanta. Förutom lägre risk för vakanser ger bra lägen också bättre likviditet, fastigheterna attraherar köpare även i ekonomiskt svaga tider.

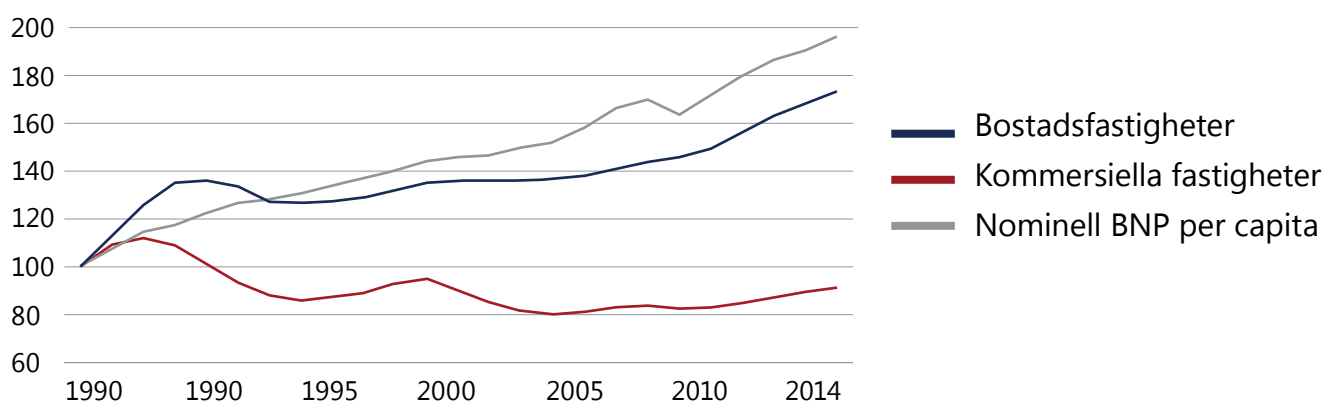
Bostäder jämfört med kommersiella fastigheter

Utveckling av genomsnittshyran i Sverige



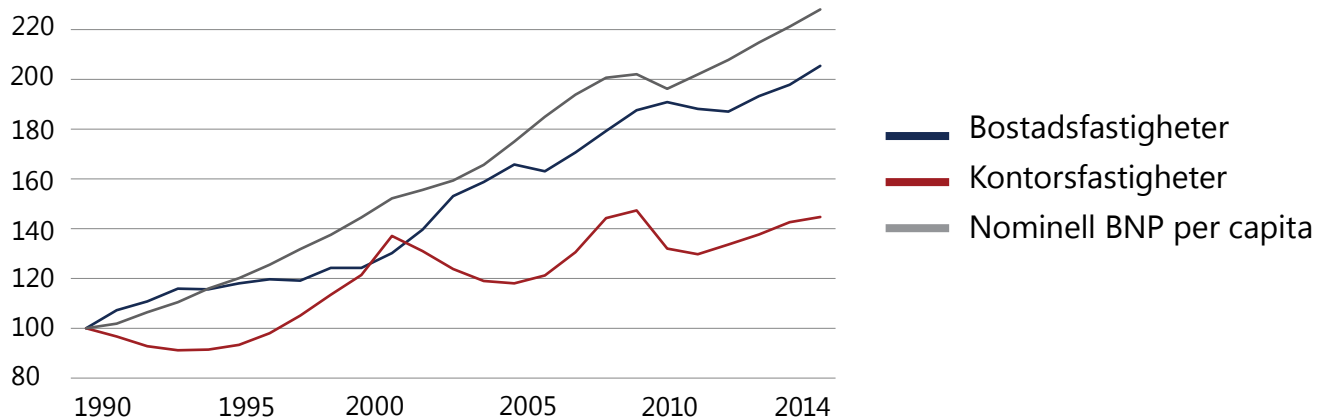
Källa: SCB, The World Bank

Utveckling av nyuthyrningshyran i Tyskland



Källa: Bullwiengesa AG, The World Bank

Utveckling av begärd nyuthyrningshyra i USA



Källa: US Census Bureau, JLL, The World Bank

Demografi och urbanisering – nyckeln till framgång

Urbaniseringen pågår fortfarande

Vi tror att demografi är nyckeln till framgång inom fastighetsbranschen. Företag som äger tillgångar i områden där befolkningen ökar kommer att gynnas. Den ökade efterfrågan minskar risken för vakans och lägre hyresnivåer. Det motsatta scenariot, med ökade hyresnivåer, är desto mer sannolikt.

Storstäder har en större befolkningstillväxt än landet som helhet. De har också högre lönetillväxt och högre BNP per capita.

Vi tror att storstäderna kommer att fortsätta växa snabbt på bekostnad av mindre städer och samhällen.

I takt med att storstäder växer blir bostadsområden mer attraktiva för våra hyresgäster och investerare. Detta minskar risken för ett sjunkande fastighetsvärde.

Tio procents tillväxt för storstäder

Akelius storstäder anses vara de mest attraktiva ställena att bo på i världen. Förenta nationerna bedömer att befolkningstillväxten blir tio procent under de kommande femton åren.

Berlin, Europas hipsterhuvudstad, har länge haft stor betydelse i världshistorien. Staden erbjuder en hög levnadsstandard och en rad möjligheter både inom teknik och kultur. Berlin fortsätter växa, dubbelt så fort som stadsplanerare tidigare förutspått. Stadens tidigare prognos att befolkningen skulle öka med 250 000 personer verkar nu uppnås redan 2019, snarare än 2030 som tidigare förväntats.

Stockholm växer snabbt. Avslappnad, kreativ och trendig är de ord som bäst beskriver "Skandinaviens huvudstad". En fjärdedel av Sveriges befolkning förväntas bo i huvudstadsregionen om tjugo år.

Mellan 2014 och 2045 förväntas länets population öka med 32 procent – 700 000 personer.

Toronto har utnämnts till den mest ungdomliga staden i världen. Staden är mångkulturell, ekonomiskt stark och det finns gott om arbetsmöjligheter för unga. Toronto är en favoritdestination för individer, familjer och företag som flyttar till Kanada, vilket ökar befolkningstillväxten. År 2030 förväntas Toronto storstadsområde ha sju miljoner invånare, sexton procent tillväxt.

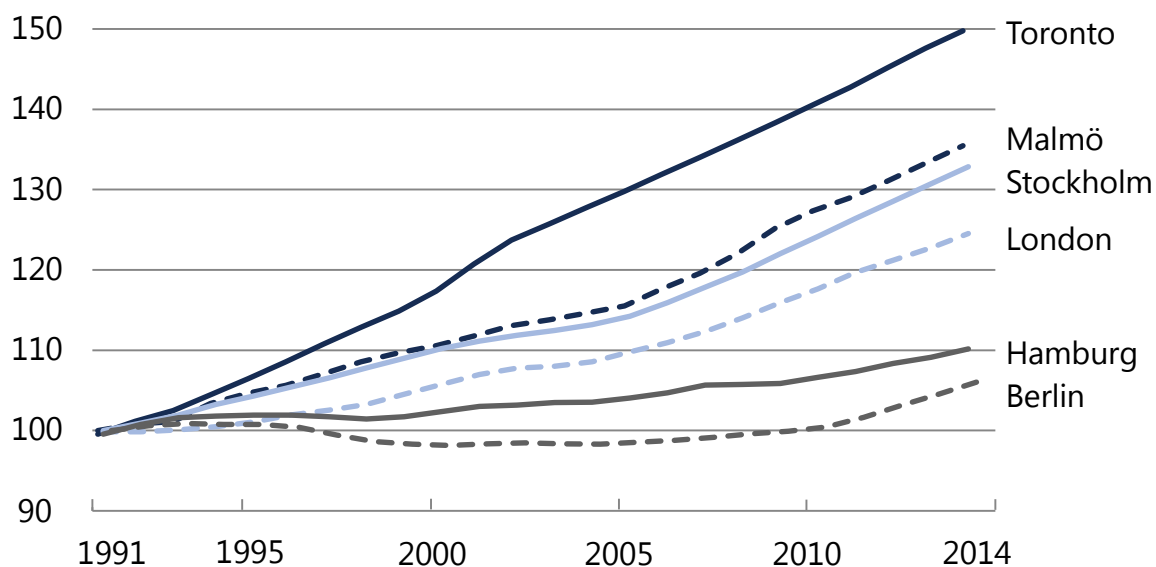
London är ett av världens viktigaste finansiella centra och omnämns ofta som Europas ekonomiska huvudstad. Befolkningen i storstadsområdet överstiger tio miljoner invånare och förväntas växa med elva procent. London är ett centrum för konst, utbildning, handel och innovation och är den stad som har flest universitet i världen. Människor kommer hit från hela världen för att börja sin karriär.

New York är känd som "staden som aldrig sover". New York, den största staden i USA, är ett arkitektoniskt underverk med massor av historiska monument och skyskrapor. Den nya folkräkningen uppskattar att New Yorks befolkning redan uppnått prognosen för 2020. Befolkningen ökade till tjugo miljoner människor redan år 2015.

Paris är känd för att vara den mest eleganta och sofistikerade av världens städer. Av de städer i västvärlden som har fler än en miljon invånare är Paris den mest tätbefolkade. 34 procent av den parisiska befolkningen är mellan 20 och 39 år. "Storparis" rymmer en befolkning på runt tolv miljoner.

Befolkningstillväxt - topp sex, 67 procent av verkligt värde

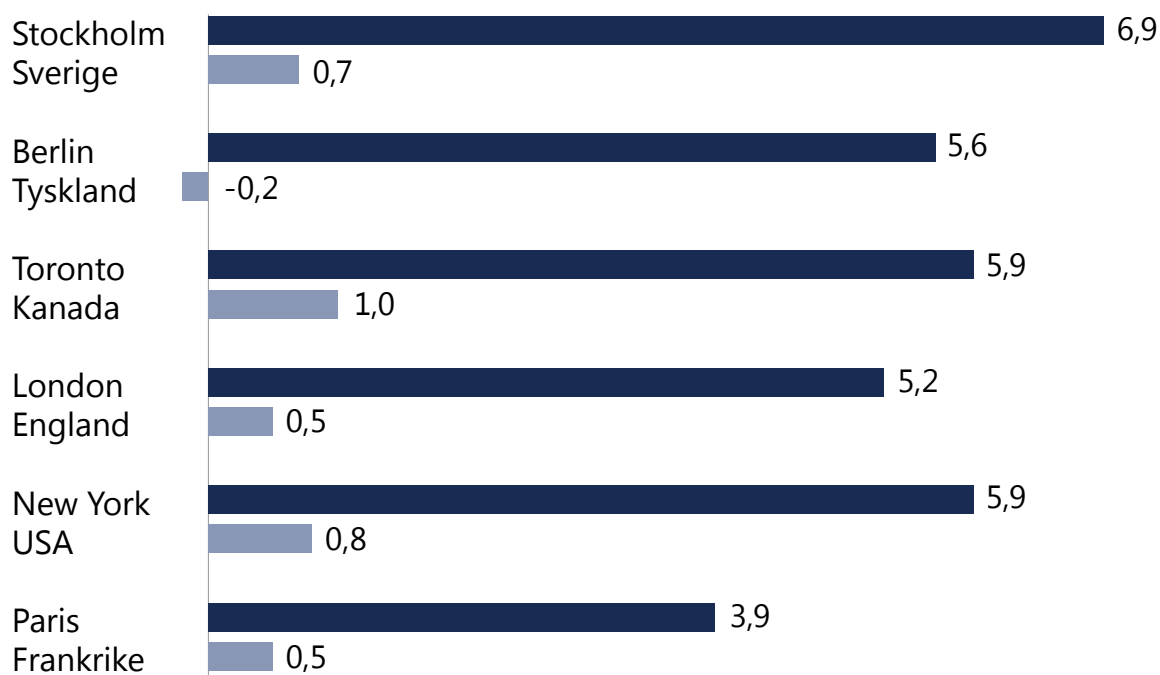
Procent



Källor: Statistics Canada, SCB, Office for National Statistics, Statistisches Bundesamt

Befolkningstillväxt - storstadsområden jämfört med länder 2015-2020

Procent



Källa: Förenta Nationerna

Ett bättre boende

Vi anstränger oss för att våra hyresgäster ska få ett bättre boende. Vi förbättrar kontinuerligt kvaliteten på våra fastigheter och höjer servicenivån till våra hyresgäster.

Vi tror att den produkt vi erbjuder kommer att vara bättre om vi använder vår egen personal.

Effektiva strukturer med lokalt anställda byggs i alla länder där vi äger fastigheter. Detta säkerställer bästa service till våra hyresgäster, högsta fastighetskvaliteten och stark långsiktig lönsamhet.

Vi har skapat avdelningar för att stödja verksamheten i de olika länderna. De kommer också att hjälpa oss att uppnå samma höga kvalitet i alla länder vi investerar i.

Förstklassig service

Hyresgästerna är våra kunder och deras hem är våra tillgångar. Som en långsiktig ägare av bostadsfastigheter är det viktigt att bygga upp goda relationer med våra kunder.

Trettioåtta personer arbetar som kundservicerepresentanter. De svarar hyresgästerna inom några minuter. Snabb respons och lösningar för hyresgästernas behov är vår prioritet.

Förstklassig service omfattar effektiv hantering av rapporterade defekter, omedelbar bokning av tid för reparation och tjugo fyra timmars jourservice samt effektiv och korrekt kommunikation.

Dessutom är ambitionen att se till så att alla lägenheter har snabb internetuppkoppling och tillgång till ett stort antal TV-kanaler.

Våra fastighetsförvaltare fokuserar på löpande säkerhet, rengöring och underhåll. Våra fastigheter ska vara snygga och prydliga vid alla tidpunkter.

Vi mäter och utvärderar ett flertal kvalitetskriterier, såsom, städning av allmänna utrymmen, trappor, soprum och klottersanering.

Fastighetsförvaltarna kommer snart att använda avancerade inspektionsverktyg. Detta kommer att säkerställa likartade och effektiva sätt att inspektera och följa upp underhålls- eller kvalitetsfrågor.

3 000 lägenheter uppgraderades

En större andel storstadsbor söker hyreslägenheter med samma standard som nybyggda bostadsrätter. På grund av detta uppgraderar vi lägenheterna.

Vi uppgraderade 3 000 lägenheter under 2015, totalt 1 mdkr, i genomsnitt 310 kronor per kvm och år. En tredjedel av våra lägenheter har nu uppgraderats.

Ingen hyresgäst ska tvingas att acceptera en högre standard och därmed högre hyra mot sin vilja. Därför uppgraderar vi i huvudsak endast vakanta lägenheter, men naturligtvis kan befintliga hyresgäster få sin lägenhet uppgraderad om de vill.

Förutom lägenheterna uppgraderar vi också gemensamma utrymmen såsom trappor, hissar, trädgårdar, fasader och tak.

Uppgraderingar av lägenheter och byggnader är en process som tar tid. Planering och genomförande underlättas av ett långsiktigt perspektiv.

95 personer inom koncernen arbetar inom byggavdelningen och övervakar alla byggnadsarbeten i våra fastigheter. De arbetar också med investeringar i energieffektivitet, vindsomvandlingar och omvandling av kommersiella lokaler till lägenheter.

Attraktiv design som varar

För att säkerställa exakt rätt kvalitet och standard för långsiktig hållbarhet har vi interna arkitekter.

Arkitekterna stödjer byggnadsavdelningen med till exempel de bästa rekommendationerna för golvbeläggning, ljusinstallation och fasadrenovering. Deras ansvar är att skapa designriktlinjer för kök och gemensamma utrymmen. Ambitionen är att skapa hyreslägenheter som är attraktiva i dag och i morgon.

För att säkerställa hållbarheten använder vi kvalitetsprodukter. Vi använder tyska kök och vitvaror, svenska parkettgolv och rektifierat kakel och klinker från Italien. Till stor del använder vi samma produkter globalt, vilket ger stordriftsfördelar.

Digitaliserade system stödjer hela verksamheten

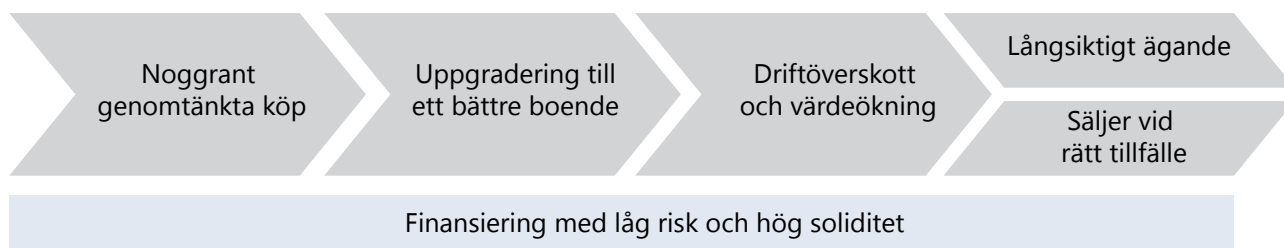
För att stödja kommunikationen mellan oss och kunderna fokuserar vi på att använda och skapa IT-verktyg.

Vi har utvecklat ett stödsystem för uppgradering av lägenheter. Detta system förenklar bland annat logistik och kostnadskontroll betydligt. Systemet infördes i början av 2014.

IT- och affärsutvecklingsavdelningen är ansvariga för att skapa effektiva verktyg för företaget. Totalt trettio personer arbetar på dessa avdelningar.



Falkenried 84, Hamburg



Affärsmodell

Noggrant genomtänkta köp

Vårt fokus är att köpa och inneha bostadsfastigheter med begränsad nedåtrisk.

Fastigheter som idag har lägre hyra än marknadshyran och drar nytta av demografiska förändringar har låg nedåtrisk, istället finns det potential.

Vi genomför hellre flera mindre inköp med exakt rätt fastigheter än ett fåtal portföljinköp med bara delvis bra fastigheter.

Vi väljer ut fastigheter enligt tioårsregeln; trygga och växande hyresintäkter över tio år är viktigare än kortsiktiga vinster.

Tjugo års erfarenhet

Med tjugo års erfarenhet av bostadsförvaltning är vi träffsäkra i våra antaganden vid köp.

Vi genomför köp på samma beprövade sätt på alla marknader. Inköpen sker lokalt vilket ger realistiska antaganden. Regionkontoret ansvarar för att uppfylla antagandena. Uppföljning av köpta fastigheter sker löpande.

Uppgradering och värdeökning

Vi räknar med en innehavsperiod på minst tio år, en period där vi arbetar med att förbättra fastigheten och servicen till hyresgästerna.

En del av potentialen kan nås utan investeringar. Detta gäller alla länder utom Sverige där vi inte får hyra ut till marknadshyra, utan istället hyr ut till den reglerade hyran.

Genom att investera i fastigheter och förbättra kvaliteten i gemensamma utrymmen och lägenheter ökar efterfrågan på lägenheterna och hyran kan höjas.

Vi fokuserar på att uppgradera endast lediga lägenheter med tanken att ingen hyresgäst ska tvingas acceptera en högre kvalitet och hyra. På grund av vårt arbetssätt tar det oftast lång tid att uppgradera alla lägenheter i en fastighet. I genomsnitt räknar vi med att det tar tio år för en fastighet att nå sin potentiella hyresnivå.

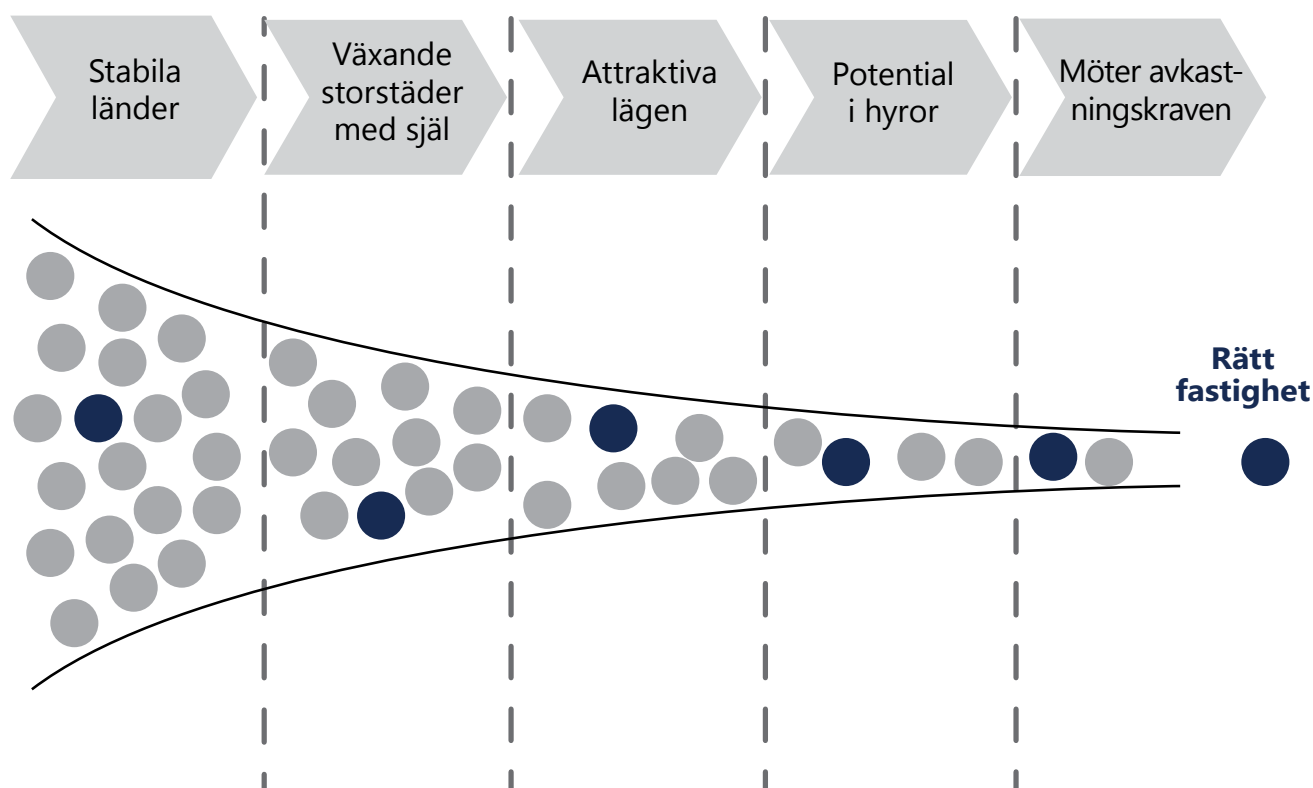
Marknadshyrorna ökar med tiden på grund av inflation, ekonomisk utveckling och befolkningstillväxt. Tillväxten för våra hyror beror på omsättningen av hyresgäster, marknadens utveckling och kvaliteten på våra uppgraderingar.

Säljer vid rätt tillfälle

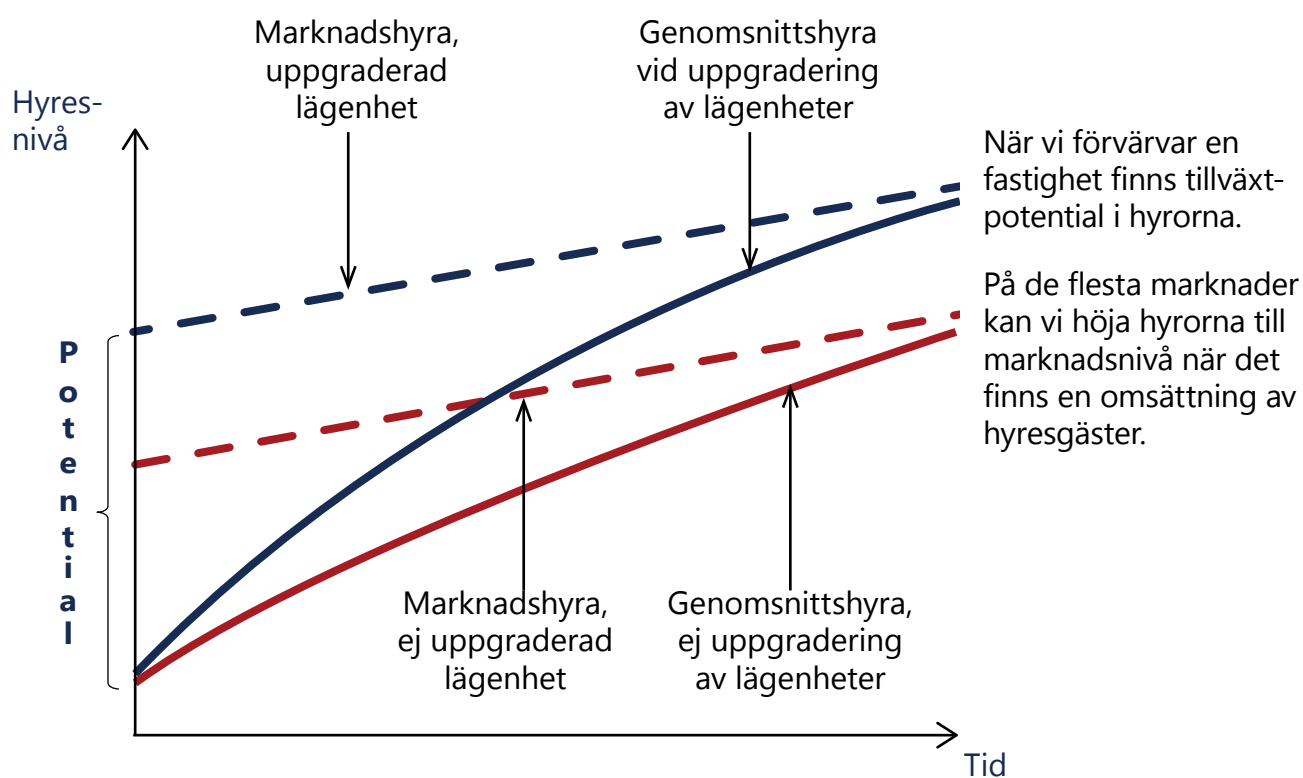
Uppgraderade fastigheter är attraktiva investeringsobjekt. En del av affärsmodellen är att acceptera bra erbjudanden på färdigutvecklade fastigheter och återinvestera pengarna i nya fastigheter med begränsad nedåtrisk.

