

delårsrapport

januari till september 2020

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Hysesintäkter, meur	356	373	118	120	496
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	5,3	5,1	3,4	7,7	5,7
Driftöverskott, meur	195	195	67	64	255
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	10,3	3,3	10,1	1,7	2,9
Överskottsgrad, procent	54,8	52,2	57,0	53,1	51,5
Justerad överskottsgrad, procent	67,9	65,4	70,1	65,4	64,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	170	173	59	57	227
Resultat före skatt, meur	79	363	26	101	464
Verkligt värde fastigheter, meur	11 951	12 177	11 951	12 177	11 964
Fastigheternas värdeförändring, procent	0,6	2,9	0,1	0,9	3,4
Antal lägenheter	44 100	45 806	44 100	45 806	44 226
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	1,0	1,9	1,0	1,1
Belåningsgrad, procent	38	40	38	40	40
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,5	1,8	2,5	1,8	2,0

Definitioner på sidorna 33-35.

ökat fokus på kassaflöde

driftnettot i jämförbart bestånd ökade med tio procent

Huvudsakliga orsaken är högre hyresintäkter tack vare minskad vakans och högre hyresnivå. Den justerade rörelsemarginalen ökade från 64 procent för 2019 till 68 procent.

diversifiering minskar risken

2020 är ett år som visar värdet av diversifiering och bostadsfastigheternas motståndskraft. Brexit och hyresregleringar åskådliggör att förändringar ofta är lokala.

Covid-19 exemplifierar att globala förändringar påverkar varje marknad olika.

Akelius upplever lägre påverkan i Skandinavien och i Europa.

Hyresinbetalningarna återhämtar sig och var i september en procent lägre än normalt för den totala portföljen.

värdetillväxt 0,6 procent

Värdetillväxten på fastigheter uppgick till EUR 69 miljoner eller 0,6 procent.

Värdetillväxten samma period föregående år var 2,9 procent.

fokus på fastigheter med starkt kassaflöde

Akelius anser att de goda tiderna för att köpa fastigheter med omfattande uppgraderingsbehov är över.

Fokus är istället att öka hyresintäkterna i befintliga fastigheter och att förvärva bostadsfastigheter med starkt kassaflöde. Akelius stoppar konstruktionsrelaterad teknikutveckling.

minska antalet anställda med fyrahundra innan 2023

Akelius reviderade affärsmodell leder till personalminskning. Övervägande inom konstruktion, konstruktionsrelaterad verksamhet samt teknikområden.

En omstruktureringsavsättning på EUR 14 miljoner påverkar resultatet för perioden.

Fullt genomfört uppgår den årliga kostnadsminskningen till EUR 42 miljoner.

minskar vakansen med femtio procent

Genom att slutföra större pågående uppgraderingsprojekt reduceras vakansen med femtio procent under de kommande två åren. Minskad vakans ökar intäkterna med EUR 25 miljoner per år.

500 miljoner euro för en procent

I september emitterade Akelius en obligation på EUR 500 miljoner med en årlig kupong på 1,00 procent fram till 2028.

Den genomsnittliga räntekostnaden minskade under perioden från 2,25 till 1,97 procent.

belåningsgrad 38 procent

Under januari till september 2020 minskade belåningsgraden från 40 till 38 procent.

räntetäckningsgraden ökade från 1,8 till 2,5

Under innevarande år har räntetäckningsgraden ökat från 1,8 till 2,5.