Vi säljer även till hyresgäster när prisskillnaden är stor mellan bostadsrätter och hyreslägenheter.

Noggrant genomtänkta köp



Hyrestillväxt över tiden



Ett bättre boende i Toronto

Fastigheten 5 Stag Hill ligger på ett attraktivt läge i Toronto och förvärvades 2013. Vi har sedan förvärvet uppgraderat gemensamma utrymmen, däribland utomhusmiljön. 28 av 67 lägenheter har hittills uppgraderats.



Kök efter uppgradering



Badrum efter uppgradering



5 Stag Hill, Toronto

Privatisering Hamburg

Hamburg är med sina 1,7 miljoner invånare Tysklands näst största stad. Det är en välmående stad som under flera århundraden varit ett viktigt centrum för handel.

Idén om privatisering började hos hyresgästerna som visade ett stort intresse för att köpa våra uppgraderade lägenheter.

Vi påbörjade ett projekt och 2015 sålde vi 42 lägenheter för 11,8 miljoner euro. Det genomsnittliga försäljningspriset var 4 866 euro per kvm. Försäljningspriset var i genomsnitt 67 procent högre än verkligt värde vid årets början. Skillnaden mot verkligt värde vid början av året beror främst på värdeförändring under året samt premie erhållen för att sälja enskilda lägenheter istället för hela fastigheten.

Privatiseringsprojektet omfattar 615 lägenheter i populära och centrala områden i Hamburg. Under 2016 planerar vi att sälja 100 lägenheter.



Uppgraderat vardagsrum och badrum



Hirschgraben 23, Hamburg

Ombildning till bostadsrätter

Vi genomförde ombildningar i Halmstad, Huddinge, Täby och Umeå under 2015.

Totalt sju ombildningar innehållande 800 lägenheter. Den totala försäljningssumman uppgick till 1 280 mkr och var 90 procent högre än investerat kapital och 18 procent högre än verkligt värde vid ingången av 2015.

Fastigheten Bonden 8 i Umeå förvärvades 2008. Under innehavstiden uppgraderades lägenheter och allmänna ytor. Fastigheten såldes under 2015 till hyresgästerna. Försäljningspriset var 76 procent högre än investerat kapital. Hyresgästerna fick en rabatt på 25 procent mot uppskattade bostadsrättspriser i området. Ombildningen var en god affär för såväl oss som för våra hyresgäster.



Bonden 8, Umeå



Uppgraderat vardagsrum

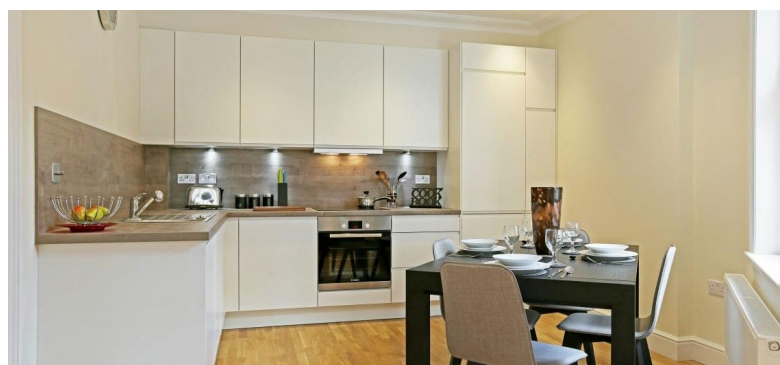
Uppgradering ger mervärde

Hamlet Gardens i Ravenscourt Park innehåller 122 lägenheter. Fastigheten har ett utmärkt läge i centrala London.

Vi förvärvade fastigheten 2012 för 40 miljoner pund och uppgraderade lägenheter och gemensamma ytor för 23 miljoner pund.

Vi sålde Hamlet Gardens i september 2015 för 93 miljoner pund. Försäljningspriset var 48 procent högre än nedlagt kapital. Under innehavstiden höjdes hyresnivån med 40 procent.

Storstäder som London attraherar investerare från hela världen. Det gör fastighetsmarknaden mycket likvid. Mest likvida är välskötta bostadsfastigheter i centrala lägen.



Uppgraderat vardagsrum och badrum



Hamlet Gardens, London

Förstklassig personal

Vi återinvesterar vinster och växer organiskt vilket medför att vi behöver anställa och utveckla fler personer.

Attraktiva utbildningar, delegering av ansvar och möjlighet till internrekrytering bidrar till vår förmåga att nyanställa duktiga personer.

Delegering för ökad effektivitet och attraktivitet

Spetskompetens inom modern bostadsförvaltning leder till bättre beslut. Genom att satsa brett på utbildning får fler spetskompetens och allt mer kan delegeras.

Delegering gör personalen mer effektiv. Anställda med relevant kunskap och erfarenhet av att fatta beslut gör oss mer självförsörjande vid rekryteringen av nya chefer.

En hög grad av delegering gör oss till en mer intressant och stimulerande arbetsgivare.

Vi främjar internrekrytering

Internrekrytering är en stor källa till motivation för vår personal. Väl genomfört arbete ger chansen att göra karriär inom bolaget.

Vi kan behålla och utveckla högpresterande personer. Det går snabbare att rekrytera internt och internrekryterade medarbetare blir snabbare effektiva i sin nya roll. De är redan väl insatta i våra värderingar, våra arbetssätt.

Vid etablering i nya storstäder kan vi exportera kvalitativ personal vilket eliminerar risk och underlättar tillväxt och integration.

Alla landschefer har rekryterats internt och har genomgått vårt interna utbildningsprogram.

Arbetsrotation driver innovation

Vi ger personal möjlighet att byta tjänst inom eller mellan länder. Det stimulerar

personalen samt hjälper oss att sprida och utveckla kunskaper och kultur.

Akelius University

Vårt mål är att erbjuda vår personal den mest relevanta utbildningen bland världens ledande bostadsbolag.

Utbildningar är tillgängliga för alla medarbetare och de nyanställda börjar med kursen "Välkommen till Akelius", där deltagarna lär sig vår verksamhet, våra policys, vår kultur.

Master of Business Administration

Hittills har 60 procent av personalen tagit en MBA, Master of Business Administration in Residential Real Estate, vid Akelius University. Under 2015 fullgjorde 36 elever utbildningen.

Varje klass studerar under ett år, inklusive flera veckor utomlands. Utbildningen ger kunskaper inom kalkylering, fastighets- och tillgångsförvaltning, uppgradering och projekt, uthyrning och service, fastighetsförvärv och försäljning, fastighetsvärdering, verbala och skrivna presentationer.

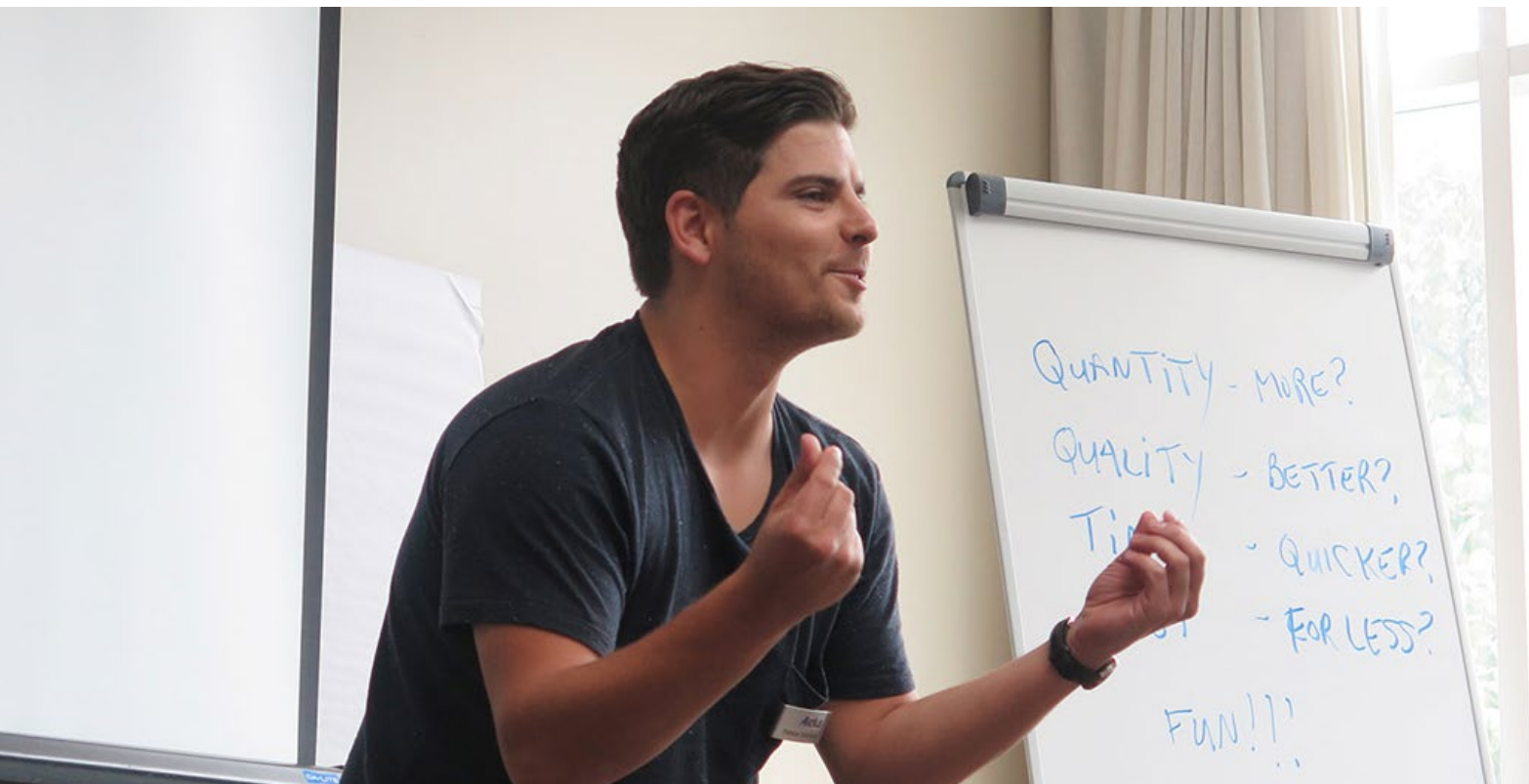
Postgraduate

Personal med MBA examen erbjuds avancerade utbildningar inom förhandling, medieträning, fördjupad kalkylering.

Braineeprogram

För att öka tillgången på morgondagens ledare och specialister anställer vi unga lovande personer som under två år får utbildning och praktik. Vi kallar dem Brainees.

Deltagarna roterar mellan arbetsuppgifter och länder för att lära sig bostadsförvaltning från grunden. De sista sex månaderna används till specialisering inom ett ämne.



Akelius University i Florida, 2016



Akelius Service Center i Tyskland öppnade 2014

Finansiering, säkerhet först

All affärsverksamhet är förenad med risker och dessa kan komma att påverka företaget negativt. Geografisk spridning är en av våra styrkor när det gäller diversifiering av riskerna.

Vår finanspolicy syftar till att minimera effekten av en finanskris. Bolaget skall kunna motstå;

- en 25-procentig nedgång i fastighetsvärden,
- en ränteökning med fem procentenheter,
- valutakursfluktuationer

Risk från förändringar i värdet på fastigheterna

Värdet på en fastighet är summan av alla framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde. Värdet på en fastighet är därför känsliga för förändringar på;

- långsiktiga hyresnivåer,
- långsiktiga vakansnivåer,
- långsiktiga kostnadsnivåer
- diskonteringsränta

Låg risk på hyresintäkter, vakanser, kostnader

Befolkningsutvecklingen som påverkar efterfrågan förändras långsamt. En snabb övergång från en stabil befolkningstillväxt till befolkningsminskning sker mycket sällan.

Vi agerar främst på reglerade marknader där variationen på hyror är lägre. Akelius nuvarande hyror är lägre än marknadshyrorna. Under 2015 ökade vi hyresnivåerna med 40 procent i genomsnitt mellan tidigare och nya hyresgäster.

Lägenheter i växande storstäder har ingen strukturell vakans, istället finns med tiden en växande efterfrågan som driver hyran uppåt. En diversifierad portfölj begränsar risken ytterligare. Hyresintäkterna från fastigheterna har mycket begränsad nedåtrisk.

Känsligheten på fastighetskostnaderna minimeras genom en stor och diversifierad fastighetsportfölj då detta minskar risken att hela portföljens värde ska minska på grund av ökade kostnader.

Diskonteringsräntor

Den faktor som kan orsaka en snabb och kraftig minskning av värdet på vårt fastighetsbestånd är högre långa diskonteringsräntor. Diskonteringsräntor bestäms genom att lägga en riskpremie ovanpå räntan.

En förmildrande omständighet är att stigande långa räntorna oftast finns i tider med ökad tillväxt i hyresnivån.

Riskpremien omfattar bland annat fastighetsrelaterade risker såsom variationer i hyresintäkter och fastighetskostnader, fastighetens läge och vakanser samt marknadsrisken.

Den låga fluktuationen i hyresintäkter i fastighetsbeståndet minskar förändringar i riskpremier som i sin tur minskar volatiliteten i priserna.

Marknadsrisken reduceras genom geografisk diversifiering. Alla finansiella kriser drabbar länder på olika sätt. Vår portfölj är belägen i sex olika länder, varav fyra i Europa och två i Nordamerika.

Känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter

Skulle marknadens avkastningskrav, hyresintäkterna/vakansnivån och fastighetskostnaderna förändras påverkas verkligt värde av fastigheter i mkr enligt tabell nedan:

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	Frankrike	USA	Totalt
Avkastningskrav							
+ 0,1 procentenheter	-783	-611	-127	-117	-19	-138	-1 795
- 0,1 procentenheter	821	640	133	123	20	145	1 882
Hyresintäkter							
+ 1 procent	548	330	92	71	10	92	1 143
- 1 procent	-548	-330	-92	-71	-10	-92	-1 143
Fastighetskostnader							
+ 1 procent	201	44	33	14	1	28	322
- 1 procent	-201	-44	-33	-14	-1	-28	-322

Känslighetsanalys på balansräkningen

Akelius kommer efter ett 25 procentigt fall på fastighetsvärden och en höjning av marknadsräntorna med fem procentenheter fortfarande ha en solid finansiell ställning.

Ett fall i fastighetsvärden minskar den uppskjutna skatteskulden. Stigande marknadsräntor påverkar värdet av de långfristiga räntesäkringar positivt.

	2015		Pro forma efter 25 procentigt fall i fastighetsvärden	
	mkr	procent	mkr	procent
Förvaltningsfastigheter	72 764	98	54 573	96
Derivat	36	-	953	2
Andra tillgångar	1 224	2	1 224	2
Totala tillgångar	74 024	100	56 750	100
Totalt eget kapital	30 667	41	19 425	34
Räntebärande skulder	35 955	49	35 955	63
Uppskjuten skatt	4 175	6	128	-
Derivat	1 985	3	-	-
Andra skulder	1 241	2	1 242	2
Totala skulder	43 357	59	37 325	66
Totalt eget kapital och skulder	74 024	100	56 750	100

Ränterisk

Ränterisken är risken att vi påverkas negativt av förändringar i räntenivån. Vi utvärderar och tar aktiva åtgärder för att begränsa ränterisken.

Långfristiga lån minskar risken

Vår ambition är att minimera kassaflödes-effekterna av en snabb ränteuppgång.

Kostnaden för lån baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler. En låg varians på kreditmarginalerna säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal. Nivån på den underliggande räntenivån säkerställs på lång sikt genom fastförräntade lån eller räntederivat.

I genomsnitt säkerställs den underliggande räntenivån i 4,3 år, en ökning från 4,2 år 2014, medan kapitalbindningen i genomsnitt uppgår 5,7 år, jämfört med 4,5 år 2014. Se vidare under not 3.

Känslighetsanalys av skulder och ränta

En procents förändring av det allmänna ränteläget motsvarar en förändring med 62 mkr i räntekostnader för 2016 baserat på skulderna vid årets slut 2015.

Räntederivat används för att räntesäkra lån. Värdeförändringar på räntederivat beror på hur marknadsräntor utvecklas i förhållande till den avtalade räntan och återstående löptid. Vid slutet av året uppgick undervärdet av derivatportföljen till 1 949 mkr, jämfört med 2 519 mkr föregående år.

En parallellförskjutning av räntekurvan som används för att värdera räntederivat med en procentenhet skulle påverka värdet med 648 mkr. Om den återstående löptiden minskas med ett år skulle värdet öka med 418 mkr. Vid förfall upplöses det verkliga värdet av ett derivatavtal helt och därmed har värdeförändringen över tid ingen effekt på eget kapital.

Skulle marknadsräntan eller marginalerna ändras påverkas räntekostnaderna i mkr enligt tabellen nedan:

mkr	Räntekostnader
+1 procentenhet marknadsränta	62
+1 procentenhet kreditmarginal	47

Skulle marknadsräntan ändras eller löptiden förkortas, påverkas räntederivatets värde i mkr enligt tabellen nedan:

mkr	Räntederivat värde
+1 procentenhet marknadsränta	648
Ett år kortare löptid	418

Stresstest räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden baserat på aktuellt resultat och aktuella skulder är 3,0. Exkluderas realiserad värdetillväxt på fastighetsbeståndet uppgår räntetäckningsgraden till 1,6. Vi har likvida bostadsfastigheter och kan öka kassaflödet genom att avyttra fastigheter.

En räntehöjning på fem procentenheter för lånen med rörlig räntesats kommer att öka räntekostnaden för 2016 med 309 mkr baserat på skulderna vid årets slut 2015. Allt annat lika kommer detta bara att minska räntetäckningsgraden till 1,5. Räntan måste öka med 12 procent innan räntekostnaden är större än nettoresultatet.

En negativ effekt på kassaflödet från korta lån kan elimineras genom stängning av långfristiga räntesäkringar i förtid.

Känslighetsanalys på räntetäckningsgraden

Realiserad värdetillväxt

Akelius förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stabilt växande driftsöverskott. Högre driftsöverskott leder till värdetillväxt på fastigheterna. En del av affärsmodellen är att realisera värdetillväxten, som här definieras som försäljningspris reducerat med inköpspris och genomförda investeringar. Periodens resultat inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde.

Pro forma

Driftöverskott och värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter. Detta leder till ett växande driftsöverskott. Det är därför mer rimligt

att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen. Pro forma baseras på fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen. Genomsnittlig valutakurs för senaste året har använts. Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt, som inte påverkar kassaflödet

Pro forma på tolv månadersbasis är inte en prognos för de kommande tolv månaderna. Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

Belopp i mkr	2015	Pro forma, balansdagens årsvisa intäkter och kostnader	Pro forma efter ökning av räntan med 5 procent- enheter
Hysesintäkter	4 339	4 635	4 635
Fastighetskostnader	-1 756	-1 784	-1 784
Underhåll	-408	-346	-346
Driftöverskott	2 175	2 505	2 505
Central administration exklusive avskrivningar	-102	-102	-102
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	2 073	2 402	2 402
Netto räntekostnader	-1 273	-1 255	-1 564
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-30	-30	-30
Resultat före skatt och exklusive värdeförändringar	770	1 117	808
Realiserad värdetillväxt	1 812	-	-
Räntetäckningsgrad	3,0	1,9	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,6	1,9	1,5
Netto räntebärande skulder per 2015-12-31	35 360	35 360	35 360
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring	17,1	14,7	14,7
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive ej realiserad värdeförändring	9,1	14,7	14,7

Låg refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringsrisken mildras av en mycket diversifierad upplåning, en låg belåningsgrad och tillgångar som både genererar ett stabilt kassaflöde och har ett stabilt värde.

För att säkerställa finansiering på förmånliga villkor strävar vi efter att ha en hög kreditvärdighet. Standard and Poor's har givit Akelius investment grade betyget BBB- med stabila utsikter.

Vi har under 2015 anskaffat 2 000 mkr i eget kapital från kapitalmarknaden och emitterat obligationer under fyra tillfällen för totalt 5 201 mkr. Under 2015 började vi ge ut företagscertifikat under ett program om 4 miljarder kronor.

Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocesser. För större lån börjar vi senast 18 månader före förfallodagen med ambitionen att förlänga dem minst ett år i förväg. För mindre lån börjar refinansiering processen vanligtvis nio månader innan förfall.

Soliditet 41 procent

Det egna kapitalet är summan av stamaktier, preferensaktier och hybridlån. Ordinarie eget kapital ska uppgå till minst 2/3 av totalt eget kapital.

Preferensaktier

Vi har utfärdat preferensaktier under 2014 och 2015 till ett nettobelopp om totalt 6 miljarder kronor. Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North.

Stabilt växande intäkter från en diversifierad portfölj av högkvalitativa bostadsfastigheter gör oss lämplig som en emittent av preferensaktier med fast utdelning. Preferensaktierna är en permanent del av kapitalstrukturen. Det finns ingen refinansieringsrisk och utdelningar kan skjutas upp på obestämd tid.

Hybridlån

Akelius har utfärdat ett evigt hybridlån om 150 miljoner euro. Utdelningen kan skjutas upp på obestämd tid. Hybridlånet är efterställt alla andra fordringsägare.

Utdelningspolicy

Den största delen av vinsten återinvesteras i företaget vilket leder till ökat eget kapital. Betalningar på preferensaktier och hybridlånet kommer att skjutas upp vid behov.

En hög nivå av eget kapital möjliggör för oss att kombinera finansiell försiktighet med förmågan att växa.

Belåningsgrad 48 procent

Vår policy är att belåningsgraden från slutet av 2016 ska vara 50 procent. Belåningsgraden har under 2015 minskat från 52 till 48 procent.

Lägre andel säkerställda lån

I slutet av 2018 ska belåningsgraden för säkerställda skulder vara mindre än 25 procent. En låg andel pantsatta fastigheter ökar den finansiella flexibiliteten. Ej pantsatta fastigheter kan i högre grad skapa likviditet vid behov. Under 2015, minskade belåningsgraden för säkerställda lån från 47 till 36 procent.

Flera prioriterade lån utan säkerhet

Akelius har tre obligationer utan säkerhet utestående till ett värde av 5 387 mkr, 1 802 mkr i företagscertifikat utestående och lånar 1 668 mkr från närstående företag.

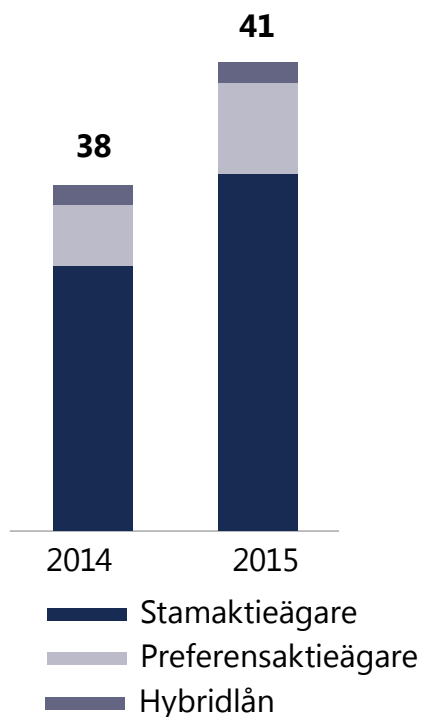
35 motparter ger låg risk

Lokala bilaterala låneavtal med 35 motparter i sex länder med solid finansiell struktur ger låg risk. Lånen är koncentrerade till starka hypoteksbanker med utmärkta finansieringsinstrument och som har bostadslån som kärnverksamhet.

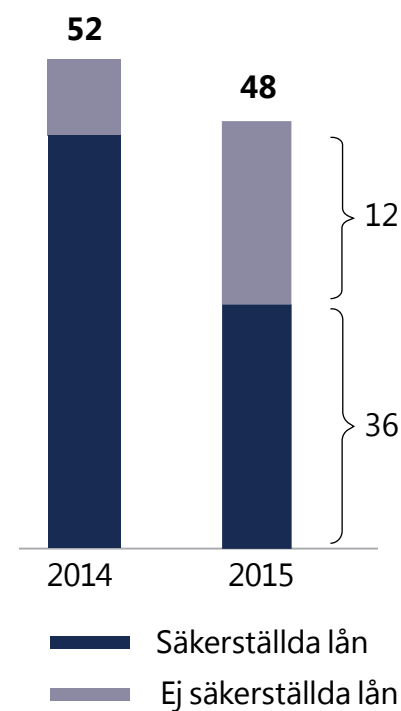
Aktiviteter i kapitalmarknaden

2015-11-20Företagscertifikatprogrammet
utökas till 4 000 mkr**2015-09-16**Emission EUR obligation
300 meur**2015-08-24**Företagscertifikatprogram
om 2 000 mkr etableras**2015-06-17**Emission SEK obligation
500 mkr**2015-06-01**Standard & Poor's ger
Akelius BBB- rating**2015-04-24**Emission av preferensaktier
2 000 mkr**2015-03-19**Emission SEK obligationer
1 400 mkr**2015-01-15**Emission SEK obligationer
500 mkr**2014-09-16**Emission av preferensaktier
3 000 mkr**2014-06-18**Emission av SEK obligationer
350 mkr**2014-05-26**Emission av preferensaktier
1 020 mkr

Soliditet 41 procent



Belåningsgrad 48 procent



Stor tillgång på likviditet

Vid utgången av 2016 utökas minimikravet på likviditet från 2 till 3 mdkr. En stark likviditet minskar den finansiella risken. Likviditet är summan av likvida tillgångar och tillgängliga kreditfaciliteter. Vid utgången av 2015 uppgick likviditeten till 7 704 mkr, jämfört med 1 795 mkr föregående år, vilket är sex gånger mer än årets räntekostnader.

Målsättningen är också att kapitalkällorna likviditet och operativt kassaflöde skall vara större än kapitalanvändningsområdena obligatoriska investeringar och kortfristiga lån.

Uppgradering av lägenheter kan i sin helhet stoppas med en ledtid på upp till tre månader. Under den tiden uppskattar vi investeringarna till maximalt 500 mkr. Vid utgången av 2015 var kapitalkällorna två gånger större än kapitalanvändningsområdena.

Likviditetsrisken för kortsiktiga lån är låg då upplåningen är uppdelad på många motparter. Detta är en konsekvens av målsättningarna om att ha en diversifierad kapitalanskaffning och att förlänga väsentliga lån minst ett år före förfall.

	mkr
Kassa	238
Outnyttjade krediter	7 466
Likviditet	7 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten, baserat på pro forma	1 117
Kapitalkällor	8 821
Obligatoriska investeringar	500
Kortfristiga räntebärande skulder	3 847
Kapitalanvändningsområden	4 347
Likviditetsgrad, procent	203

Likvida tillgångar

Välskötta bostäder i växande storstäder är en likvid tillgångsklass. Det gör att våra bostadsfastigheter är en dold likviditetsreserv. Med en ledtid på tre till sex månader kan allt från små till stora försäljningar genomföras.

Den obelånade andelen av fastigheternas verkliga värde motsvarar 45 637 mkr.

Minimerad valutarisk

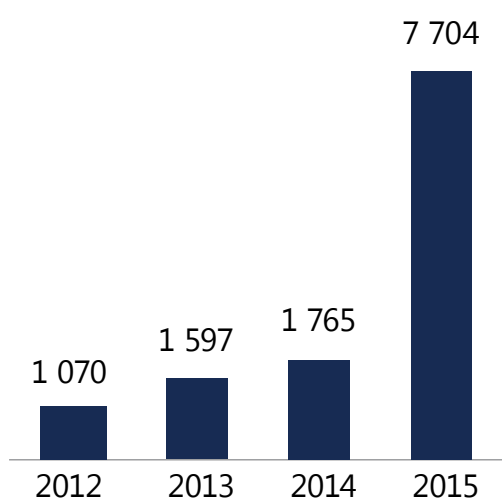
Målet är att minimera valutakursförändringarnas effekt på soliditeten. En konstant hög solditet ger lägre risk för bolagets ägare, kreditgivare och andra intressenter.

Detta uppnås genom att valutapositionen i varje valuta motsvarar koncernens soliditet multiplicerad med tillgångarna i respektive valuta. Idag har variationer i valutakurser en liten effekt på soliditeten. Säkringen var vid årsskiftet inte fullständigt effektiv.

Netto-tillgångar	Lokal valuta	mkr	Soliditet, procent
SEK*	18 328	18 328	
EUR	921	8 415	
CAD	237	1 431	
GBP	93	1 153	
USD	160	1 340	
Summa		30 667	41
+10 procent variation i valutakurser		31 896	41
-10 procent variation i valutakurser		29 428	42

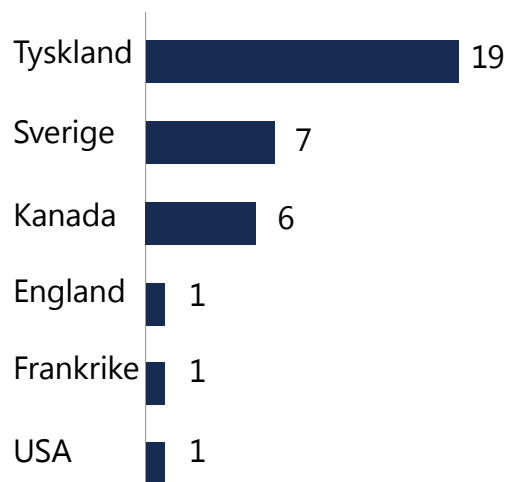
* varav 12 mdkr avser stamaktier

8 miljarder i likviditet



Säkerhet först, god tillgång på likviditet.

35 banker



Trettiofem motparter i sex länder ger låg risk.

Låneförfall 2016

Kapitalkälla	mkr	Belåningsgrad, procent
Handelsbanken	550	56
DG Hyp	467	62
Helaba	338	42
TD Bank	180	30
Deutsche Pfandbriefbank	169	35
Swedbank	53	49
CMLS	43	26
AAREAL	13	25
Kortfristig del av långfristig skuld	200	
Säkerställda lån	2 013	
Företagscertifikat	1 802	
Övriga	32	
Ej säkerställda lån	1 834	
Totalt	3 847	

Fastighetsportfölj

Verkligt värde fastigheter 73 mdkr

Verkligt värde uppgick till 72 764 mkr, vilket motsvarar 20 284 kr per kvadratmeter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,33 procent, 0,39 procentenheter lägre än nivån vid årets ingång. Fastighetsvärdering beskrivs från sid 42 och känslighetsanalys på sidorna 20-21.

Fastighetsköp 12 mdkr

Under 2015 uppgick köpen till 12 093 mkr, jämfört med 9 678 mkr under 2014. Vi etablerade oss i storstäderna New York, Boston och Washington D.C. De fastigheter vi förvärvade 2015 hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,38 procent.

Fastighetsförsäljningar 6 mdkr

Vi sålde i Sverige för 2 718 mkr, i Tyskland för 1 559 mkr, i England för 1 367 mkr och i Kanada för 111 mkr. Totalt sålde vi 2 752 lägenheter för 5 755 mkr under 2015, jämfört med 1 084 mkr under 2014. Försäljningspriserna var 23 procent högre än det verkliga värdet vid ingången av året. Vi har ett resultat om 800 mkr inklusive 121 mkr i försäljningskostnader.

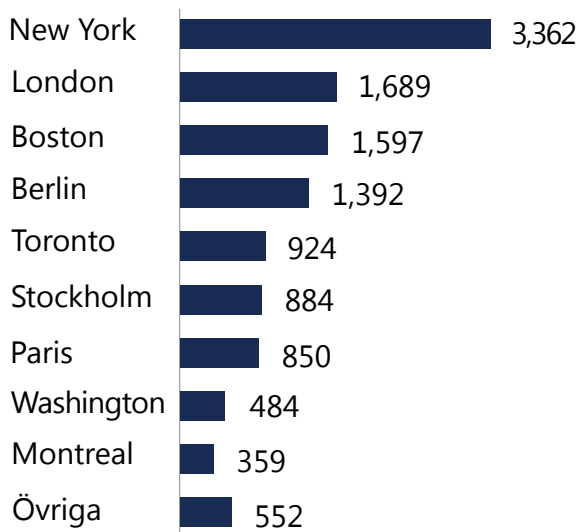
100 procent i A- och B-lägen

28 procent av fastigheterna ligger i A-lägen, innerstadslägen med mycket låg risk för vakans. Resterande 72 procent ligger i B-lägen med låg risk för vakans. Vi undviker C-lägen som har högst vakansrisk.

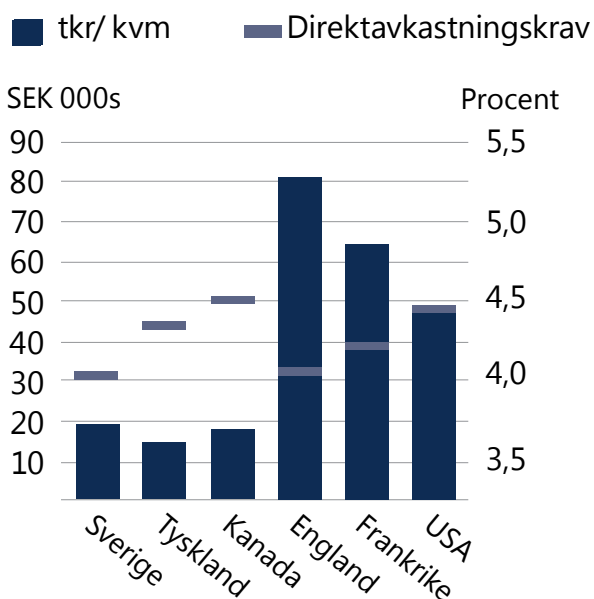
Fastigheter med potential

Skillnaden mellan nuvarande hyra och nyuthyrningshyra benämns hyrespotential. Potentialen beskriver fasen som fastigheten befinner sig i. Hög potential innebär stark tillväxt i hyresintäkter. Fastigheter utan potential är färdigutvecklade. I 77 procent av våra fastigheter höjs hyran med mer än tio procent när nuvarande hyresgäst flyttar ut.

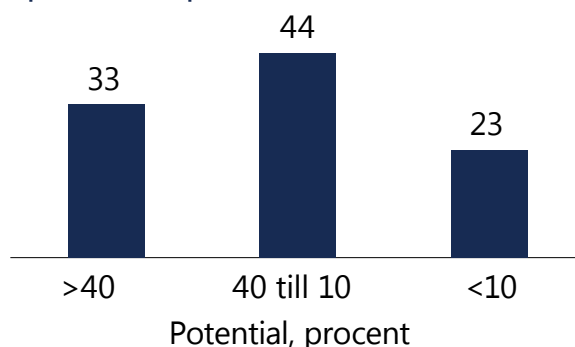
Köpta fastigheter, mkr



Inköp tkr/kvm



Fördelning av fastighetsportföljens potential, procent



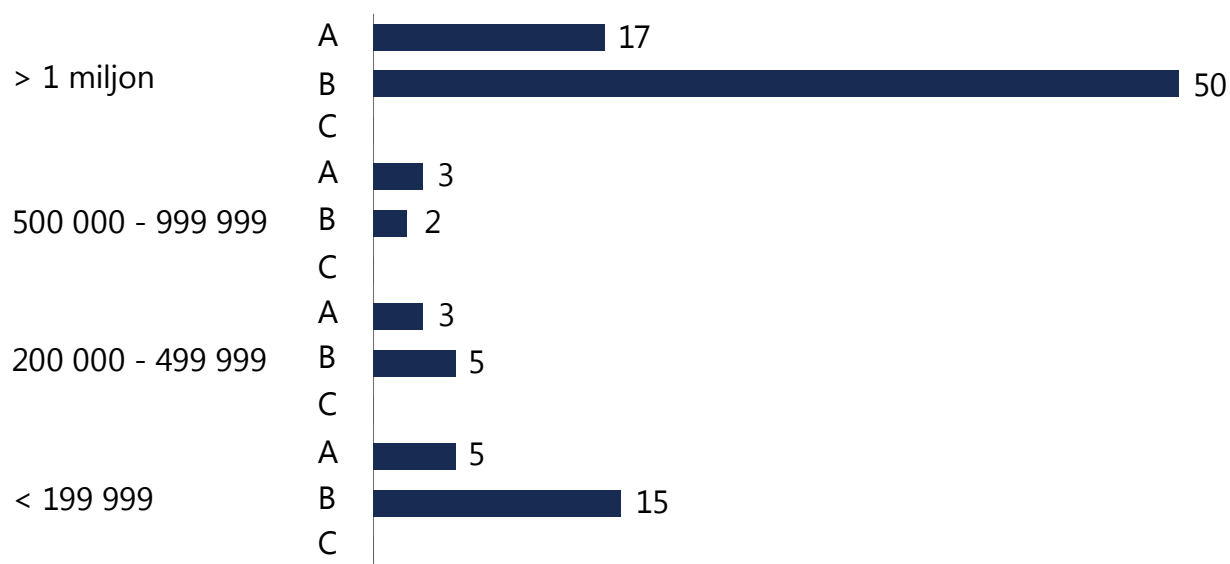
Fastighetsportfölj

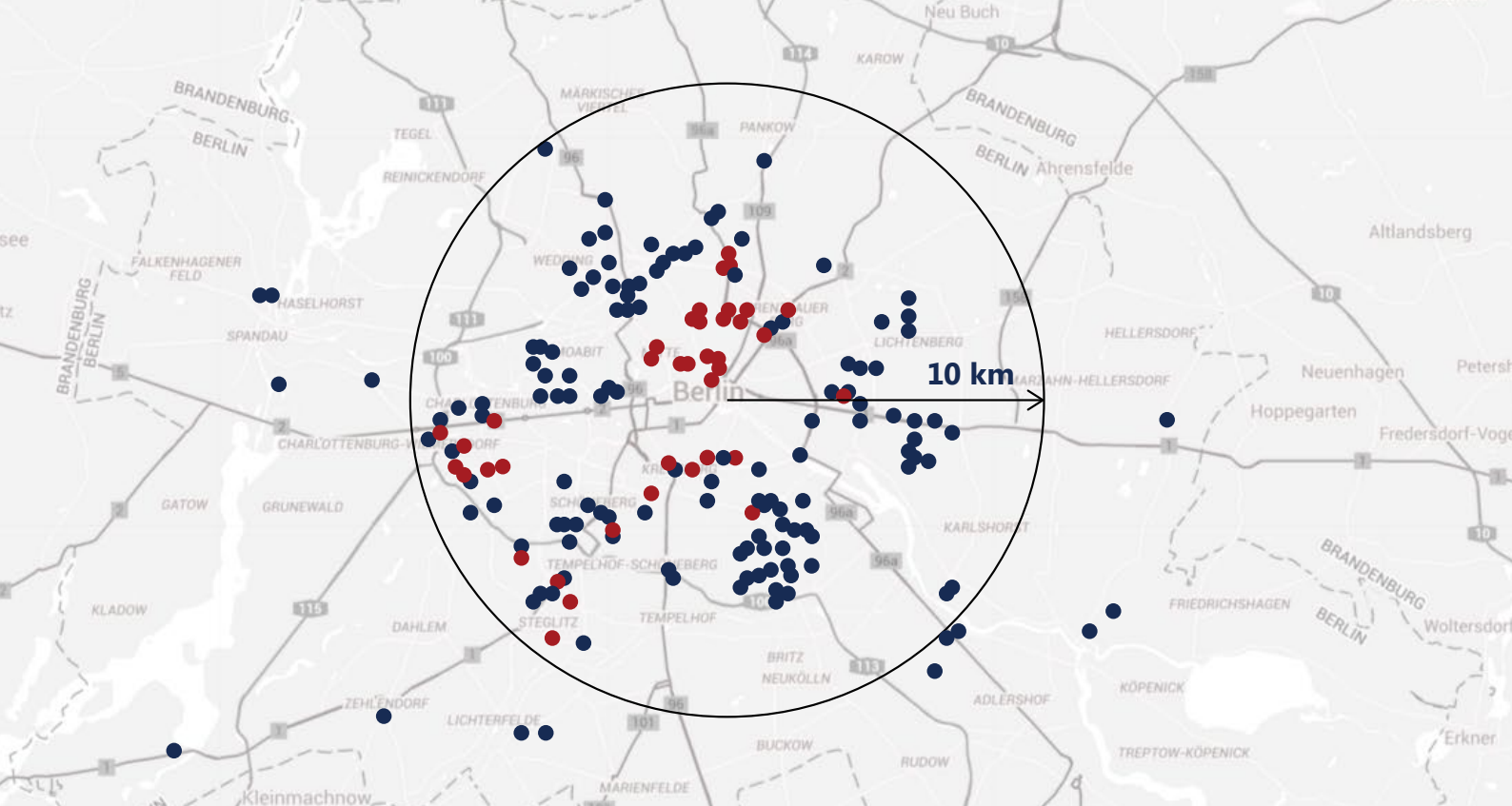
Land	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area i tusentals kvm			Verkligt värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm
Sverige	23 520	1 617	233	1 850	31 727	17 148
Tyskland	20 307	1 232	79	1 311	24 892	18 986
Kanada	3 999	226	1	227	4 859	21 424
USA	1 534	111	1	112	5 451	48 769
England	1 404	67	5	72	4 840	67 660
Frankrike	467	14	2	16	995	62 640
Summa	51 231	3 267	320	3 587	72 764	20 284

Verkligt värde fastigheter

mkr	Sverige	Tyskland	Kanada	Frankrike	England	USA	Total
Ingående värde	29 571	21 172	3 432	166	3 395	-	57 736
Värdeförändring	2 947	3 733	605	-13	730	24	8 026
Investeringar	857	751	195	20	372	21	2 216
Köp	1 071	1 757	1 283	850	1 689	5 443	12 093
Försäljning	- 2 719	-1 558	-111	-	- 1 367	-	-5 755
Valutakursdifferenser	-	-963	-545	-28	21	-37	-1 552
Utgående värde	31 727	24 892	4 859	995	4 840	5 451	72 764

Procent av fastigheter verkligt värde per läge och stadsstorlek



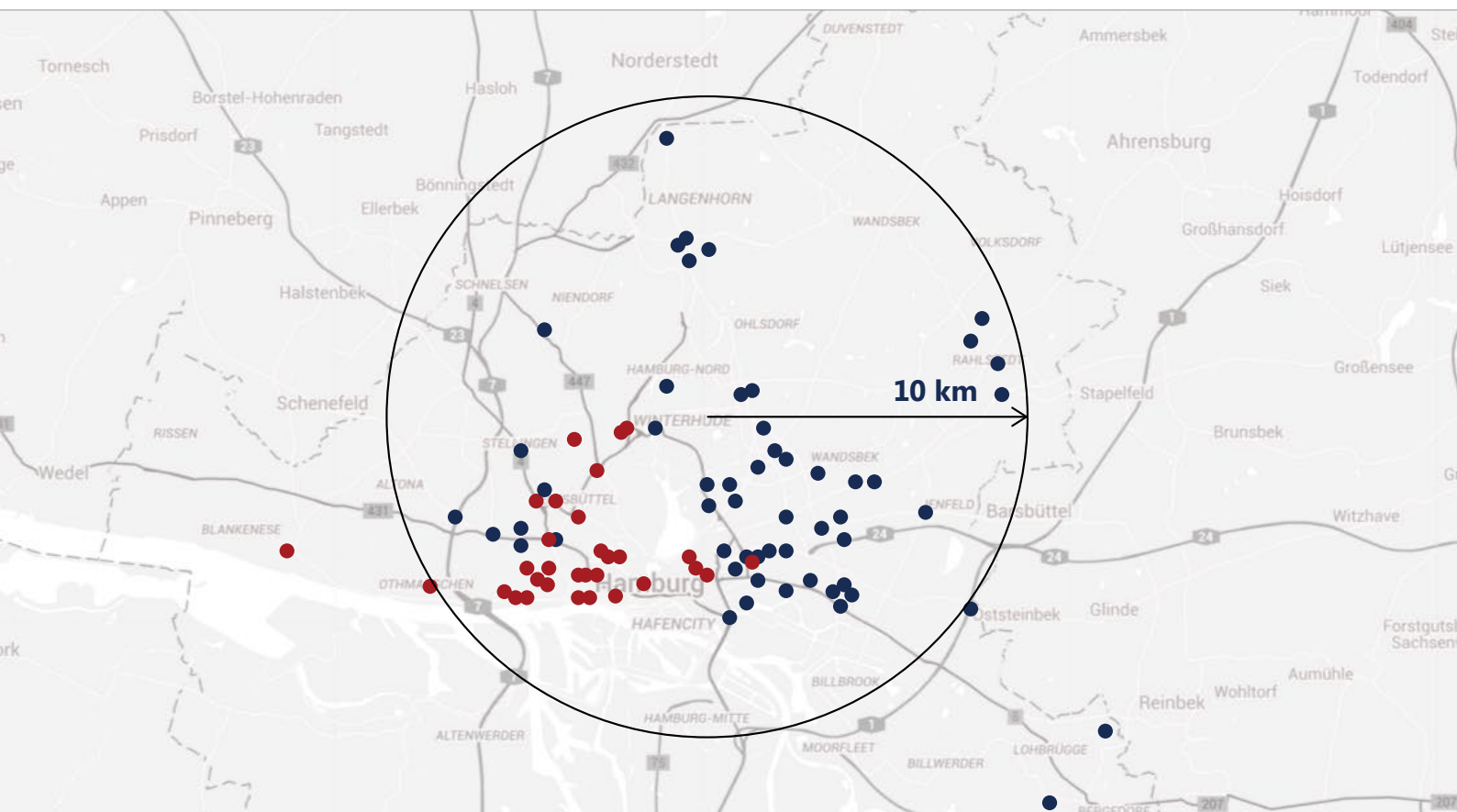


Berlin

12 274 lägenheter

19 procent av beståndet

17 141 kronor per kvm



Hamburg

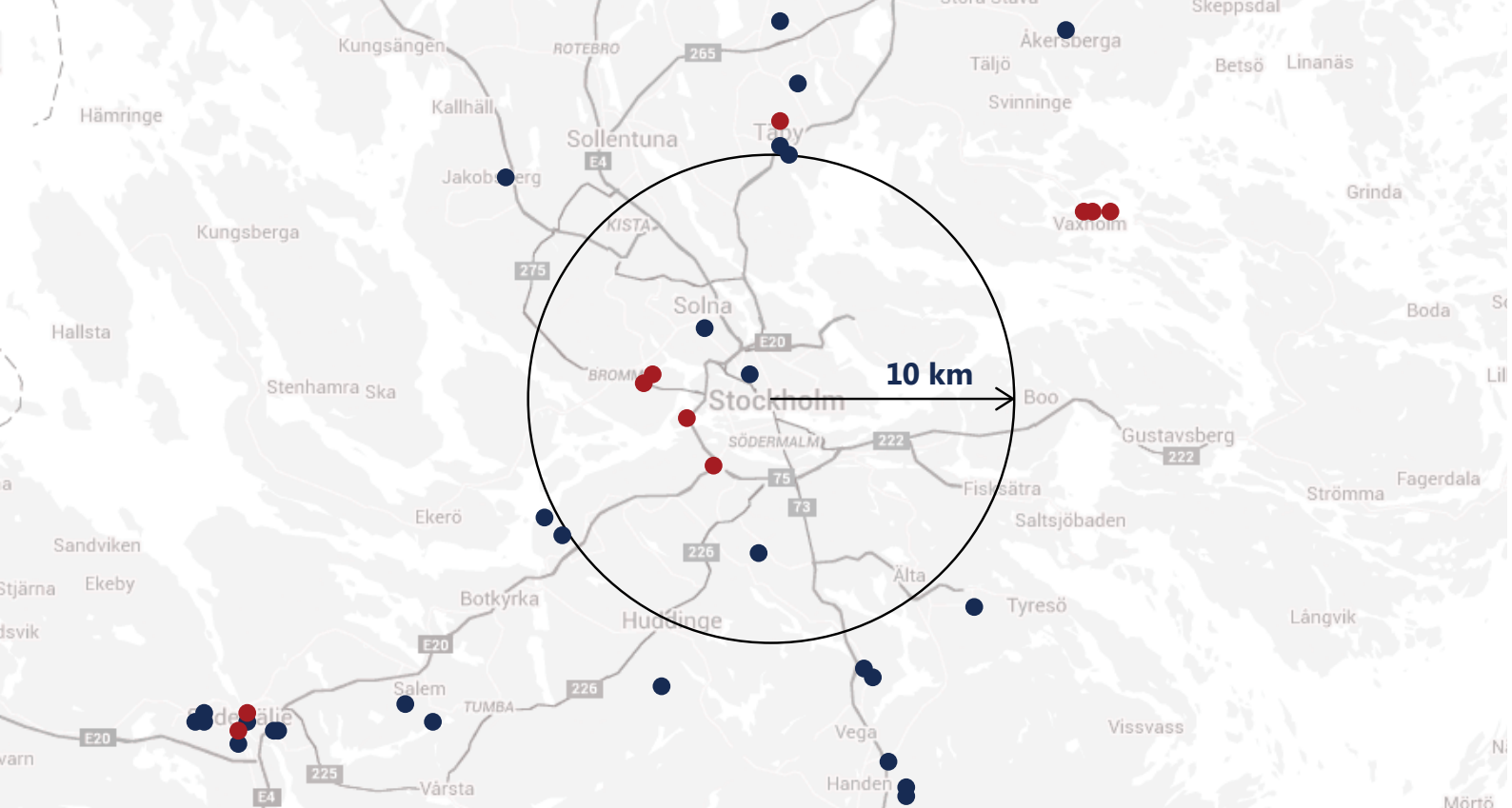
4 143 lägenheter

8 procent av beståndet

23 469 kronor per kvm

● A-läge

● B-läge

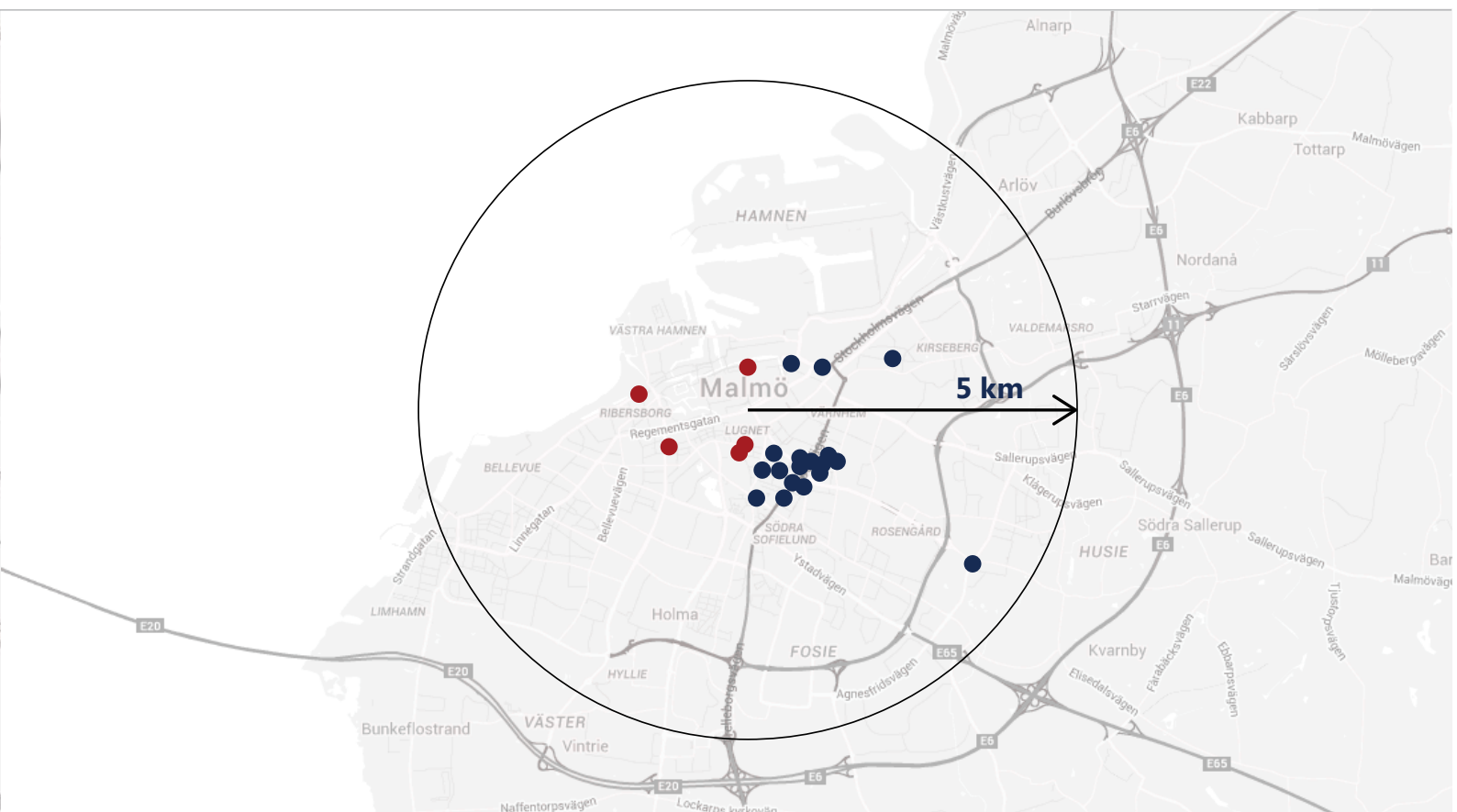


Stockholm

8 957 lägenheter

18 procent av beståndet

18 703 kronor per kvm



Malmö

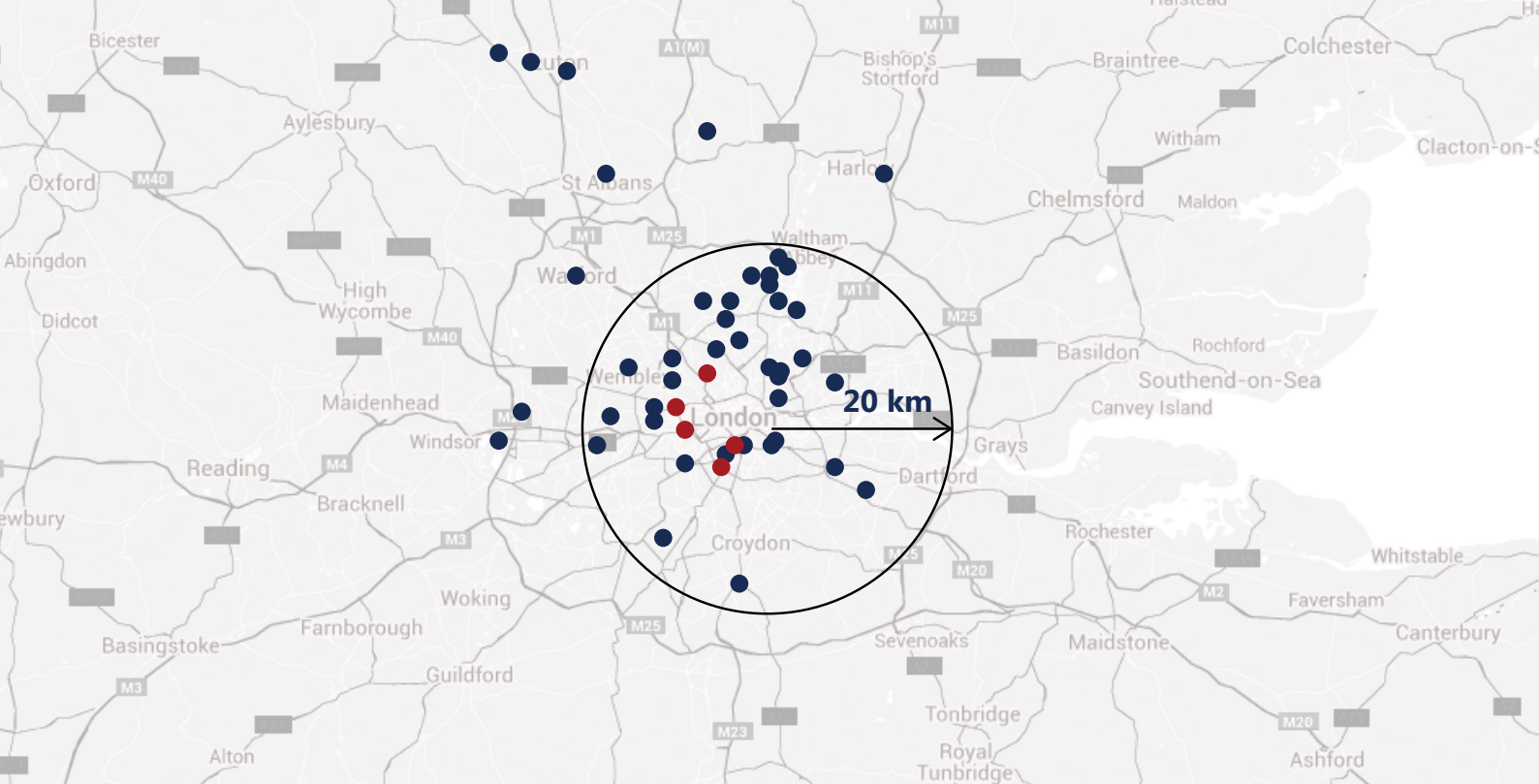
3 975 lägenheter

8 procent av beståndet

17 901 kronor per kvm

● A-läge

● B-läge

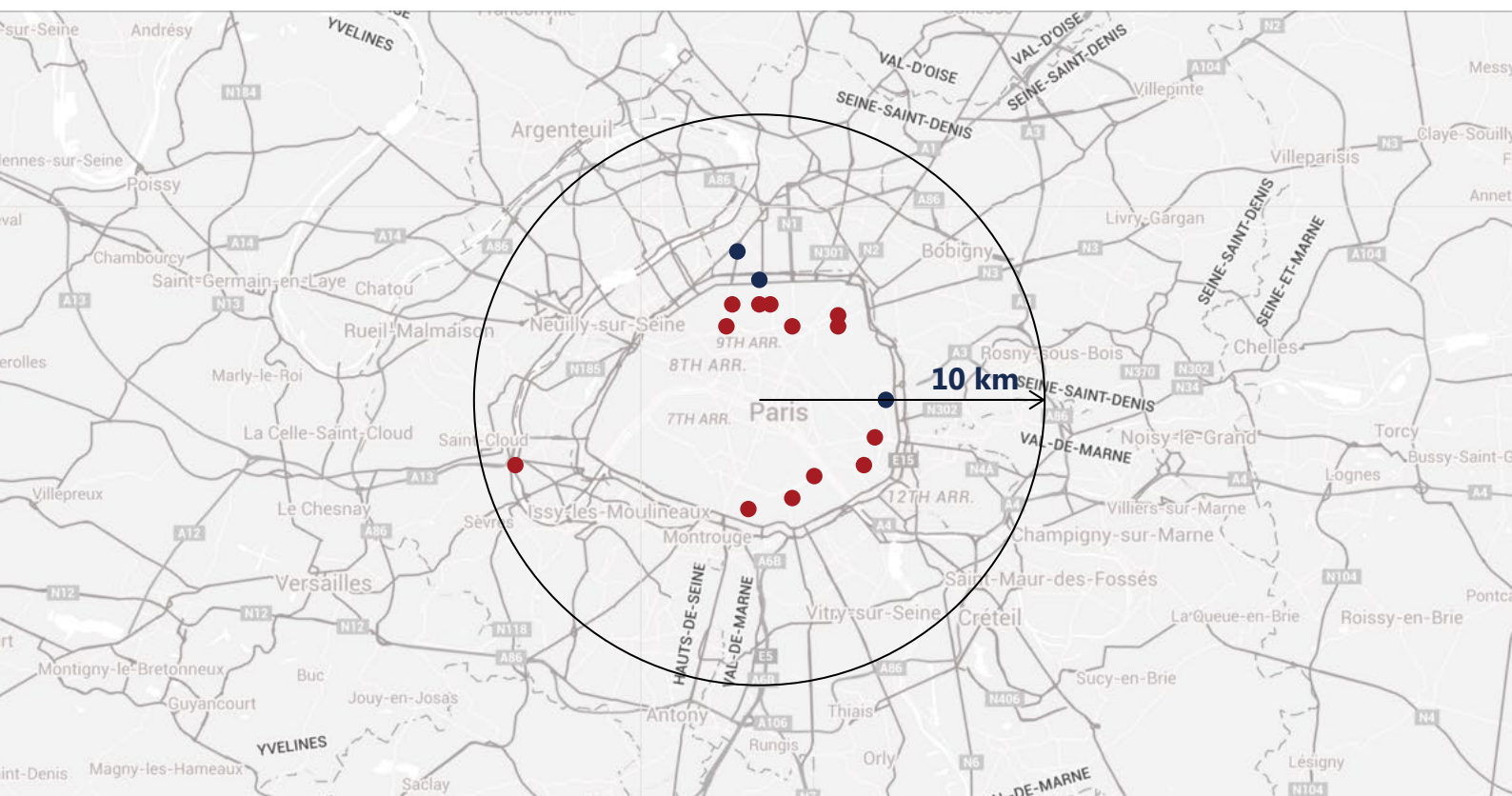


London

1 404 lägenheter

6 procent av beståndet

67 660 kronor per kvm



Paris

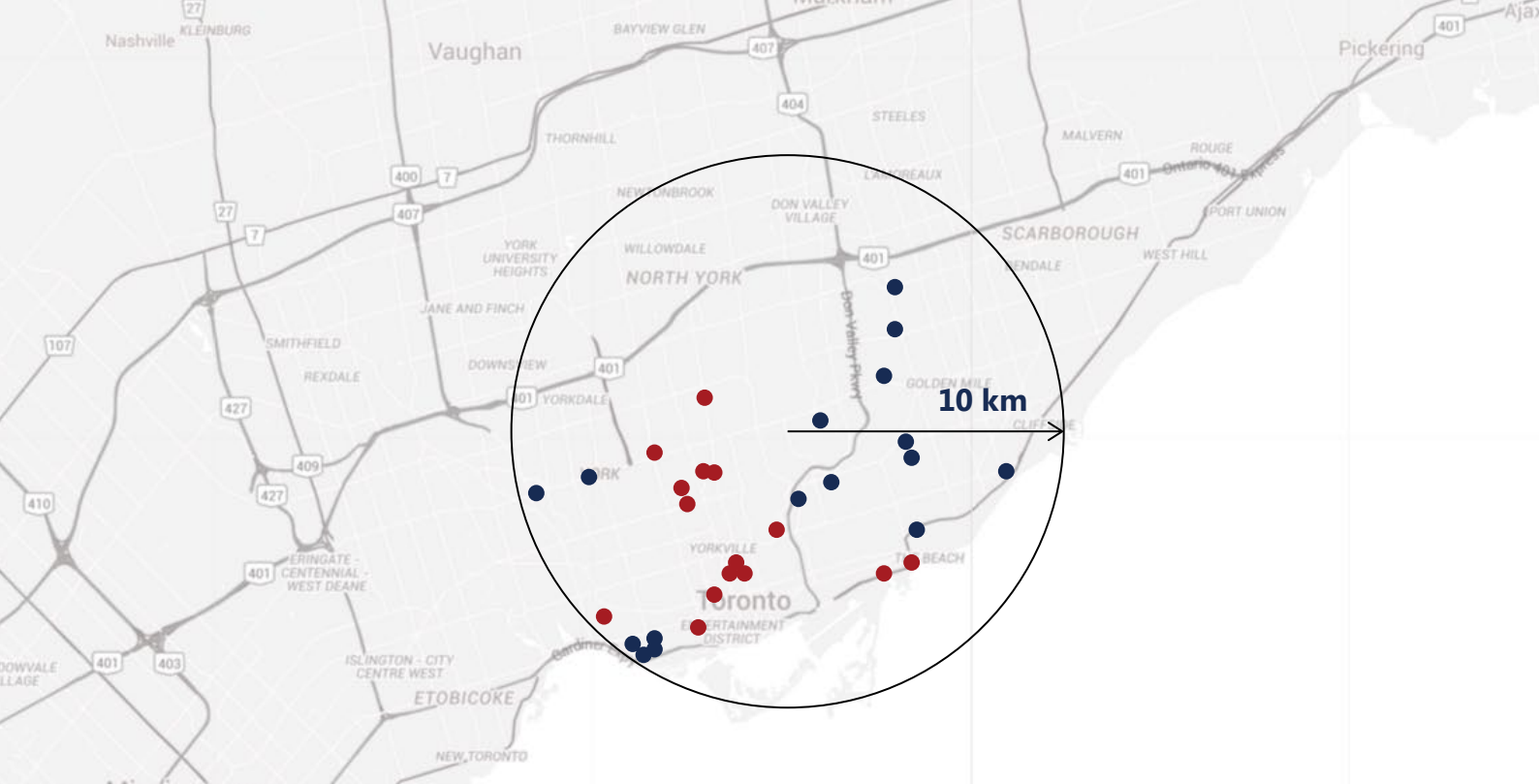
467 lägenheter

1 procent av beståndet

62 640 kronor per kvm

● A-läge

● B-läge

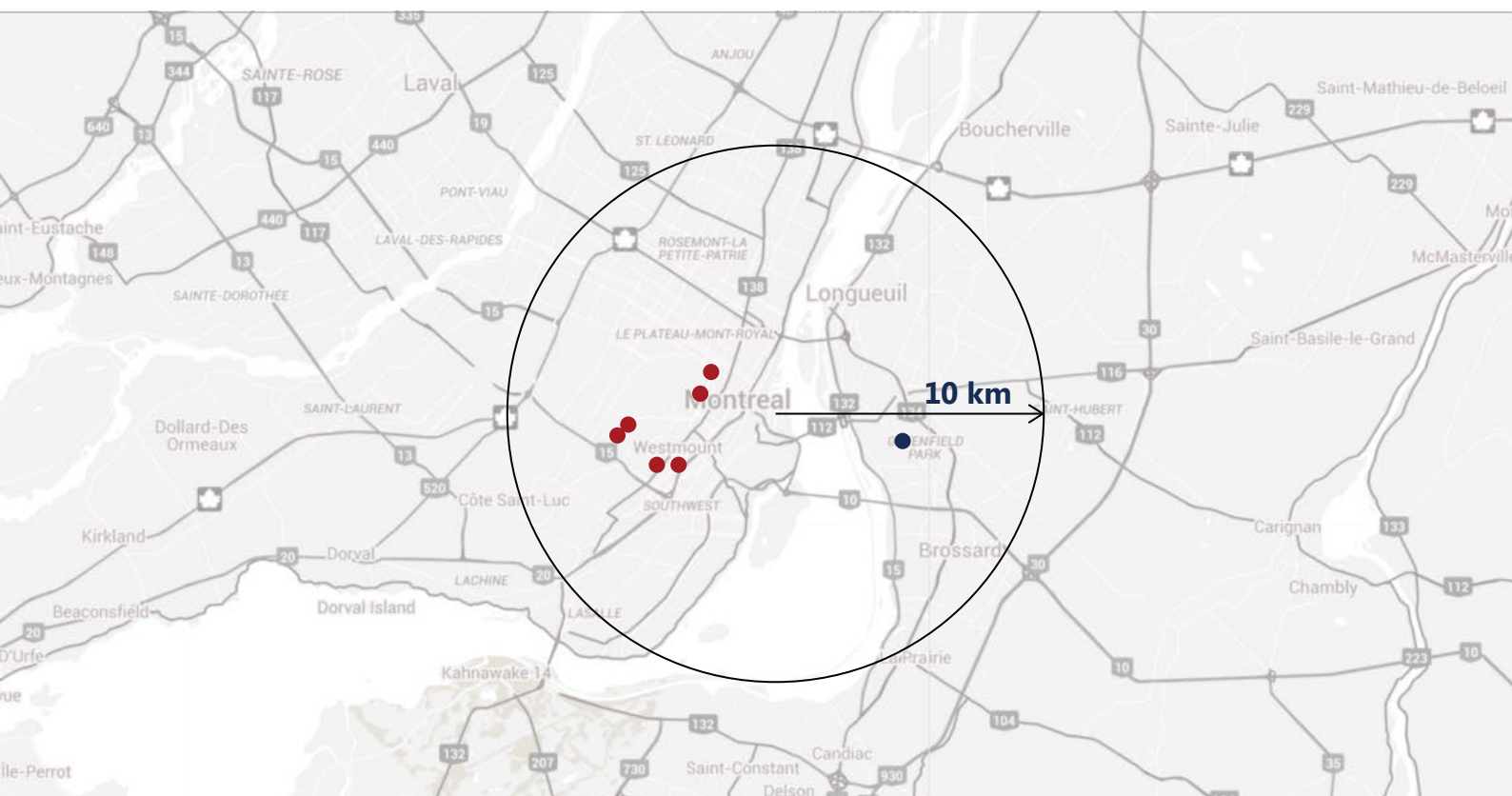


Toronto

3 114 lägenheter

6 procent av beståndet

24 300 kronor per kvm



Montreal

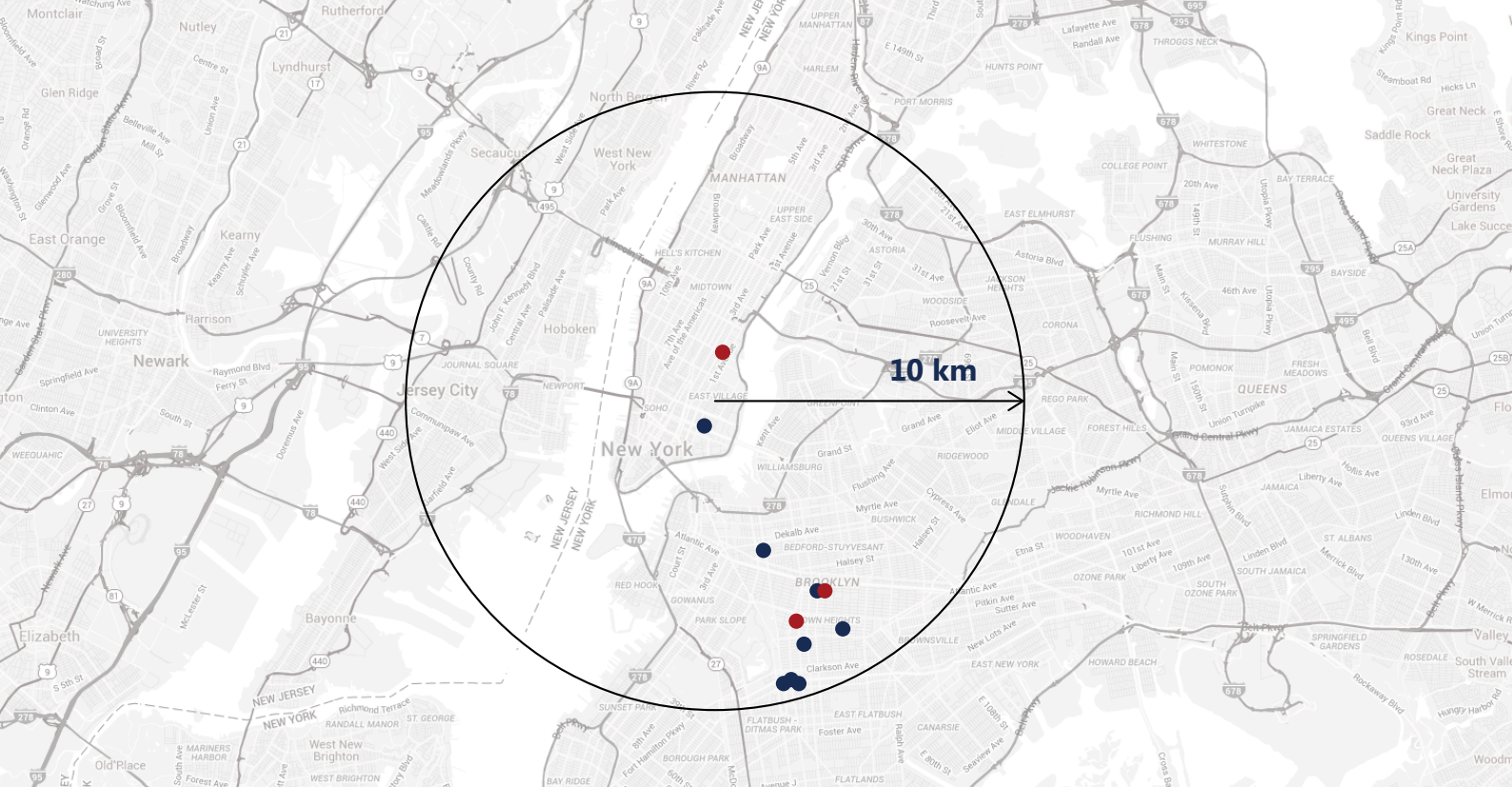
885 lägenheter

1 procent av beståndet

13 762 kronor per kvm

● A-läge

● B-läge



New York

927 lägenheter

5 procent av beståndet

53 820 kronor per kvm

● A-läge

● B-läge

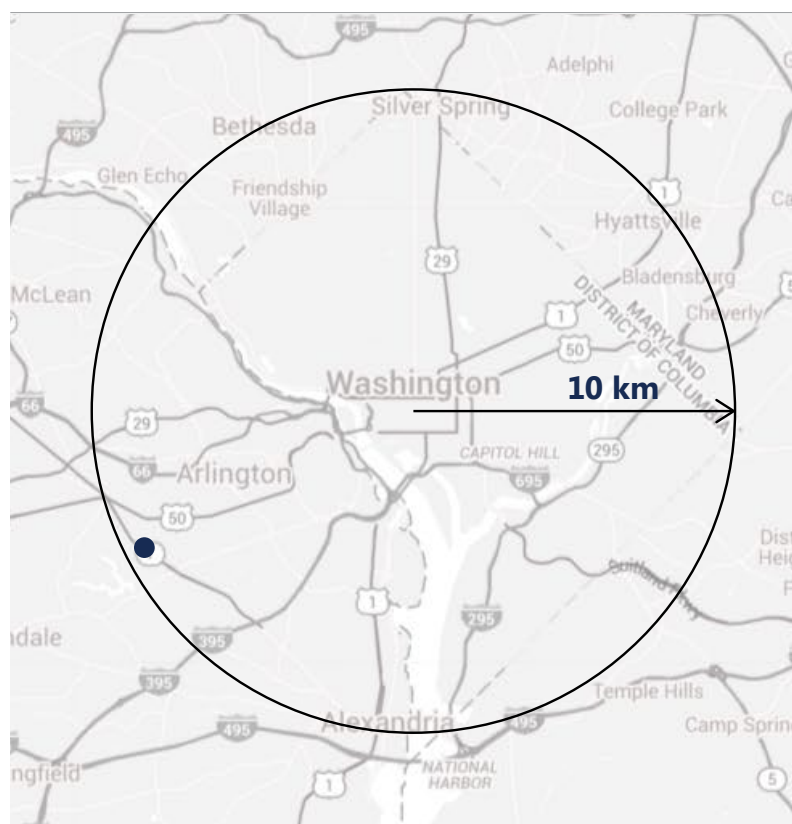


Boston

328 lägenheter

2 procent av beståndet

63 832 kronor per kvm



Washington D.C.

279 lägenheter

0,7 procent av beståndet

19 967 kronor per kvm



95 Linden Boulevard, Brooklyn, New York



Türkenstraße 21, Wedding, Berlin



Sedan 1994 har vi byggt upp en fastighetsportfölj i Sverige som består av 23 520 lägenheter. Beståndet är idag till 71 procent beläget i snabbväxande Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna förvaltas av 221 anställda på 12 lokalkontor.

2,6 procents tillväxt i medelhyra

Hälften av hyrestillväxten under året var en följd av nyuthyrning och den resterande delen en följd av årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen.

Koncentration för ökad lönsamhet

Årets transaktioner syftar dels till att tillvarata potentialen med ombildning till bostadsrätt, dels att koncentrera beståndet till bostäder i snabbväxande storstäder. Ett koncentrerat fastighetsbestånd leder till effektivare förvaltning.

692 lägenheter köptes under året, varav 536 i Stockholm, 126 i Helsingborg och 30 i Malmö. Under året sålde vi 1 616 lägenheter, varav 802 till bostadsrättsföreningar. Vi avyttrade alla fastigheter i Trelleborg samt kommersiella fastigheter med en uthyrningsbar yta om 55 404 kvadratmeter. Försäljningspriserna var i genomsnitt elva procent högre än årsskiftesvärderingen.

Hyresmarknad med låg risk

Hyrorna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Hyresnivån är reglerad enligt bruksvärdesprincipen. Regleringen har medfört låga hyresnivåer vilket i sin tur har lett till för få nya hyresbostäder och därmed bostadsbrist i växande städer. Bostadsbristen är extra stor i Stockholm, Göteborg, Malmö och universitetsstäder. Som fastighetsägare resulterar detta i låg risk för vakans eller sjunkande hyresnivåer.

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

	Kvadratmeter i tusental		
	Lägenheter	Kommerciellt	Totalt
Storstockholm	666	41	707
Malmö	260	83	343
Helsingborg	168	10	178
Göteborg	73	7	80
Halmstad	70	8	78
Borås	100	5	105
Östersund	61	10	71
Övriga	219	70	289
Totalt	1 617	233	1 850

Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	3,8
Värdeförändring	9,9
Totalt	13,7

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	29 571
Värdeförändring	2 947
Investeringar	857
Köp	1 071
Försäljning	-2 719
Utgående	31 727



Tyskland

Sedan 2006 har vi steg för steg byggt upp ett bestånd som innefattar 20 307 lägenheter i de största och mest attraktiva tyska städerna. 96 procent av lägenheterna ligger i Berlin, Hamburg, München, Köln-Düsseldorf och Frankfurt-Mainz-Wiesbaden.

I likhet med tidigare år har vi med aktsamhet valt fastigheter med potential. Under 2015 genomfördes 19 förvärv med totalt 1 772 lägenheter, varav 80 procent i Berlin.

Vi har börjat avyttra innehav utanför de främsta områdena i de större städerna. Vi sålde ett paket med 905 lägenheter, främst i Bayern. Utöver detta sålde vi 42 lägenheter som ägarlägenheter i Hamburg. Totalt sålde vi för 167 miljoner euro, 43 procent över det verkliga värdet vid ingången av året.

Efterfrågan på lågriskbostäder har ökat kraftigt i Tyskland under 2015 vilket har lett till högre fastighetsvärden.

5,1 procent tillväxt i medelhyra

Nyuthyrningar svarade för 75 procent av tillväxten. Den nya hyresnivån vid nyuthyrning var 52 procent högre än den genomsnittliga hyran i början av året.

Delreglerad hyresmarknad

I Tyskland är hyressättningen fri vid nyuthyrning. Bortsett från vid modernisering är hyran begränsad till det högsta av utflyttningshyran och tio procent över jämförbara hyror i distriktet. Ökningar för nuvarande hyresgäster kan ske via en jämförelse med den så kallade Hyresspegeln - Mietspiegel. Hyresspegeln beräknas av myndigheterna. När man uppgraderar byggnaden är det tillåtet att höja hyran för ett befintligt hyreskontrakt med elva procent av moderniseringskostnaderna.

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

	Kvadratmeter i tusental		
	Lägenheter	Kommer-siellt	Totalt
Berlin	773	50	823
Hamburg	232	12	244
München	40	2	42
Köln	37	2	39
Frankfurt	39	4	43
Düssel-dorf	43	5	48
Övriga	68	4	72
Totalt	1 232	79	1 311

Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	4,1
Värdeförändring	17,9
Totalt	22,0

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	21 172
Värdeförändring	3 733
Investeringar	751
Köp	1 757
Försäljning	-1 558
Valutakursdifferenser	-963
Utgående	24 892

England

Under året har vi ytterligare minskat beroendet av externa parter genom att hantera nyckelprocesser såsom ekonomi och uthyrning, i egen regi. Vi har utökat våra team för byggprocesser och uthyrning. Detta har gett bättre kontroll, förbättrad kvalitet i arbetet och ökade servicenivåer inom samtliga avdelningar. Fastigheterna förvaltas av 30 anställda.

Stark efterfrågan

Efterfrågan på våra uppgraderade lägenheter är mycket stark vilket är en faktor bakom femton procents tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter. Nya hyresavtal var i genomsnitt 14 procent högre än den genomsnittliga hyran. Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 23 procent. Inkomsten ökar snabbare än kostnaderna i områden med ökande efterfrågan.

Under året har vi sålt fastigheter som innehöll 129 lägenheter för 1 367 miljoner kronor. Försäljningspriset var i genomsnitt 22 procent över marknadsvärdet i början av året. Vi har varit framgångsrika i att uppgradera fastigheterna till en standard som både hyresgäster och långsiktiga investerare uppskattar. Vi kommer att fortsätta att uppgradera och sälja färdigutvecklade fastigheter.

Under 2015 förvärvade vi ytterligare 374 lägenheter i London, vilket ökade det totala bestånd till 1 404 lägenheter. Vi har också förvärvat två utvecklingsprojekt, vilket kommer att ge oss 99 ytterligare lägenheter under 2016.

Fri hyresmarknad

England har huvudsakligen en fri marknad när det gäller hyreskontrakt för bostäder. Vanligaste hyreskontraktet har en löptid på tolv månader. Hyrorna är satta till marknads-mässiga nivåer och ses över regelbundet på grund av hög fluktuation. En ökning av marknadshyran kan uppnås genom hög kvalitet i renoveringar som ger en överlägsen lägenhetsstandard jämfört med andra fastigheter på marknaden.

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

	Kvadratmeter i tusental		
	Lägenheter	Kommer-siellt	Totalt
Storlondon	45	5	50
Övriga	22	-	22
Totalt	67	5	72

Totalavkastning fastigheter, procent

Driftöverskott	3,2
Värdeförändring	21,5
Totalt	24,7

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	3 395
Värdeförändring	730
Investeringar	372
Köp	1 689
Försäljning	-1 367
Valutakursdifferenser	21
Utgående	4 840



Under 2015 ökade vi vårt innehav av lägenheter i Kanada med 42 procent och vårt bestånd uppgår nu till 3 999 lägenheter.

Vi förvärvade 811 lägenheter i Toronto och 425 lägenheter i Montreal. Under året genomförde vi också den första avyttringen. Vi sålde en byggnad i Toronto med 60 lägenheter. Priset var 53 procent över vår värdering.

Fastigheterna förvaltas av 117 anställda vid tre kontor, två i Toronto och ett i Montreal.

Alla viktiga funktioner är nu i egen regi, i likhet med våra mer mogna organisationer i Sverige och Tyskland. Vi är redo för fortsatt tillväxt.

3,6 procent tillväxt i medelhyra

Under 2015 har medelhyran ökat med 3,6 procent. Den starka tillväxten beror på ökad efterfrågan bland våra noggrant utvalda lägen och på populära uppgraderingar till First Class. Detta tillåter oss att höja hyresnivåerna på nya kontrakt.

Halvreglerad hyresmarknad

I Toronto är hyressättningen fri vid nyuthyrning. Højningar för befintliga hyresgäster kontrolleras av myndigheterna och ökningen av hyresnivåerna följer normalt sett inflationen. Vid moderniseringar kan hyran höjas med upp till nio procent över en treårsperiod.

I Montreal är hyran fri vid nyuthyrning. Däremot har nya hyresgäster möjligheten att överklaga hyresnivån i domstol. Hyresnivåerna kan ökas för befintliga hyresgäster i samband med ökade kostnader för hyresvärden. Kostnader förknippade med moderniseringar kan, till viss grad, överföras till hyresgästen. Hyresgästen kan säga upp lägenheten med två månaders varsel. Vanligtvis deponerar hyresgästen två månaders hyra.

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

	Kvadratmeter i tusental		
	Lägenheter	Kommer-siellt	Totalt
Toronto	165	-	165
Montreal	61	1	62
Totalt	226	1	227

Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	2,8
Värdeförändring	17,9
Totalt	20,7

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	3 432
Värdeförändring	605
Investeringar	195
Köp	1 283
Försäljning	-111
Valutakursdifferenser	-545
Utgående	4 859

Frankrike

Vårt fokus är bostadsfastigheter i hjärtat av Paris. Staden har många vackra fastigheter i behov av underhåll som vi kan köpa och uppgradera. Det finns en brist på lägenheter med hög standard i Paris.

Vi startade i 2014 med förvärv av två fastigheter och under 2015 har vi noga valt ut sexton fastigheter till. Våra fastigheter innehåller 467 lägenheter.

Utvecklingen av organisationen går enligt plan. Vi har rekryterat medarbetare inom förvaltning, uthyrning, konstruktion och redovisning.

16 procent tillväxt i medelhyra

Vi har överträffat våra uppskattningar för nyuthyrningshyra. Den nya hyresnivån var i genomsnitt 87 procent högre än den genomsnittliga hyran. Högre nyuthyrningshyra i kombination med sjunkande vakanser på grund av uppgradering, har ökat hyresintäkterna.

26 uppgraderade lägenheter

Utöver uppgraderingen av lägenheter har vi påbörjat betydande förbättringar av gemensamma utrymmen i våra fastigheter. Den högsta nyuthyrningshyran uppnås när hela fastigheten är i första klass.

Delreglerad hyresmarknad

I Frankrike kan hyresvärden sätta en ny hyresnivå om summan av de renoveringar som utförts under de senaste sex månaderna i lägenheten och/eller de gemensamma utrymmena är större än det senaste årets hyra, eller om lägenheten har varit vakant i minst 18 månader. För nuvarande hyresgäster kan inte den årliga hyran höjas mer än utvecklingen av referensindex IRL. Hyran kan omförhandlas efter sex år för att uppnå marknadshyra.

Ett nytt system för hyreskontroll genomdrevs i Paris den 1 augusti. Regeln gäller inte när uppgraderingar görs och lägenhet med hög kvalitet erbjuds.

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

Kvadratmeter i tusental			
	Lägenheter	Kommerciellt	Totalt
Paris	14	2	16
Totalt	14	1	16

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	166
Värdeförändring	-13
Investeringar	20
Köp	850
Försäljning	-
Valutakursdifferenser	-28
Utgående	995



I april 2015 tillträdde vi första fastigheten i USA med ett förvärv i New York. Sedan dess har vi också etablerat oss i Boston och Washington D.C. Vid årets slut ägde vi 1 534 lägenheter. De städer vi valt hör till de mest framgångsrika och har en stark befolkningstillväxt. Vi fokuserar på områden och fastigheter med hyrespotential för att minska nedåtrisker.

Vi arbetar aktivt med att bygga upp en lokal organisation som ska hantera all fastighetsförvaltning och byggledning i egen regi, likt våra organisationer i Sverige och Tyskland. Vi tror att detta system ger högre kvalitet och högre långsiktig lönsamhet.

Vi har både anställt lokalt och rekryterat personal internt från andra Akelius organisationer. Genom detta har vi kombinerat Akelius know-how med lokal kännedom.

Uppgradering av lägenheter

Vi håller på att uppgradera våra första lägenheter i alla tre städer. Utöver detta är vårt fokus att uppgradera alla byggsystem. Det möjliggör smidig och långsiktigt inriktad förvaltning och uppgradering av lägenheter och gemensamma utrymmen. I alla städer finns det efterfrågan på premium-lägenheter vilket gör det möjligt för oss att nå våra hyresmål som är 40 procent över nuvarande nivå.

Hyresmarknad

Hyresregleringen skiljer sig från stad till stad. Boston har den lösaste hyresregleringen som medger justering av hyran till marknadsmässig nivå. New York har en blandning av fri och reglerad hyressättning och i Washington D.C. finns det en strikt hyresreglering vilken tillåter endast en begränsad hyresökning per tillfälle. Vi finner att hyresregleringen i varje stad fungerar bra med vår affärsmodell.

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

	Kvadratmeter i tusental		
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt
New York	62	1	63
Washington D.C.	24	-	24
Boston	25	-	25
Totalt	111	1	112

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	-
Värdeförändring	24
Investeringar	21
Köp	5 443
Försäljning	-
Valutakursdifferenser	-37
Utgående	5 451

Fastighetsvärdering

Vår portfölj består av 990 fastigheter i sex länder med ett totalt värde av 72 764 mkr, jämfört med 57 736 mkr föregående år. Varje region är unik och kräver dess speciella beaktande. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, se sid 93, beräkning av verkligt värde.

Hyresintäkter

Framtida hyresnivåer för bostäder är baserade på aktuella nivåer samt potentiella hyresökningar vid First Class-investeringar och inflation. Hyresnivåer för kommersiella kontrakt uppskattas utifrån aktuell hyresnivå inklusive indexreglering, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som inflationsförväntningarna. Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till en marknadsmässig vakans och individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnader under kalkylperioden baseras på historiska kostnader justerade med inflationsförväntningar. Specifika planerade underhållsåtgärder ingår i varje fastighets värdeberäkning. Fastighetsadministration är uppskattad till en schablonmässig kostnad baserad på historisk genomsnittlig kostnad.

Avkastningskrav

Marknadens avkastningskrav styrs av räntenivå och riskpremium. Riskpremium avser marknadsrisk och fastighetsrelaterad risk baserat på fastighetens läge samt

utbud och efterfrågan på bostäder och lokaler. Avkastningskravet bestäms så långt det är möjligt utifrån genomförda fastighetstransaktioner på marknaden, förfrågningar om att köpa och sälja samt genom att titta på jämförbara fastigheter. Under året har direktavkastningskravet för jämförbara fastigheter minskat med 0,36 procentenheter till följd av lägre marknadsräntor samt hög efterfrågan på fastigheter. Den 31 december 2015, uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,33 procent.

Marknadskunskap

Vi är mycket aktiva på fastighetsmarknaden och erhåller därigenom mycket information från den omfattande mängden transaktioner. Under 2015 erhöll vi erbjudanden om att köpa fastigheter för 128 mdkr. Efter utvärdering lämnades bud på 22 931 lägenheter för 37 mdkr och genom 72 transaktioner köptes 6 129 lägenheter. Nyckeltalen pris per kvadratmeter, hyresmultipel och direktavkastning från utvärderingen av dessa lägenheter, och i synnerhet de där vi lämnade indikativa anbud, utgör basen i skattningen av verkligt värde. Utöver erbjudanden om köp, sålde vi 2 752 lägenheter i 68 transaktioner under året. Realiserat pris vid dessa försäljningar gav värdefull information om direktavkastningskrav och pris per kvadratmeter. Fastigheterna såldes till priser som översteg verkligt värde vid början av året med 23 procent.

Extern värdering

För att verifiera den interna värderingen låter vi externa parter granska värdenivån av minst en tredjedel av beståndet varje år. Löpande under 2015 utvärderades 426 av 990 fastigheter externt, främst av CBRE. Detta motsvarar 43 procent av antalet fastigheter och 48 procent av verkligt värde. Extern skattning var 34 160 mkr, -632 mkr eller -1,8 procent, lägre än den interna värderingen.

Direktavkastningskrav, procent

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	USA	Frankrike	Totalt
Ingående	4,78	4,72	4,55	4,36	-	4,11	4,72
Köp	-0,05	-0,01	0,03	-0,05	4,47	0,08	-0,02
Försäljning	-0,03	-0,01	-	0,11	-	-	-0,01
Jämförbart	-0,40	-0,35	-0,21	-0,20	-	0,02	-0,36
Valutakurs	-	-	-	-	-	-	-
Utgående	4,30	4,35	4,37	4,22	4,47	4,21	4,33

Transaktioner under 2015

	Sverige	Tyskland	Kanada	England	USA	Frankrike	Totalt
Erbjudande om köp, mkr	5 169	51 169	13 273	17 635	21 889	18 907	128 042
Indikativa anbud, mkr	2 254	7 906	9 653	3 793	8 620	4 850	37 076
-Antal lägenheter	1 366	7 530	7 199	1 271	3 062	2 503	22 931
-Antal indikativa bud	14	162	46	40	22	101	385
Genomförda köp*, mkr	1 071	1 757	1 283	1 689	5 443	850	12 093
-Antal lägenheter	692	1 772	1 236	473	1 534	422	6 129
-Antal transaktioner	4	19	13	17	11	8	72

*) Inkluderar försäljningspris och transaktionskostnader.

Extern värdering

	Antal fastigheter	Externt verkligt värde i mkr	Akelius verkligt värde i mkr	Avvikelse, mkr	Avvikelse, procent
Sverige	117	17 187	17 526	-339	-2,0
Tyskland	223	8 750	8 832	-82	-0,9
Kanada	23	2 080	2 130	-51	-2,4
England	49	3 343	3 496	-153	-4,6
Frankrike	10	687	689	-2	-0,3
USA	4	2 113	2 118	-5	-0,2
Summa	426	34 160	34 791	-632	-1,8

Årets resultat för 2015

Driftsöverskott 2 175 mkr

Hysesintäkterna för året ökade med 737 mkr till 4 339 mkr från 3 602 mkr. Av intäktsökningen beror 612 mkr på större fastighetsinnehav och 125 mkr på ökade hysesintäkter för jämförbara fastigheter. Hysesintäkterna för jämförbara fastigheter, justerat för förändrade valutakurser, ökade med 4,3 procent jämfört med 2014.

Den reella vakansgraden var 1,3 procent, vilket är 0,3 procentenheter högre än vid utgången av 2014. Vakansgraden för bostäder var 4,3 procent, varav 70 procent till följd av uppgradering eller planerade försäljningar av lägenheter.

Fastighetskostnaderna var 2 164 mkr, jämfört med 1 720 mkr föregående år. Av årets kostnader avsåg 408 mkr underhåll, jämfört med 314 mkr föregående år. Underhållskostnaderna för 2015 motsvarar 116 kronor per kvadratmeter på årsbasis. Justerat för förändrade valutakurser har driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökat med 4,0 procent.

För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 50,1 procent, att jämföra med 52,2 procent föregående år.

Driftsöverskott i kr/kvm

kr/kvm	2015	2014
Hysesintäkter	1 229	1 114
Underhåll	-116	-97
Taxebundna kostnader	-184	-182
Driftkostnader	-122	-112
Fastighetsskatt	-40	-31
Tomträttsavgäld	-2	-1
Fastighetsförvaltning*	-150	-109
Driftsöverskott	615	582

*) inkluderar uppstartskostnad för nya länder

Värdeökning fastigheter 14 procent

Fastigheterna har under året ökat i värde med 8 026 mkr, vilket motsvarar 13,9 procent. Under 2014 ökade värde med 1 412 mkr. Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav. För jämförbara fastigheter har direktavkastningskravet sjunkit med 0,36 procentenheter.

Finansnetto -771 mkr

Räntekostnaderna för året uppgick till 1 277 mkr, jämfört med 1 191 mkr föregående år. Medelräntan minskade under året med 0,50 procentenheter till 3,44 procent.

Finansiella derivatinstrument har under året påverkat resultatet med 533 mkr, jämfört med -1 149 mkr föregående år, främst till följd av kortare kvarvarande löptid. Övriga finansiella poster uppgick till -26 mkr, jämfört med -32 mkr 2014.

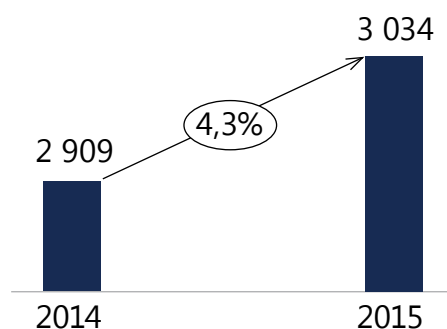
Resultat före skatt 9 206 mkr

Resultat före skatt uppgick till 9 206 mkr, jämfört med 852 mkr föregående år, påverkats positivt av värdeökning av fastigheter.

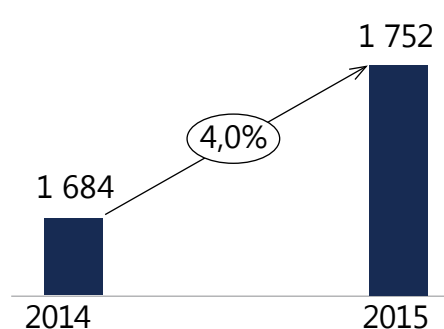
Skatt -2 035 mkr

Skattekostnaderna för året var 2 035 mkr, jämfört med 350 mkr föregående år. Av årets skattekostnad avser 2 001 mkr uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheterna och 34 mkr avser aktuell skatt, främst på fastighetsförsäljningar. Vi har inga pågående skattetvister.

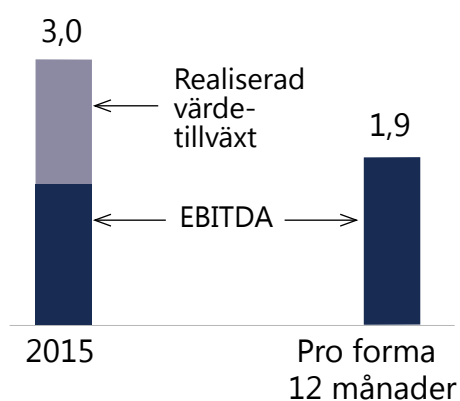
Hysesintäkter, jämförbara fastigheter mkr



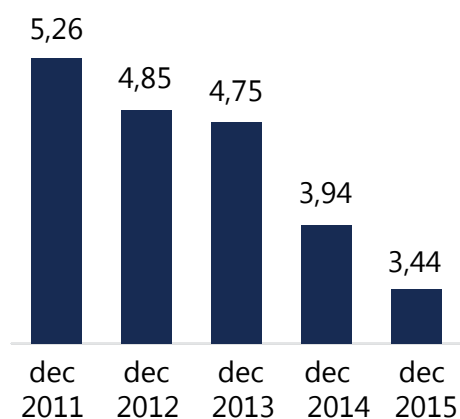
Driftöverskott, jämförbara fastigheter mkr



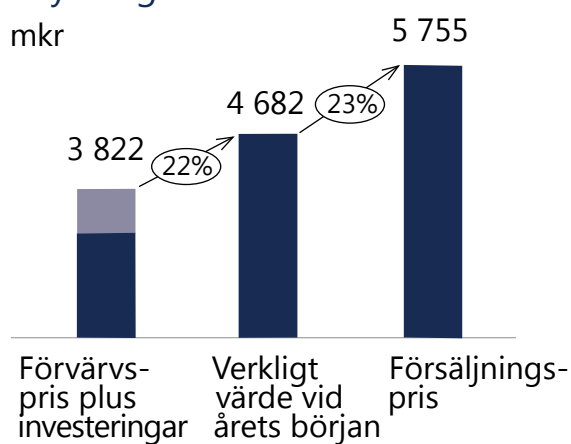
Räntetäckningsgrad gångar



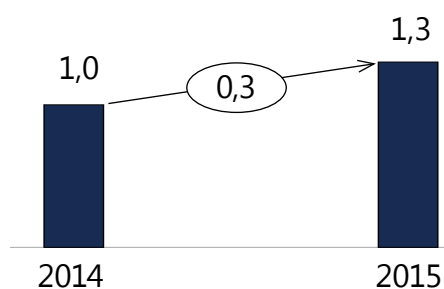
Genomsnittlig ränta procent



Avyttringar mkr



Reell vakansgrad procent



Övrig finansiell information

Kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 272 mkr till 974 mkr. Periodens nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter har medfört att kassaflödet från investeringsverksamheten var -8 182 mkr, jämfört med -10 657 mkr föregående år. 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 7 166 mkr, en minskning från 10 174 mkr.

Moderbolaget

Resultatet före skatt ökade från -624 mkr till 1 127 mkr påverkat av en värdeförändring av derivatinstrument med 291 mkr och mottagna utdelningar med 933 mkr. Dotterbolaget Akelius Spar AB såldes för 116 mkr till Akelius Apartments Ltd med en vinst på 11 mkr. Under året emitterades preferensaktier för 2 000 mkr, obligationer för totalt 5 201 mkr och företagscertifikat under ett nystartat program om 4 miljarder kronor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	11 192 670 028
Årets vinst	1 081 706 675
Summa	12 274 376 703

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt:

1,75 kronor per stamaktie	5 044 767 000
20 kronor per preferensaktie	376 712 120
Till ny räkning överförs	6 852 897 583
Summa disponerat	12 274 376 703

Utdelning på stamaktier uppgår till 1,75 kr per aktie, totalt 5 045 mkr. Styrelsen föreslår att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdag samt betalningsdag för utdelning på stamaktier. Utdelningen på preferensaktier skall betalas med 5 kronor per avstämningsdag och preferensaktie. Avstämningsdagar är den 2016-05-04, 2016-08-05, 2016-11-04, 2017-02-03. Förslaget baserat på samtliga utestående stam- och preferensaktier den 2015-12-31. Förslaget kan komma att ändras på grund av ytterligare emission av preferensaktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 34 procent och moderbolagets soliditet till 20 procent. Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3§ aktiebolagslagen.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har köpt fastigheter för totalt 2 034 mkr, huvudsakligen i Boston, Düsseldorf, Hamburg och Montreal. Vi har sålt fastigheter för 2 713 mkr, varav 1 878 mkr i norra Sverige.

Styrelsen har beslutat att föreslå stämman:

- att emittera 48 045 400 stamaktier med en teckningskurs om 84 kr per aktie, totalt 4 036 mkr

- att bemyndiga styrelsen att emittera maximalt 6 000 000 preferensaktier.



Eggerstedtstraße 78-86, Hamburg

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning i Akelius Residential Property AB (publ)

Akelius Residential Property AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Stockholms län. Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. År 2014 upptogs bolagets preferensaktier till handel på First North. Bolagsstyrningen regleras i första hand av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Nasdaqs regelverk för emittenter vid First North, tillgängligt på börsens hemsida www.nasdaqomx.com, samt i enlighet med övriga tillämpliga lagar och regler.

Det övergripande uppdraget från ägarna är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Ägarförhållanden

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 89,3 procent av aktierna. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 10,0 procent av aktierna. De utestående preferensaktierna i Bolaget motsvarar cirka 0,6 procent av totala antalet aktier i Bolaget. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

	Antal aktier	Andel av aktier, procent	Rösträtt	Antal röster	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd	2 592 324 000	89,34	1 röst	2 592 324 000	89,87
Xange Holding Ltd	290 400 000	10,01	1 röst	290 400 000	10,07
Preferensaktieägare	18 835 606	0,65	1/10 röst	1 883 561	0,07
Total	2 901 559 606	100		2 884 607 561	100

Bolagsordning

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. På årsstämman utses styrelse och revisorer, resultat- och balansräkning fastställs, beslut tas om dispositioner beträffande bolagets resultat, ansvarsfrihet samt ändringar i bolagsordningen. Vidare beslutar årsstämman om eventuella nyemissioner. Extra bolagsstämma hålls när ägaren begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Årsstämma 2015

Årsstämma i bolaget hölls den 14 april 2015. Vid bolagsstämman fanns 83 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som enligt bolagsordningen ankommer på stämman, däribland beslutades om att omvälja styrelsen i dess befintliga sammansättning med en ersättning om 250 000 kronor till styrelseledamot som inte är anställd i bolaget och med 400 000 kronor till styrelseordföranden samt att i enlighet med styrelsens förslag dela ut 20 kronor per preferensaktie.

Styrelsen bemyndigades att före årsstämman 2016 besluta om nyemission av högst 12 225 000 preferensaktier. Vidare fattades beslut om att överlåta dotterbolaget Akelius Spar AB (publ) till moderbolaget Akelius Apartments Ltd på marknadsmässiga villkor samt att anta en ny bolagsordning.

Miljö

Akelius Residential Property driver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

Extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Vid årsstämman den 14 april 2015 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för bolaget. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

Intern kontroll och riskhantering avseende finansiell rapportering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med internkontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitlig och att de finansiella rapporterna är framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning fastställt ett antal styrdokument. Utifrån styrdokumenterna ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer och att fastställa närmare instruktioner.

Bolagets största verksamhetsrisker utgörs av svängningar på kredit- och finansmarknaden liksom risker kopplade till fastighetsmarknaden.

Några exempel på den interna kontroll som sker är:

- Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner är framställda för koncernen som helhet samt för varje operativ avdelning som rapporterar direkt till verkställande direktören.

- Operativa nyckeltal redovisas varje månad och ger viktig information om verksamheten.

- Styrelsebeslut krävs för varje viktigt beslut samt vid större eller särskilt viktiga förvärv och avyttringar av fastigheter.

- Tydlig delegering av behörighet finns i samtliga dotterbolag

- "Öppna dörrars politik" möjliggör för anställda att rapportera om beteenden eller missförhållanden som kan vara skadliga för koncernens anseende.

Akelius har informations- och kommunikationskanaler för att säkerställa att information enkelt når alla medarbetare och chefer. Regelbundna kontroller utförs internt såväl som externt för de största dotterbolagen. Dessutom är de årliga revisionerna förberedda tillsammans och bedrivs i nära samarbete med de externa revisorerna. Styrelsen har bedömt att de kontroller och uppföljningar som sker är tillräckliga.

Under året har styrelsen också inrättat en funktion för internrevision som rapporterar till styrelsen. Dess uppgift är att granska bolagsstyrningen, riskhanteringen och att utföra kontroller i bolagets interna processer. Styrelsen fastslår årligen en riskbaserad plan för den granskning internrevision har att genomföra för att säkerställa att fokus läggs inom rätt områden.

Styrelse

Styrelsen utses av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två styrelsesuppleanter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete under 2015

Styrelsen har under 2015 bestått av sex ledamöter och en suppleant.

Styrelsen har haft 48 protokollförda möten. Vid styrelsens möten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av styrdokument, strategiska ställningstaganden, köp och försäljning av fastigheter samt finansiering av verksamheten.

Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna. Ett konstituerande möte hölls efter årsstämman, där beslut fattades om firmateckning, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och plan för ordinarie styrelsemöten under året.

Med stöd av stämmans bemyndigande emitterades under 2015 totalt 6 060 606 nya preferensaktier.

Kommittéer och utskott

Investeringskommitté

Investeringskommittén består av VD Pål Ahlsén, styrelsesuppleanten Roger Akelius och styrelseledamoten Igor Rogulj. Kommittén håller regelbundna möten och har mandat att besluta om investeringar upp till 200 mkr.

Finanskommitté

Finanskomitten består av VD Pål Ahlsén, styrelsens ordförande Leif Norburg och CFO Leiv Synnes. Finanskommittén har mandat att ingå lån samt andra finansiella åtaganden upp till ett värde motsvarande 1 miljard kronor.

Övriga utskott

Bolaget har med hänsyn till verksamhetens art och omfattning valt att inte inrätta vare sig revisionsutskott eller ersättningsutskott. Istället bereder styrelsen dessa frågor. Vid beredning av ersättningsfrågor medverkar inte VD.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelseledamöterna. Bolagsstämman 2015 beslöt att ett årligt arvode om 250 000 kronor ska utgå till styrelseledamot som inte är anställd i bolaget och med 400 000 kronor till styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter har inga pensionsförmåner eller avtal om avgångsvederlag.

**Leif Norburg**

Styrelseordförande sedan 2010

Civilekonom. Tidigare VD för Danske Bank i Sverige.

Född 1947

**Igor Rogulj**

Styrelseledamot sedan 2010

Arkitekt. Sedan tjugo år verksam i Berlin.

Född 1965

**Anders Janson**

Styrelseledamot sedan 2005

Advokat och tidigare VD på Foyen AB. Fastigheter som specialitet.

Född 1954

**Staffan Jufors**

Styrelseledamot sedan 2014

Civilekonom och tidigare VD på Volvo Lastvagnar AB.

Född 1951

**Pål Ahlsén**

Styrelseledamot och VD sedan 2010

Nationalekonom. Anställd sedan 2004. Tidigare chef för den tyska verksamheten.

Född 1972

**Michael Brusberg**

Styrelseledamot sedan 2014

Civilekonom och tidigare VD på Jeppesen Systems AB.

Född 1964

**Roger Akelius**

Styrelsesuppleant sedan 2014 och grundade fastighetsbolaget 1994.

Erfarenhet från IBM, lektor på Chalmers.

Startade Akelius Skatt och Akelius Insurance på 1980-talet.

Född 1945

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen har delegerat det löpande ansvaret för bolagets ledning till verkställande direktören och företagsledning. Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Verkställande direktören rapporterar löpande till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Koncernledning

Verksamheten är organiserad i sex enheter, en för varje land som bolaget bedriver verksamhet i. Till stöd för organisationen finns en central koncernstab. Koncernledningen omfattade inklusive den verkställande direktören elva personer vid årets slut. Under 2016 har organisationen ändrats så att avdelningarna Bygg, Fastighetsförvaltning, IT och Administration samt Kundservice numera rapporterar

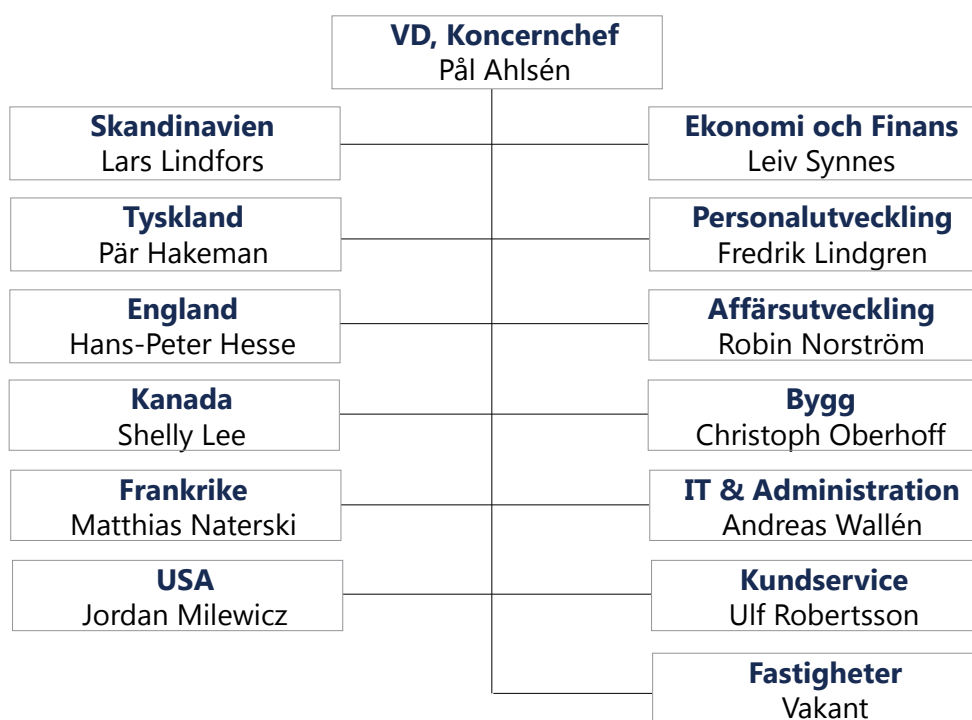
direkt till verkställande direktören, se nedan. Ledningsgruppen har i samband med detta utökats från elva till 14 personer varav en plats är vakant. Michael Brusberg har under 2016 lämnat ledningsgruppen.

Landschefer

Landscheferna ansvarar för lönsamheten i respektive land. Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer. I landsorganisationerna arbetade totalt 552 personer vid årets slut.

Koncernstab

Till stöd för organisationen finns centrala stabsfunktioner för ekonomi och finans, koncernredovisning, IT, affärsutveckling och utbildning. Utöver det har koncernfunktioner skapats inom de centrala områdena byggnation, fastighetsförvaltning och kundservice. Totalt sysselsätter koncernfunktionerna 25 personer vid årets slut.



Nyckeltal för koncernen

	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	30 667	22 583	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent	41	38	33	27	25
Andel substansvärde, procent	50	47	41	37	36
Avkastning på eget kapital, procent	29	9	24	27	4
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	36	47	49	53	50
Belåningsgrad, procent	48	52	56	59	60
Räntetäckningsgrad inklusive realiserad värdetillväxt	3,0	1,7	1,5	1,3	1,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,6	1,5	1,2	1,2	1,3
Kapitalbindning, år	5,7	4,5	4,6	5,0	5,7
Räntebindning					
Medelränta, procent	3,44	3,94	4,75	4,85	5,26
Räntebindning, år	4,3	4,2	5,0	5,4	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	51 231	47 896	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 587	3 472	2 992	2 576	2 632
Tillväxt hyresintäkter, procent ¹	4,3	3,4	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftsöverskott, procent ¹	4,0	7,1	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,0	0,7	0,7	0,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,3	3,2	2,6	2,0	1,9
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	57 736	44 104	35 437	32 352	28 269
Värdeförändring	8 026	1 412	1 569	2 671	1 025
Investering	2 216	1 881	1 531	1 493	1 138
Köp	12 093	9 678	6 901	1 663	3 792
Försäljning	-5 755	-1 084	-1 801	-2 383	-1 828
Omklassificering	-	-	13	-	-
Valutakursdifferenser	-1 552	1 745	454	-359	-44
Utgående	72 764	57 736	44 104	35 437	32 352
Verkligt värde, kr/kvm	20 284	16 629	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent	4,33	4,72	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav, procent ¹	-0,36	0,01	-0,01	-0,28	0,01

Nyckeltal för koncernen

	2015 31 Dec	2014 31 Dec	2013 31 Dec	2012 31 Dec	2011 31 Dec
Fastigheter i Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 184	1 156	1 114	1 074	1 026
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	2,6	3,7	5,8	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	3,0	3,5	5,5	3,8	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	1,8	8,0	3,3	5,2	-
Verkligt värde, mkr	31 727	29 571	26 797	23 456	22 574
Verkligt värde, kr/kvm	17 148	14 899	14 115	13 809	12 055
Direktavkastningskrav, procent	4,30	4,78	4,84	4,79	5,15
Antal lägenheter	23 520	24 407	23 867	21 707	23 354
Fastigheter i Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	8,13	7,77	7,71	7,52	7,19
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	5,1	5,4	5,6	5,6	7,0
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	6,0	3,1	6,8	6,8	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	3,9	5,8	13,7	1,0	-
Verkligt värde, mkr	24 892	21 171	15 549	11 981	9 778
Verkligt värde, kr/kvm	18 986	16 752	15 398	13 649	12 903
Direktavkastningskrav, procent	4,35	4,72	4,64	4,64	4,87
Antal lägenheter	20 307	19 423	15 769	13 736	11 797
Fastigheter i Kanada⁴					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/mån	1,79	1,83	1,94	2,01	1,34
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	3,6	6,6	7,7	11,2	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	4,1	7,0	20,6	-	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	25,1	-17,8	56,4	-	-
Verkligt värde, mkr	4 859	3 432	1 758	1 074	26
Verkligt värde, kr/kvm	21 424	21 808	20 710	22 026	19 833
Direktavkastningskrav, procent	4,37	4,55	4,47	4,52	4,25
Antal lägenheter	3 999	2 823	1 683	1 046	17
Fastigheter i England⁵					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/mån	2,07	1,74	1,55	1,54	1,04
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	11,5	11,3	0,1	13,7	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	15,1	5,9	29,0	-	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	23,0	9,3	31,7	-	-
Verkligt värde, mkr	4 840	3 395	1 792	1 580	145
Verkligt värde, kr/kvm	67 660	53 606	36 430	32 730	22 872
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,36	4,64	4,53	4,77
Antal lägenheter	1 404	1 153	870	870	97

Nyckeltal för koncernen

	2015 31 Dec	2014 31 Dec	2013 31 Dec	2012 31 Dec	2011 31 Dec
Fastigheter i Frankrike					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	22,50	21,31	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	15,7	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	995	166	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	62 640	60 732	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,21	4,11	-	-	-
Antal lägenheter	467	90	-	-	-
Fastigheter i USA					
Medelhyra bostäder, USD/kvft/mån	2,26	-	-	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder ² , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter ³ , procent	-	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott ³ , procent	-	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	5 451	-	-	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	48 769	-	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,47	-	-	-	-
Antal lägenheter	1 534	-	-	-	-

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

2) Tillväxt från periodens början till periodens slut för jämförbara fastigheter.

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

4) 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.

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

Koncernens resultaträkning

mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	6	4 339	3 602
Fastighetskostnader	8	-1 756	-1 406
Underhåll		-408	-314
Driftsöverskott		2 175	1 882
Central administration	10, 11	-112	-54
Övriga intäkter och kostnader	9	9	5
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter*	12	800	100
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	12	7 105	1 293
Rörelseresultat	7	9 977	3 226
Ränteintäkter	14	4	7
Räntekostnader	14	-1 277	-1 191
Övriga finansiella intäkter och kostnader	14	-31	-39
Värdeförändring derivatinstrument	23	533	-1 149
Resultat före skatt		9 206	852
Skatt	16	-2 035	-350
Årets resultat		7 171	503
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser		-610	745
Årets totalresultat		6 561	1 248
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		7 055	503
- innehav utan bestämmande inflytande		116	-
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		6 443	1 245
- innehav utan bestämmande inflytande		118	3
Vinst per aktie före och efter utspädning, kr		2,33	0,15

*) 121 mkr är relaterat till försäljningskostnader för året 2015 och 21 mkr för året 2014

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	27	14
Förvaltningsfastigheter	5	69 963	57 736
Materiella anläggningstillgångar	17	32	21
Derivatinstrument	19, 23	25	-
Uppskjutna skattefordringar	16	8	9
Finansiella anläggningstillgångar	19, 20	109	119
Summa anläggningstillgångar		70 164	57 899
Kundfordringar och andra fordringar	19, 20	808	612
Derivatinstrument	19, 23	12	-
Likvida medel	19, 21	238	278
Tillgångar som innehas för försäljning	28	2 802	-
Summa omsättningstillgångar		3 860	890
Summa tillgångar		74 024	58 789

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		1 741	1 737
Övrigt tillskjutet kapital		10 456	8 485
Valutaomräkningsreserv		170	782
Balanserad vinst inklusive årets resultat		16 811	10 183
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		29 178	21 187
Innehav utan bestämmande inflytande		1 489	1 396
Summa eget kapital	26	30 667	22 583
Räntebärande skulder	19, 22	32 108	26 519
Derivatinstrument	19, 23	1 983	2 466
Uppskjutna skatteskulder	16	4 175	2 384
Övriga skulder	19, 24	49	33
Summa långfristiga skulder		38 315	31 402
Räntebärande skulder	19, 22	3 847	3 816
Derivatinstrument	19, 23	2	53
Leverantörsskulder och andra skulder	19, 24	1 035	935
Skulder som innehas för försäljning	28	158	-
Summa kortfristiga skulder		5 042	4 804
Summa eget kapital och skulder		74 024	58 789
Uppdelning av lån:			
- icke säkerställda		8 829	2 670
- säkerställda		27 126	27 666
Summa		35 955	30 336

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	Hänförligt till moderbolagets ägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserver	Balanserad vinst			
Eget kapital 2013-12-31	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169
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	8 485	-	-	8 960	-	8 960
Årets resultat	-	-	-	503	503	-	503
Övrigt totalresultat	-	-	741	-	741	4	745
Eget kapital 2014-12-31	1 737	8 485	782	10 183	21 187	1 396	22 583
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	22	22
Omföring	-	-	-	-52	-52	52	-
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-98	-475
Nyemission	4	1 971	-	-	1 975	-1	1 974
Koncernbidrag	-	-	-	3	3	-	3
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	-1	-1	-	-1
Årets resultat	-	-	-	7 055	7 055	116	7 171
Övrigt totalresultat	-	-	-612	-	-612	2	-610
Eget kapital 2015-12-31	1 741	10 456	170	16 811	29 178	1 489	30 667

Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	Not	2015	2014
Driftsöverskott		2 175	1 882
Central administration		-112	-54
Övriga intäkter och kostnader		-	-14
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar		10	24
Erlagd ränta		-1 213	-1 173
Betald skatt		-5	-4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		855	661
Förändring rörelsefordringar		76	-143
Förändring rörelseskulder		43	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		974	702
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	17	-17	-14
Investeringar i förvaltningsfastigheter	5	-2 216	-1 881
Köp av förvaltningsfastigheter	5	-12 093	-9 678
Förvärv av nettotillgångar		792	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	5	5 755	1 064
Försäljning av nettotillgångar		-10	-
Försäljningar/köp av övriga anläggningstillgångar	17	-393	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 182	-10 657
Nyemission		1 974	8 960
Kapitaltillskott		22	1 377
Upptagna lån	22	19 026	10 087
Amortering av lån	22	-13 385	-6 043
Köp/försäljning av derivatinstrument	23	-26	-71
Utdelning		-445	-4 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 166	10 174
Årets kassaflöde		-42	219
Likvida medel vid årets början		278	59
Omräkningsdifferens i likvida medel		2	-
Likvida medel vid årets slut		238	278

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	6	-	-
Fastighetskostnader	8	-	-
Underhåll		-	-
Driftsöverskott		-	-
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar		-	-
Bruttoresultat		-	-
Central administration	10, 11	-38	-55
Övriga intäkter och kostnader		-	16
Resultat vid försäljning av fastigheter		-	-
Rörelseresultat	7	-38	-38
Resultat från andelar i koncernbolag	13	943	-
Finansiella intäkter	14	868	1 093
Finansiella kostnader	14	-1 032	-1 101
Värdeförändring derivatinstrument		291	-440
Resultat före bokslutsdispositioner		1 032	-486
Bokslutsdispositioner	15	95	-138
Resultat före skatt		1 127	-624
Skatt	16	-45	137
Årets resultat		1 082	-487
Totalresultat		1 082	-487

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	1	5
Summa immateriella anläggningstillgångar		1	5
Andelar i koncernbolag	18	13 164	13 270
Långfristiga fordringar på koncernbolag	20	9 231	1 055
Uppskjuten skattefordran	16	331	377
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 726	14 702
Summa anläggningstillgångar		22 727	14 707
Fordringar på koncernbolag	20	20 182	7 911
Derivatinstrument	23	12	-
Övriga kortfristiga fordringar	20	1	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	192	58
Likvida medel	21	74	155
Summa omsättningstillgångar		20 461	8 131
Summa tillgångar		43 188	22 838

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital (2 901 559 606 aktier)		1 741	1 737
Reservfond		29	29
Uppskrivningsfond		70	70
Summa bundet eget kapital		1 840	1 836
Balanserad vinst		736	1 576
Överkursfond		10 456	8 485
Årets vinst		1 082	-487
Summa fritt eget kapital		12 274	9 574
Summa eget kapital	26	14 114	11 410
Långfristiga räntebärande skulder	22	9 112	3 108
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	22	17 379	2 510
Derivatinstrument	23	474	671
Summa långfristiga skulder		26 965	6 289
Kortfristiga räntebärande skulder	22	1 855	918
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	22	74	3 984
Leverantörsskulder	24	2	2
Övriga kortfristiga skulder	24	105	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	73	96
Summa kortfristiga skulder		2 109	5 139
Summa eget kapital och skulder		43 188	22 838
Ställda säkerheter	25	-	380
Ansvarsförbindelser	25	23 352	22 845

Moderbolagets förändring av eget kapital

mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserad vinst	Total	Över- kursfond	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	1 263	29	70	3 724	5 085	1 937	7 022
Nyemission av stam- och preferensaktier	475	-	-	-	475	8 548	9 023
Utdelning	-	-	-	-2 211	-2 211	-1 937	-4 148
Förskjutning*	-	-	-	63	63	-63	-
Årets resultat/ totalresultat	-	-	-	-487	-487	-	-487
Eget kapital 2014-12-31	1 737	29	70	1 089	2 925	8 485	11 410
Nyemission av stam- och preferensaktier	4	-	-	-	4	1 996	2 000
Utdelning	-	-	-	-377	-377	-	-377
Förskjutning*	-	-	-	25	25	-25	-
Årets resultat/ totalresultat	-	-	-	1 082	1 082	-	1 082
Eget kapital 2015-12-31	1 741	29	70	1 818	3 658	10 456	14 114

*) Emissionskostnader 2015 och 2014 redovisas i resultaträkningen

Moderbolagets kassaflödesanalys

mkr	Not	2015	2014
Bruttoresultat			-
Central administration		-38	-55
Övriga intäkter och kostnader		-	16
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar		0	0
Erhållen ränta		867	1 096
Erlagd ränta		- 1 029	-1 114
Betald skatt		-1	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		-200	-57
Förändring rörelsefordringar		108	-24
Förändring rörelseskulder		-332	153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-424	72
Köp av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	17	-5	-5
Likvid från försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-
Resultat från andelar i koncernbolag	18	-	-138
Förvärv av dotterbolag		-	-2 464
Likvid från försäljning av dotterbolag		-	-
Köp av finansiella anläggningstillgångar		-6 902	-5 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 907	-8 281
Upptagna lån	22	11 970	13 219
Amortering av lån	22	-6 432	-9 730
Försäljning av derivatinstrument	23	-	-
Likvid från emission av stamaktier		1 975	9 023
Derivat		83	-
Utdelning		-346	-4 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 250	8 364
Årets kassaflöde		-81	154
Likvida medel vid årets början		155	1
Likvida medel vid årets slut		74	155

Redovisningsprinciper och noter

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, och dotterbolag (tillsammans benämnda "koncernen" eller "Akelius"). Akelius Residential Property AB har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 17 mars 2016 och föreläggs årsstämman den 15 april 2016 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Akelius Residential Property har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), International Financial Reporting Standards (IFRS) tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), så som de antagits av EU, samt RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt uppskjuten skatt vilken är värderad till nominellt värde.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat, se avsnitt Moderbolagets redovisningsprinciper.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS och god redovisningssed kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Standarder, ändringar och tolkningar som har trätt i kraft under året har inte haft någon väsentlig effekt på koncernen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande och har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fodringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapportering som lämnas till den verkställande direktören som är den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat.

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige, Tyskland, England, Kanada, USA och Frankrike. Sverige och Tyskland är väsentliga för koncernen och redovisas därför separat. England, Kanada, USA och Frankrike rapporteras tillsammans som ett eget rörelsesegment.

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt, funktionell valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor, som är koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen.

Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, undantag är när lånen utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av nettoinvesteringar i utländsk verksamhet eller vissa fordringar och skulder till utlandsverksamhet då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat. För att fordringar eller skulder till utlandsverksamhet ska omvärderas i övrigt totalresultat krävs att reglering inte är planerad eller troligen inte kommer ske inom en överskådlig framtid och därför i praktiken utgör en del av företagets nettoinvestering i den självständiga utlandsverksamheten. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Omräkning av utländska koncernföretag

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Intäkter och kostnader

Hysesintäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas. I tillämpliga fall ingår tjänster som tillhandahålls såsom el och värme. Koncernens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation redovisas i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet.

Kostnader

Driftskostnader redovisas i resultaträkningen när respektive tjänst används eller kostnader uppkommer.

Administrationskostnader

Koncernens kostnader för administration fördelas på fastighetsadministration som ingår i driftsöverskott och central administration som omfattar kostnader på koncernövergripande nivå såsom kostnader för koncernledning och finansiering.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar samt räntebidrag. Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv då kostnaden aktiveras som värdehöjande investering. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser.

Leasing

Akelius är leasetagare

Leasing, där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I koncernen finns endast leasingavtal som klassificeras som operationell leasing. Koncernens leasing består av kontor, bilar och kopiatorer. För ytterligare information se not 7.

Akelius är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnittet för hyresintäkter ovan.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter består av friköpt mark och byggnader. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Se avsnittet om värdering av fastigheter sidan 42.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på värdering till verkligt värde vid senaste årsbokslut efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. De materiella och immateriella anläggningstillgångarna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjande period. Nyttjandeperioden bedöms vara fem år för maskiner och inventarier och immateriella anläggningstillgångar.

Nedskrivningar

En nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till verkligt värde via resultaträkningen och omfattas därför inte av ovanstående princip beträffande nedskrivningar.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument definieras som varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller eget kapitalinstrument hos motparten. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar, derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas initialt exklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via koncernens resultaträkning

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori, enligt den s.k. Fair Value Option. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i koncernens resultaträkning. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål.

Likvida medel

I likvida medel ingår, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten och som endast har en obetydlig risk för värde fluktuationer. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar, som inte utgör derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till verkligt värde. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Andra skulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid och redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Räntebärande skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Räntebärande skulder redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Derivatinstrument

Räntederivat

Akelius Residential Property använder derivat i enlighet med koncernens finanspolicy för att erhålla önskad genomsnittlig räntebindningstid och ränterisker.

Räntederivat redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde på derivat som inte är noterade på en aktiv marknad bestäms enligt värderingstekniker som baseras på olika metoder och antaganden i förhållande till marknadsvillkor per rapportdagen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning på räntederivat.

Valutaderivat

Koncernen använder valutaderivat för att erhålla önskvärd valutaexponering. Valutaderivat redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde på derivat som inte är noterade på en aktiv marknad bestäms enligt värderingstekniker som baseras på olika metoder och antaganden i förhållande till marknad per rapportdagen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning på valutaderivat.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Pension

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Koncernens pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension.

Undantag finns dock för de personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan.

Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Bolagets åtaganden för pensioner för anställda tjänstemän i Tyskland, Kanada, England, USA och Frankrike redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigt att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Tillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning om deras värde, inom ett år, kommer att återvinnas genom en försäljning och inte genom fortsatt nyttjande i verksamheten. Vid tidpunkten för omklassificeringen värderas tillgångar och skulder i avyttingsgruppen till det lägsta av verkligt värde och bokfört värde. Efter omklassificeringen görs inte längre avskrivningar på tillgångarna.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning

Aktuell och uppskjuten skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Till aktuell skatt hör även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Kvittning av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld sker när legal kvittningsrätt föreligger. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte krävs, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader.

Med ansvarsförbindelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya och ändrade standarder, vilka godkänts av EU

Inga nya standarder har tillämpats av koncernen under året.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, fortsättning I

FRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare, men ett snabbt antagande är tillåtet.

IFRS 15 "Inkomster från avtal med kunder" beskriver en övergripande ram för att fastställa om, hur mycket och när intäkter redovisas. IFRS 15 ersätter befintlig vägledning för intäktsredovisning, inklusive IAS 18 "Intäkter", IAS 11 "Entreprenadavtal" och IFRIC 13 "Kundlojalitetsprogram". IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare, men ett snabbt antagande är tillåtet.

Utvärdering pågår av ovanstående standarder och koncernen kommer fortsätta utvärdera påverkan på de finansiella rapporterna. För närvarande förväntas effekterna av ovanstående standarder inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen (ÅRL), och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat, avsättningar och rapport över förändringar i eget kapital. Även en del noters uppställning ser annorlunda ut jämfört med koncernens.

Andelar i koncernbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskilling. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernbolag".

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Derivatinstrument i bolaget består i huvudsak av ränteswapar och valutaswapar vilka används för att säkra exponering för ränterisker och valutarisker. Ränteskillnader vilka ska erhållas eller erläggas till följd av ränteswapar redovisas i posten finansiella kostnader och periodiseras över avtalstiden.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Finansiering och finansiell riskhantering

Akelius är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av operationella risker inkluderande hyresintäkter, verkligt värde på fastigheter och finansiella risker som refinansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kapitalrisk samt kreditrisk.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas till kraftigt ökade kostnader. Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel vid dålig likviditet på kreditmarknaden.

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns hos 35 (28) olika motparter och genom att fastighetsportföljen enbart är belånad till 48 procent (52) av verkligt värde. Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker.

Se ytterligare information på sid 24.

Tabellen visar förfallostrukturen på Akelius finansiella skuldinstrument. Siffrorna är odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp:

Förfallostruktur, 2015-12-31	0-1 år	1-5 år	över 5 år
Räntebärande skulder	4 500	22 442	9 374
Derivat	534	1 636	793
Leverantörsskulder	233	-	-
Övriga skulder	575	-	-
Summa	5 842	24 078	10 167

Förfallostruktur, 2014-12-31	0-1 år	1-5 år	över 5 år
Räntebärande skulder	3 816	20 044	6 475
Derivat	53	987	1 479
Leverantörsskulder	280	-	-
Övriga skulder	655	-	-
Summa	4 804	21 032	7 954

För ytterligare information om refinansiering och likviditetsrisker se sidan 24.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Akelius upplåningskostnad negativt. För att minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Vid utgången av räkenskapsåret hade 33 procent (30) av lånen en räntebindning längre än fem år och 26 procent (28) hade en räntebindning kortare än ett år.

Med hänsyn till den låga andelen lån med rörlig ränta får en förändring av marknadsräntorna en begränsad påverkan på resultatet.

Räntederivat används för att uppnå önskvärd räntebindning. Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan, valuta och av återstående löptid.

Vid utgången av året var nettovärdet i derivatportföljen 1 961 mkr (2 519). En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av derivatportföljen med 648 mkr.

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 3,4 procent (3,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden är 4,3 år (4,2). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2016 skulle en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet i början av året motsvarar 62 mkr (59) i förändrade räntekostnader.

För ytterligare information om ränterisk se stycket om ränterisk på sidan 22.

Not 3 Finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Räntebindningstid	2015-12-31		2014-12-31	
	Lån, mkr	Genomsnittlig ränta, procent	Lån, mkr	Genomsnittlig ränta, procent
0 - 1 år	9 257	1,64	8 581	2,60
1 - 2 år	2 559	3,58	2 138	3,99
2 - 3 år	2 631	3,77	3 881	3,95
3 - 4 år	3 388	5,00	3 221	3,80
4 - 5 år	6 237	3,72	3 534	4,77
5 - 6 år	3 790	5,19	1 170	5,39
6 - 7 år	2 549	3,81	3 308	5,32
7 - 8 år	145	3,08	1 343	4,78
8 - 9 år	1 183	4,11	78	3,34
9 - 10 år	2 257	2,56	664	4,77
< 10 år	1 960	4,46	2 418	4,30
Summa	35 955	3,44	30 336	3,94

Valutarisk

Akelius verkar på flera olika geografiska marknader och genomför transaktioner i utländsk valuta och är därigenom utsatt för valutaexponering. Detta påverkar Akelius resultat- och balansräkning på följande sätt:

- Ett enskilt bolag kan ha monetära tillgångar och skulder i en annan valuta än dess funktionella valuta, vilka omräknas till den funktionella valutan med balansdagskursen. Vid reglering av monetära tillgångar och skulder uppstår en valutakursdifferens mellan transaktionsdagens kurs och betalkurs. Samtliga valutakursförändringar hänförliga till omräkning eller reglering av monetära poster, redovisas i resultaträkningen (transaktionseffekt).
- Intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i annan funktionell valuta än moderbolagets

rapporteringsvaluta (SEK) omräknas till genomsnittskurs respektive balansdagskurs. Effekten som uppstår av att balansdagskursen förändras från årets början samt att årets snittkurs avviker från balansdagskursen redovisas i omräkningsreserven i övrigt totalresultat (omräkningseffekt).

Investeringar utomlands ska finansieras i lokal valuta så att soliditeten i den lokala valutan är i nivå med koncernens soliditet justerat för preferensaktiernas andel av eget kapital. Detta innebär att valutafluktuationer inte påverkar koncernens soliditet.

Akelius har begränsad valutaexponering i rörelseresultatet då intäkter och kostnader i stor utsträckning är i lokal valuta. För ytterligare information om valutarisk se sidan 26.

Nettotillgångar i utländsk valuta, mkr	2015-12-31	2014-12-31
GBP	1 153	1 776
EUR	8 415	6 925
CAD	1 431	960
USD	1 340	-

Not 3 Finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Valutakurser använda i redovisningen	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2015	2014	2015	2014
GBP - England	12,3785	12,1388	12,8962	11,2917
EUR - Tyskland, Frankrike	9,1350	9,5155	9,3562	9,0968
CAD -Kanada	6,0258	6,7196	6,6027	6,2089
USD - USA	8,3524	-	8,4350	-
100 DKK - Danmark	122,4168	-	125,4419	-

Kreditrisk

Kreditrisken är risken att en part i ett finansiellt instrument kommer att orsaka en finansiell förlust för den andra parten genom att inte fullgöra sin skyldighet. Koncernen har inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk.

Landscheferna är ansvariga för avsättning till nedskrivning av förväntade kundförluster. Nedskrivningarna görs individuellt för varje kund och totalt enligt tidigare erfarenheter.

Kundfordringar	2015		2014	
	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
mkr				
0-30 dagar	29	-1	36	-
31-60 dagar	12	-2	6	-
61-90 dagar	6	-1	4	-
äldre än 90 dagar	49	-23	42	-25
Total	96	-27	88	-25
Avsättningar för osäkra kundfordringar, mkr			2015	2014
Avsättningar vid årets början			25	-
Tillkommer genom förvärv			1	-
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar			7	24
Konstaterade förluster			-4	-
Omräkningsdifferenser			-2	1
Avsättningar vid årets slut			27	25

Kundfordringar om 69 mkr (63) redovisas netto efter avsättningar för osäkra fordringar och andra nedskrivningar uppgående till 27 mkr (25). Avsättningar för osäkra fordringar samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 7 mkr (24).

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna,

utfärda nya aktier, konvertera lån till eget kapital, eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden. Belåningsgrad beräknas som netto räntebärande skulder i relation till nettotillgångar. Vid utgången av perioden var belåningsgraden 48 (52) procent. Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden från slutet av 2016 begränsas till 50 procent.

Not 4 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och använder sig av vissa antaganden. Uppskattningar och antaganden påverkar såväl resultat som balansräkningen samt upplysningar som lämnas såsom ansvarsförbindelser. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Fastighetsvärdering

Uppskattning av verkligt värde fastigheter beskrivs på sid 42, Fastighetsvärdering.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Akelius redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Preferensaktier

Akelius emitterade preferensaktier för 4 020 miljoner kronor under 2014 och för 2 000 miljoner kronor under 2015. Preferensaktier som inte har en fast löptid och där emittenten inte har en avtalsenlig skyldighet att betala någon ersättning är eget kapital.

Hybridlån

Under 2014 togs ett hybridlån om 150 miljoner euro upp av Akelius Residential Property tyska dotterbolag, Akelius GmbH.

En evigt utställd obligation, som sannolikt inte kommer att lösas in klassificeras i eget kapital, i motsats till skulder i balansräkningarna. Företagsledningen bedömer att det är mycket osannolikt att hybridlånet kommer att lösas in. Som en konsekvens därav klassificeras hybridlånet som eget kapital.

Klassificering av förvärv

Förvärv kan enligt IFRS 3 klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering.

Not 5 Segmentsrapportering

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige, Tyskland, England, Kanada, USA och Frankrike. Sverige och Tyskland är väsentliga delar av koncernen och redovisas därför separat. England, Kanada, USA och Frankrike rapporteras tillsammans som ett eget rörelsesegment. Fördelningen av resultatansvar per segment sker till och med driftsöverskottet och förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Av poster i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter per segment.

Not 5 Segmentsrapportering, fortsättning

Segmentinformation jan-dec 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	2 216	1 531	591	4 339
Fastighetskostnader	-843	-600	-312	-1 756
Underhåll	-262	-84	-62	-408
Driftsöverskott*	1 111	847	217	2 175
Central administration	-	-	-	-112
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	9
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter	162	409	229	800
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	2 709	3 289	1 107	7 105
Rörelseresultat	-	-	-	9 977
Netto ränteintäkter/räntekostnader	-	-	-	-1 273
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-31
Värdeförändring derivatinstrument	-	-	-	533
Resultat före skatt	-	-	-	9 206
Driftsöverskott	1 111	847	217	2 175
Värdeförändring	2 947	3 732	1 346	8 026
Totalavkastning	4 058	4 579	1 563	10 201
Totalavkastning per år, procent	13,7	21,6	22,4	17,7
Verkligt värde fastigheter	31 727	24 892	16 145	72 764

*) Det finns inga ofördelade poster i driftsöverskottet

Förvaltningsfastigheter 2015, mkr	Sverige	Tyskland	Övrigt	Totalt
Ingående balans	29 571	21 172	6 993	57 736
Investeringar	857	751	608	2 216
Värdeförändring	2 947	3 733	1 346	8 026
Förvärv	1 071	1 757	9 265	12 093
Avyttringar	- 2 719	-1 558	-1 478	-5 755
Överfört till tillgångar för försäljning	-1 878	-716	-207	-2 801
Valutakursdifferenser	-	-963	-589	-1 552
Utgående balans	29 849	24 176	15 938	69 963
Tillgångar för försäljning	1 878	716	207	2 801
Totalt	31 727	24 892	16 145	72 764

Not 5 Segmentsrapportering, fortsättning

Segmentinformation jan-dec 2014, mkr	Sverige	Tyskland	Övriga	Totalt
Hysesintäkter	2 101	1 249	251	3 602
Fastighetskostnader	-842	-438	-126	-1 406
Underhåll	-196	-101	-16	-314
Driftsöverskott	1 063	710	109	1 882
Central administration	-	-	-	-54
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	5
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter	97	-	3	100
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	722	391	180	1 293
Rörelseresultat	-	-	-	3 226
Netto ränteintäkter/räntekostnader	-	-	-	-1 184
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-39
Värdeförändring derivatinstrument	-	-	-	-1 149
Resultat före skatt	-	-	-	852
Driftsöverskott	1 063	710	109	1 882
Värdeförändring	838	391	183	1 412
Totalavkastning	1 901	1 101	292	3 294
Totalavkastning per år, procent	7,1	7,1	16,6	7,5
Verkligt värde fastigheter	29 571	21 171	6 994	57 736
Förvaltningsfastigheter 2014, mkr	Sverige	Tyskland	Övrigt	Totalt
Ingående balans	26 797	15 549	1 758	44 104
Investeringar	932	647	302	1 881
Värdeförändring	837	393	183	1 412
Förvärv	2 078	3 384	4 217	9 678
Avyttringar	-1 072	-	-12	-1 084
Valutakursdifferenser	-	1 199	546	1 745
Summa	29 571	21 171	6 994	57 736

Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs kvartalsvis baserat på värderingar.

När en förvaltningsfastighet säljs fastställs realisationsresultatet baserat på försäljningspriset i relation till verkligt värde vid föregående årsbokslut.

Se sida 42, Fastighetsvärdering, för ytterligare information.

Not 6 Hyresintäkter

	Koncernen	
mkr	2015	2014
Bostadsintäkter	3 910	3 207
Lokaltäkter	317	308
Övriga hyresintäkter	68	58
Övriga intäkter	44	29
Summa	4 339	3 602

Samtliga hyreskontrakt för lokaler klassificeras som operationell leasing och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
mkr	2015	2014
Förfaller inom 1 år	1 232	877
Senare än 1 år men inom 5 år	392	227
Senare än 5 år	104	105
Summa	1 728	1 209

Avtalen har oftast en avtalstid mellan 3 månader och fem år och inkluderar klausuler för periodvis uppräknings av hyra. Hyreskontrakten för bostäder löper oftast med en uppsägningstid om 3 månader.

Not 7 Operationell leasing

Samtliga leasingkontrakt i koncernen klassificeras som operationella leasingavtal. Leasing utgörs av lokalhyra, bilar samt kontorsutrustning.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2015	2014	2015	2014
Lokaler	26	20	3	2
Bilar	3	3	-	-
Kontorsutrustning	1	1	1	-
Summa	30	24	4	2

Not 7 Operationell leasing, fortsättning

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelar sig enligt nedan:

mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	< 1 år	1-5 år	>5 år	< 1 år	1-5 år	>5 år
Lokaler	21	39	11	2	-	-
Bilar	4	6	2	-	-	-
Kontorsutrustning	2	2	-	1	1	-
Summa	27	47	13	3	1	-

Not 8 Fastighetskostnader

mkr	Koncernen	
	2015	2014
Taxebundna kostnader	-648	-587
Driftskostnader	-429	-362
Fastighetsskatt	-142	-99
Tomträttsavgäld	-6	-4
Fastighetsförvaltning	-531	-356
Summa	-1 756	-1 406

Beträffande personalkostnader, vilka ingår i kostnader för fastighetsförvaltning, hänvisas till not 11, Personalkostnader.

Not 9 Övriga intäkter och kostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter från koncernbolag	-	11	-	17
Resultat försäljning av koncernbolag	10	-	-	-
Övriga intäkter	-	3	-	-
Övriga kostnader	-1	-9	-	-1
Summa	9	5	-	16

Not 10 Ersättning till revisorerna

PWC, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdraget	13	8	2	1
Revision utöver revisionsuppdraget	-	1	-	-
Skatterådgivning	2	6	-	1
Övriga tjänster	2	2	1	1
Summa	17	17	3	3

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 11 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltal anställda

	2015			2014		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Moderbolaget						
Sverige	10	18	28	7	12	19
Koncernen						
Sverige	79	103	182	79	90	169
Tyskland	73	86	159	46	53	99
Kanada	42	67	109	24	27	51
England	11	14	25	4	7	11
USA	7	7	14	-	-	-
Frankrike	2	5	7	-	1	1
Summa	224	300	524	160	190	350

Not 11 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ledande befattningshavare	22	18	9	6
Övriga anställda	259	138	18	11
Summa löner och andra ersättningar	281	157	27	18
Pensionskostnader:				
-Ledande befattningshavare	2	2	2	1
-Övriga anställda	18	9	4	3
Sociala avgifter:				
- Ledande befattningshavare	5	4	3	2
- Övriga anställda	55	34	7	4
Summa kostnader	361	206	43	27

Ledande befattningshavare

Gruppen övriga ledande befattningshavare omfattar 11 personer (10) varav 1 kvinna (1).

Med verkställande direktör finns lojalitetsbonusavtal som förfaller i 2018. Totalt har koncernen hittills reserverat 9 mkr.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön utbetald under 2015.

Styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att ledamot som är anställd av Akelius-koncernen inte erhåller något arvode. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag.

Ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman. Inga rörliga ersättningar eller tantiem har utbetalts.

Avtal om avgångsvederlag med ledande befattningshavare

Med verkställande direktören och fem övriga ledande befattningshavare har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till sex till tolv månadslöner vid uppsägning från företagets sida. Från befattningshavares sida är uppsägningstiden tre till sex månader.

Not 11 Personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

Koncern 2015	Lön och andra ersättningar, mkr	Pensionskostnader, mkr	Sociala avgifter, mkr	Summa, mkr	Innehav av preferensaktier per 2015-12-31, antal
Styrelse					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,5	-	-	0,5	2 330
Anders Janson	0,3	-	-	0,3	1 200
Igor Rogulj	0,2	-	0,1	0,3	-
Staffan Jufors	0,2	-	0,1	0,3	279
Michael Brusberg	-	-	-	-	2 000
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	2,4	0,3	1,0	3,7	450
Andra ledande befattningshavare	20,0	2,0	3,7	25,7	4 480
Totalt	23,6	2,3	4,9	30,8	10 739

Koncern 2014	Lön och andra ersättningar, mkr	Pensionskostnader, mkr	Sociala avgifter, mkr	Summa, mkr	Innehav av preferensaktier per 2014-12-31, antal
Styrelse					
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,3	-	-	0,3	2 730
Anders Janson	0,1	-	-	0,1	800
Igor Rogulj	0,1	-	-	0,1	-
Staffan Jufors *)	0,1	-	0,1	0,2	279
Michael Brusberg *)	-	-	-	-	1 000
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	2,1	0,3	0,7	3,1	450
Andra ledande befattningshavare	15,6	2,0	3,3	20,9	5 260
Totalt	18,3	2,3	4,1	24,7	10 519

*) Staffan Jufors och Michael Brusberg har varit styrelsemedlemmar sedan augusti 2014.

Not 12 Nettoresultat, förvaltningsfastigheter

2015

mkr	Sverige	Tysk- land	Kanada	England	USA	Frank- rike	Totalt
Försäljningsintäkt	2 718	1 559	111	1 367	-	-	5 755
Bokfört värde	-2 481	-1 116	-74	-1 164	-	-	- 4 835
Försäljningsomkostnader	-75	-34	-3	-8	-	-	-120
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter	162	409	34	195	-	-	800
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	2 709	3 289	569	527	24	-13	7 105

2014

mkr	Sverige	Tysk- land	Kanada	England	USA	Frank- rike	Totalt
Försäljningsintäkt	1 072	-	4	8	-	-	1 087
Bokfört värde	-955	-	-3	-5	-	-	-966
Försäljningsomkostnader	-20	-	-	-1	-	-	-21
Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter	97	-	1	2	-	-	100
Nettoresultat omvärdering förvaltningsfastigheter	720	393	144	50	-	-14	1 293

Not 13 Resultat från andelar i koncernbolag

mkr	2015	2014
Försäljningsintäkt sålda dotterbolag*	116	-
Bokfört värde sålda dotterbolag*	-105	-
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-1	-
Utdelning	933	-
Totalt	943	-

*) Försäljningsintäkt sålda dotterbolag i 2015 avser försäljning av Akelius Spar AB till Akelius Apartments Ltd.

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	3	6	-	-
Ränteintäkter från koncernbolag	1	1	868	833
Valutakursdifferenser	-	-	-	259
Övriga finansiella intäkter	6	1	-	-
Summa finansiella intäkter	10	8	868	1 093
Räntekostnader	-602	-530	-203	-86
Räntekostnader på derivatinstrument	-505	-495	-153	-131
Räntekostnader från koncernbolag	-170	-166	-575	-815
Valutakursdifferenser	-	-	-58	-
Övriga finansiella kostnader	-37	-40	-43	-68
Summa finansiella kostnader	-1 314	-1 231	-1 032	-1 101
Finansnetto	-1 304	-1 223	-164	-8

Not 15 Bokslutsdispositioner

mkr	Moderbolaget	
	2015	2014
Koncernbidrag	95	-138
Summa	95	-138

Not 16 Skatt

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-34	-7	1	-
Uppskjuten skatt	-2 001	-343	-46	137
Summa	-2 035	-350	-45	137

Not 16 Skatt, fortsättning

Avstämning effektiv skatt mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	9 206	852	1 127	-624
Skatt enligt gällande skattesatser	-2 316	-238	-248	137
- i procent	25,2	27,9	22,0	22,0
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	229	67	-	-
Utdelning från dotterföretag	-	-	205	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter /ej avdragsgilla kostnader	-6	-6	-5	-4
Ändrad skattesats temporära skillnader	-	-19	-	-
Förändring kapitalisering av underskottsavdrag	53	-154	-	4
Justering skatt tidigare år	5	-	-	-
Summa	-2 035	-350	-48	137
Effektiv skattesats i procent	22,1	41,0	4,2	22,0

Den aktuella skatten har beräknats utifrån följande nominella skattesatser: 22,0 procent (22,0) i svenska bolag, 30,175 procent (30,175) i tyska bolag och 26,5 procent (26,5) i kanadensiska bolag, 20,0 procent (20,0) i England, 33,3 procent i Frankrike (33,3) och 40,0 procent i USA.

Förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen mkr	2015			2014		
	Tillgångar	Skulder	Netto skulder	Tillgångar	Skulder	Netto skulder
Koncernen						
Ingående balans	9	2 384	2 375	663	2 695	2 032
Förvärv	-	1	1	-	-	-
Sålda fastigheter	-	-10	-10	-	-23	-23
Resultatpåverkande poster	44	2 045	2 001	-642	-299	343
Överfört till skulder för försäljning	-	-122	-122	-	-	-
Omräkningsdifferenser	-	-78	-78	4	27	23
Omklassificering	-45	-45	-	-16	-16	-
Utgående balans	8	4 175	4 167	9	2 384	2 375
Moderbolaget						
Ingående balans	377	-	-377	240	-	-240
Resultatpåverkande poster	-46	-	46	137	-	-137
Utgående balans	331	-	-331	377	-	-377

Not 16 Skatt, fortsättning

Uppskjuten skatteskuld/fordran, mkr	Netto-balans Jan 1	Ändring i resultat	Sålda tillgångar	Köpta tillgångar	Överfört till skulder för försäljning	Valuta-kurs-differenser	Netto-balans Dec 31
Koncernen							
Förvaltnings-fastigheter	3 284	2 054	-10	1	-122	-90	5 117
Derivat-instrument	-579	126	-	-	-	3	-450
Underskottsavdrag	-345	-162	-	-	-	8	-499
Övrigt	15	-17	-	-	-	1	-1
Summa	2 375	2 001	-10	1	-122	-78	4 167
Moderbolaget							
Derivat-instrument	-149	47	-	-	-	-	-102
Underskottsavdrag	-228	-1	-	-	-	-	-229
Summa	-377	46	-	-	-	-	-331

Bruttobeloppet av underskottsavdrag uppgår till 2 032 mkr (1 503) för koncernen. Bruttobeloppet av underskottsavdrag som inte är redovisat uppgår till 699 mkr (1 035) och har ingen förfallotid.

Not 17 Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärde				
Ingående redovisat värde	23	6	5	-
Investeringar	17	8	5	5
Reallokeringar	-	9	-	-
Försäljningar	-	-	-8	-
Valutakursdifferenser	-1	-	-	-
Utgående redovisat värde	39	23	2	5
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående redovisat värde	-9	-	-	-
Avskrivningar	-3	-3	-1	-
Reallokeringar	-	-6	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	-12	-9	-1	-
Redovisat värde	27	14	1	5

Not 17 Immateriella och materiella anläggningstillgångar, fortsättning

Materiella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärde				
Ingående redovisat värde	58	55	2	2
Investeringar	21	6	-	-
Försäljningar	-21	-	-2	-
Rörelseförvärv	-	4	-	-
Reallokeringar	-	-9	-	-
Valutakursdifferenser	-1	2	-	-
Utgående redovisat värde	57	58	-	2
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående redovisat värde	-37	-37	-2	-2
Försäljningar	18	-	-2	-
Avskrivningar	-7	-5	-	-
Reallokeringar	-	6	-	-
Valutakursdifferenser	1	-1	-	-
Utgående redovisat värde	-25	-37	-	-2
Redovisat värde	32	21	-	-

Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetskostnader	9	7	-	-
Central administration	1	1	1	-
Summa	10	8	1	-

Not 18 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget		
mkr	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	13 541	11 077
Kapitaltillskott	-	2 464
Försäljningar*	-116	-
Utgående anskaffningsvärden	13 425	13 541
Ingående nedskrivningar	-271	-271
Årets nedskrivningar	-1	-
Försäljningar	11	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-261	-271
Utgående bokfört värde	13 164	13 270

*) Under året har dotterbolaget Akelius Spar AB avyttrats till Akelius Apartments Ltd

Moderbolaget					
Bolag	Org. nummer	Säte	Andel*, procent	Aktier/ andelar	Bokfört värde
Akelius Fastigheter Ödla i Hbg AB	556644-7727	Danderyd	100	100	0
Akelius GmbH	HRB101392B	Berlin	94,9**	-	5 977
Akelius Holding AB	556705-7673	Danderyd	100	1 000	0
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Danderyd	100	5 000	0
Akelius Kanada AB	556709-6564	Danderyd	100	1 000	145
Akelius Lgh Kullen Västra 58 AB	556661-3823	Danderyd	100	1 000	0
Akelius Lots GmbH & Co KG	HRA47950B	Berlin	94,9	-	250
Akelius Lägenheter AB	556549-6360	Stockholm	100	20 541 962	5 692
Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	556709-3363	Danderyd	100	1 000	0
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Danderyd	100	1 000	1 100
Lärjungen Lägenheter 40 AB	556876-5498	Danderyd	100	1 000	0
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Danderyd	100	1 000	0
Akelius France 1 AB	556878-6494	Danderyd	100	1 000	0
Akelius System AB	556705-7756	Danderyd	100	1 000	0
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Danderyd	100	1 000	0
Akelius Denmark Holding 1 AB	556954-1393	Danderyd	100	1 000	0
Utgående redovisat värde					13 164

*) Andel avser enbart innehav av stamaktier

**) Jänte innehav via koncernföretag äger koncernen 99,7 procent i Akelius GmbH

Not 19 Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument per kategori

mkr	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Låne- och kund- fordringar	Skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Totalt redo- visat värde	Nivå 1	Nivå 2	Totalt verkligt värde
2015-12-31							
Tillgångar							
Derivatinstrument	37	-	-	37	-	37	37
Kundfordringar och andra fordringar	-	460	-	460	-	460	460
Likvida medel	-	238	-	238	-	238	238
Summa	37	698	-	735	-	735	735
Skulder							
Räntebärande skulder	-	-	35 955	35 955	5 448	30 655	36 103
Derivatinstrument	1 985	-	-	1 985	-	1 985	1 985
Leverantörsskulder och andra skulder	-	808	-	808	-	808	808
Summa	1 985	808	35 955	38 749	5 448	33 448	38 896
2014-12-31							
Tillgångar							
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	-	728	2	730	-	730	730
Likvida medel	-	278	-	278	-	278	278
Summa	-	1 006	2	1 008	-	1 008	1 008
Skulder							
Räntebärande skulder	-	-	30 336	30 336	1 199	29 137	30 336
Derivatinstrument	2 519	-	-	2 519	-	2 519	2 519
Leverantörsskulder och andra skulder	-	935	-	935	-	935	935
Summa	2 519	935	30 336	33 790	1 199	32 591	33 789

Not 19 Finansiella instrument, fortsättning

Värdering av finansiella instrument kan klassificeras i olika värdenivåer beroende av hur underliggande data för bedömning av verkligt värde kan säkerställas.

Värdenivåer

Nivå 1

Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser ingående i nivå 1.

Nivå 3

Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata. På denna nivå ska beaktas antaganden som marknadsaktörer skulle använda sig av vid prissättningen av tillgången eller skulden, inkluderat riskantaganden.

Verkligt värde på finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på värderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för derivatinstrument som inte handlas på en aktiv marknad beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden.

Verkligt värde för upplåning genom noterad obligation redovisas enligt Nivå 1 och räntebärande skulder redovisas enligt Nivå 2 genom att verkligt värde för finansiella skulden beräknas genom att diskontera framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta.

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.

För finansiella instrument som kundfordringar och leverantörs-skulder för vilka inte observerbar marknadsinformation finns tillgänglig bedöms det verkliga värdet överensstämja med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Instrumenten redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Även dessa klassificeras i nivå 2.

Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde beror på att vissa skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 19 Finansiella instrument, fortsättning

Moderbolagets finansiella instrument per kategori

mkr	Låne- och kundfordringar	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
2015-12-31				
Tillgångar				
Fordringar på koncernbolag	37 561	-	37 561	37 561
Derivatinstrument	12	-	12	12
Kundfordringar och andra fordringar	188	-	188	188
Likvida medel	74	-	74	74
Summa	37 835	-	37 835	37 835
Skulder				
Skulder till koncernbolag	-	17 453	17 453	17 387
Räntebärande skulder	-	10 967	10 967	11 072
Derivatinstrument	-	474	474	403
Leverantörsskulder och andra skulder	-	69	69	69
Summa	-	28 963	28 963	28 997
2014-12-31				
Tillgångar				
Fordringar på koncernbolag	8 966	-	8 966	8 966
Kundfordringar och andra fordringar	-	-	-	-
Likvida medel	155	-	155	155
Summa	9 121	-	9 121	9 121
Skulder				
Skulder till koncernbolag	-	4 026	4 026	4 026
Räntebärande skulder	-	6 494	6 494	6 494
Derivatinstrument	-	671	671	589
Leverantörsskulder och andra skulder	-	30	30	30
Summa	-	11 221	11 221	11 139

Not 19 Finansiella instrument, fortsättning

Vinst och förlust per värderingskategori uppdelas enligt följande:

mkr	Ränta	Verkligt värde	Nedskrivning/ Återföring av nedskrivning
2015			
Låne- och kundfordringar	4	-	-7
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-505	533	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-772	-	-
2014			
Låne- och kundfordringar	7	-	-24
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-495	-1 149	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-696	-	-

Not 20 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster. Se not 3 för ytterligare information. Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fordran på koncernbolag	-	5	9 231	1 055
Reversfordringar	1	2	-	-
Spärrade bankmedel*	102	108	-	-
Övriga fordringar	6	4	-	-
Summa långfristiga	109	119	9 231	1 055
Kundfordringar	69	63	-	-
Fordringar på koncernbolag	31	36	20 182	7 911
Förskottsbetalningar för fastigheter	253	235	-	-
Spärrade bankmedel*	256	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92	155	191	58
Reversfordringar	-	1	-	-
Övriga fordringar	107	122	1	7
Summa kortfristiga	808	612	20 374	7 976
Summa kundfordringar och andra fordringar	917	730	29 605	9 031

* Spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner.

Not 21 Likvida medel

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Banktillgodohavanden och kassa	238	278	74	155
Summa	238	278	74	155

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalyserna. I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Det finns outnyttjade kreditavtal, som inte är inkluderade i likvida medel om 7 466 mkr (1 488).

Not 22 Räntebärande skulder

Ej säkerställd upplåning omfattar vid årets utgång tre obligationer, företagscertifikat och lån från närstående bolag. Se not 27 för ytterligare information om närstående-relationer. Två obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholm och ett obligationslån är noterat på Irish Stock Exchange.

Upplåning har skett i följande valutor: SEK 9 571 (17 728) miljoner, EUR 1 654 (1 056) miljoner, CAD 563 (163) miljoner, GBP 290 (112) miljoner och USD 513 (-) miljoner.

Koncernens räntebärande skulder fördelat på olika valutor, mkr	2015	2014
SEK	9 571	17 728
EUR	15 111	10 088
CAD	3 390	1 127
GBP	3 593	1 393
USD	4 290	-
Summa	35 955	30 336

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar, har ökat från 28 995 mkr i slutet av år 2014 till 33 110 mkr, främst relaterat till köp av fastigheter.

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 7 704 mkr jämfört med 1 765 mkr i slutet av år 2014.

Majoritet av upplåning innehåller finansiella covenant, specifika för varje motpart. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste covenanterna för Akelius.

Se not 3 och sida 20 till 27 för ytterligare information.

Not 22 Räntebärande skulder, fortsättning

Förfallostruktur skulder 2015, koncernen

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	4 853	4 404	9 257	26
1-5 år	10 938	3 877	14 815	41
5- år	11 335	548	11 883	33
Summa	27 127	8 829	35 955	100
Genomsnittlig räntebindning, år	4,9	2,6	4,3	
Genomsnittlig ränta, procent	3,6	2,9	3,4	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	2 013	1 834	3 847	11
1-5 år	14 853	5 803	20 657	57
5- år	10 260	1 192	11 452	32
Summa	27 127	8 829	35 955	100

Förfallostruktur skulder 2014, koncernen

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	7 243	1 338	8 581	28
1-5 år	11 643	1 131	12 774	42
5 - år	8 780	200	8 980	30
Summa	27 666	2 670	30 336	100
Genomsnittlig räntebindning, år	4,4	1,9	4,2	
Genomsnittlig ränta, procent	3,8	5,3	3,9	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	2 408	1 408	3 816	13
1-5 år	18 784	1 261	20 045	66
5 - år	6 475	-	6 475	21
Summa	27 666	2 670	30 336	100

Not 22 Räntebärande skulder, fortsättning

Förfallostruktur skulder 2015, Moderbolaget

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel procent
0-1 år	-802	5 047	4 245	15
1-5 år	2 450	19 438	21 888	77
5 - år	2 286	-	2 286	8
Summa	3 934	24 486	28 420	100
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,4	3,4	
Genomsnittlig ränta, procent	6,4	3,0	3,5	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	178	1 751	1 929	7
1-5 år	2 398	22 090	24 489	86
5 - år	1 358	644	2 002	7
Summa	3 934	24 486	28 420	100

Förfallostruktur skulder 2014, Moderbolaget

Räntebindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	146	5 463	5 609	53
1-5 år	2 242	631	2 873	27
5 - år	2 037	-	2 037	20
Summa	4 425	6 094	10 519	100
Genomsnittlig räntebindning, år	8,0	0,9	4,0	
Genomsnittlig ränta, procent	5,4	5,0	5,2	

Kapitalbindning				
mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
0-1 år	68	4 834	4 902	47
1-5 år	4 356	1 261	5 617	53
5 - år	-	-	-	-
Summa	4 425	6 094	10 519	100

Not 23 Derivatinstrument

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntederivat				
Tillgång	24	-	12	-
Skuld	-1 985	-2 482	-486	-616
Valutaderivat				
Tillgång	12	-	12	-
Skuld	-	-37	-	-55
Nettovärde	-1 949	-2 519	-462	-671
Nominellt värde	21 456	20 402	10 213	7 559

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter med vilka vi har ISDA-avtal (International Swap and Derivative Association) och framtagna kreditlimiter.

Förändringar mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans	-2 519	-1 420	-671	-231
Utgående derivat	26	-	-83	-
Omvärdering	544	-1 099	292	-440
Utgående balans	-1 949	-2 519	-462	-671
varav långfristig del	-1 958	-2 466	-474	-671

Förfallostruktur mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
0-1 år	10	-53	12	-37
1-5 år	-829	-987	-284	-334
> 5 år	-1 130	-1 479	-190	-300
Summa	-1 949	-2 519	-462	-671

Not 24 Leverantörsskulder och andra skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Depositioner	49	33	-	-
Summa långfristig del	49	33	-	-
Leverantörsskulder	233	280	2	2
Förutbetalda hyresintäkter	130	208		-
Upplupna räntekostnader	166	136	58	-
Övriga upplupna kostnader	245	183	15	96
Övriga skulder	261	128	105	139
Summa kortfristig del	1 035	935	180	238
Summa leverantörsskulder och andra skulder	1 084	968	180	238

Not 25 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ställda säkerheter				
Pantsatta bankmedel	358	108	-	-
Fastighetsinteckningar	33 110	28 995	-	-
Aktier i koncernbolag	1 254	814	-	380
Summa	34 722	29 918	-	380
Ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	23 352	22 845
Ställda garantier	96	29	-	-
Summa	96	29	23 352	22 845

Not 26 Eget kapital

Vid utgången av perioden var det egna kapitalet 30 667 (22 583) mkr, vilket motsvarar en soliditet om 41 (38) procent.

Under året, emitterade Akelius Residential Property preferensaktier för 2 000 mkr minskat med 25 mkr för emissionskostnad, lämnade en utdelning om 377 mkr till preferensaktieägare och 98 mkr till innehavare av hybridlån.

Totalt emitterades 6 060 606 preferensaktier à 330 kronor. Varje preferensaktie ger en utdelning om 20 kronor per år, där 5 kronor utbetalas varje kvartal. Under 2015, har utdelning betalats med totalt 346 mkr.

Avanza Bank är bolagets Certified Adviser. Akelius preferensaktier är noterade på Nasdaq First North. Den 31 december 2015 uppgick stängningskursen till 291,5 kronor.

Not 26 Eget kapital, fortsättning

Aktie-kapital	Stamaktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kvot värde, kr	Förändring aktie-kapital, kr	Aktiekapital, kr
2015-01-01	2 882 724 000	12 775 000	2 895 499 000	0,60	-	1 737 299 400
Emitterade aktier		6 060 606	6 060 606	0,60	3 636 388	3 636 388
2015-12-31	2 882 724 000	18 835 606	2 901 559 606	0,60	3 636 388	1 740 935 788

Vinst per aktie, kr	2015	2014
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare	7 055	503
Intjänad utdelning, preferensaktier	339	145
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädningseffekt	2 882 724 000	2 313 892 614
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt	2,33	0,15

Rapport över förändringar i eget kapital visar en fullständig avstämning över alla förändringar i eget kapital.

Aktiekapitalet består av 2 882 724 000 stamaktier med en röst per aktie och 18 835 606 preferensaktier med 1/10 röst per aktie. Övrigt tillskjutet kapital består av annat kapital tillskjutet från ägarna.

Valutaomräkningsreserver uppstår vid omräkning av nettotillgångar utanför Sverige.

Valutaomräkningsreserven består också av valuta effekter på monetära poster för verksamhet utanför Sverige som anses vara del av företags nettoinvestering i utländsk verksamhet.

Innehav utan bestämmande inflytande avser den andel av eget kapital som tillhör externa intressenter utan bestämmande inflytande i vissa dotterbolag i koncernen.

Not 27 Närstående relationer

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 89,3 procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 10,0 procent av aktierna. Preferensaktierna motsvarar cirka 0,6 procent av totala aktiekapitalet i Bolaget.

Akelius Apartments Ltd är dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas. Styrelse och ledande befattningshavare är också närstående till Akelius Residential Property AB. Utöver dessa närstående relationer har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 18.

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor. För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 11. För uppgifter om koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader se not 14. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Akelius utöver vad som anges i denna not och not 11.

Moderbolaget har försäljning till koncernföretag uppgående till 53 mkr (17). Moderbolagets inköp från koncernföretag uppgår till 7 mkr (4).

Not 27 Närståenderelationer, fortsättning

mkr	2015	2014
Transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen		
Försäljning av bolag	115	-
Hybridlån, utdelning*	98	52
Köp av finansiella tjänster	68	112
Köp av fastigheter	-	2 119
Koncernintern upplåning	1 668	4 334
Hybridlån, registrerat som eget kapital*	1 370	1 365
Följande transaktioner har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa, mkr		
Köp av tjänster	2	2

*) Hybridlånet har upptagits med Akelius Apartments Ltd.

Not 28 - Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Akelius har tecknat avtal om avyttring av fastigheter i Östersund, Umeå och Haparanda för 1 878 mkr. Totalt avyttras 1 693 lägenheter och 133 kommersiella lokaler. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2016.

Avtal har tecknats om att avyttra fyra fastigheter med totalt 121 lägenheter med ett värde på 207 mkr utanför London, England. Avtal har även tecknats om försäljning av fastigheter i Kiel, Tyskland med ett värde om 431 mkr. I Tyskland finns även fastigheter i Rostock med ett värde om 219 mkr samt lägenheter i Hamburg med ett värde om 65 mkr för försäljning.

Verkligt värde i värderingen baseras på köpeskillingen som angivits i det av köpare och säljare signerade köpeavtalet i de fall avtal har tecknats. Köpeskillingen anses tillhöra nivå 1 enligt verkligt värde hierarkin IFRS 13.

Där inget signerat avtal finns har fastigheter värderats på samma sätt som för förvaltningsfastigheter. Per 2015-12-31 omfattar avyttringsgruppen tillgångar på 2 802 mkr minus skulder uppgående till 158 mkr.

mkr	2015
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	
Förvaltningsfastighet	2 801
Övriga tillgångar	1
Skulder direkt hänförliga till tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	
Uppskjuten skatteskuld	122
Övriga skulder	36

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17 mars 2016

Leif Norburg
Styrelseordförande

Anders Janson

Staffan Jufors

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Igor Rogulj

Michael Brusberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 mars 2016.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stina Carlson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akelius Residential Property AB (publ.), org.nr 556156-0383

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Residential Property AB (publ.) för år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-103.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen,

vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akelius Residential Property AB (Publ.) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-52 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på

denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen övriga delar.

Stockholm den 17 mars 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stina Carlson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Definitioner

Andel substansvärde	Substansvärde i relation till nettotillgångar.
Avkastning på eget kapital	Totalresultat delat med ingående eget kapital.
Belåningsgrad	Netto räntebärande skulder delat med nettotillgångar.
Fastighetsbestånd	Förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar
Nettotillgångar	Totala tillgångar minus spärrade medel, kassa och likvida tillgångar
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Räntetäckningsgrad	Driftöverskott plus central administration, övriga finansiella intäkter och kostnader, med tillägg av avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till räntenettot.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Substansvärde	Eget kapital, uppskjuten skatt och derivat.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Huvudkontor

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

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
Tel +33 1 40 06 85 00
akelius.fr

USA

3 Post Office Square
Fourth floor
Boston, MA 02109
+1 917 972 0404

The logo for Akelius, featuring the word "Akeliuss" in a sans-serif font. The "e" is stylized with a red dot and a red underline, while the rest of the letters are dark blue.