Mindre skulder i kombination med lägre räntenivå bidrog positivt.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 30 september 2020

verkligt värde fastigheter 11 951 meur

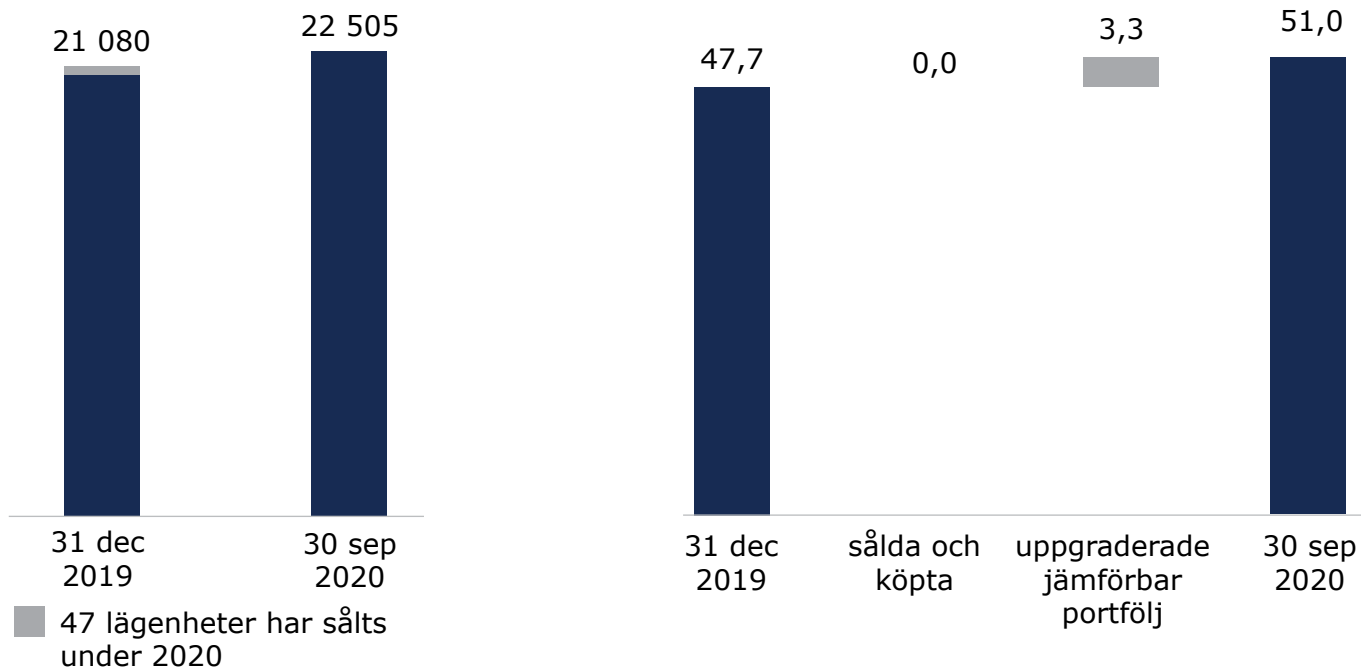


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Summa	meur	euro/kvm	
Berlin	14 049	881	70	951	3 076	3 235	2,01
London	2 227	88	16	104	898	8 621	4,12
Hamburg	3 613	198	12	210	850	4 050	3,66
Paris	1 555	48	5	53	425	8 016	4,05
Europa	21 444	1 215	103	1 318	5 249	3 982	2,86
Stockholm	5 925	424	34	458	1 669	3 647	2,69
Malmö	4 081	266	83	349	971	2 780	3,23
Köpenhamn	1 031	82	6	88	333	3 771	2,98
Skandinavien	11 037	772	123	895	2 973	3 321	2,91
New York	1 735	117	4	121	939	7 717	4,31
Toronto	3 506	181	5	186	892	4 800	3,74
Montreal	3 862	259	7	266	836	3 155	4,30
Boston	1 029	65	2	67	553	8 260	4,24
Washington	1 448	112	4	116	498	4 273	4,67
Nordamerika	11 580	734	22	756	3 718	4 918	4,22
Övriga	39	3	-	3	11	3 872	3,63
Summa/ Genomsnitt	44 100	2 724	248	2 972	11 951	4 021	3,32

förändringar i fastighetsbeståndet

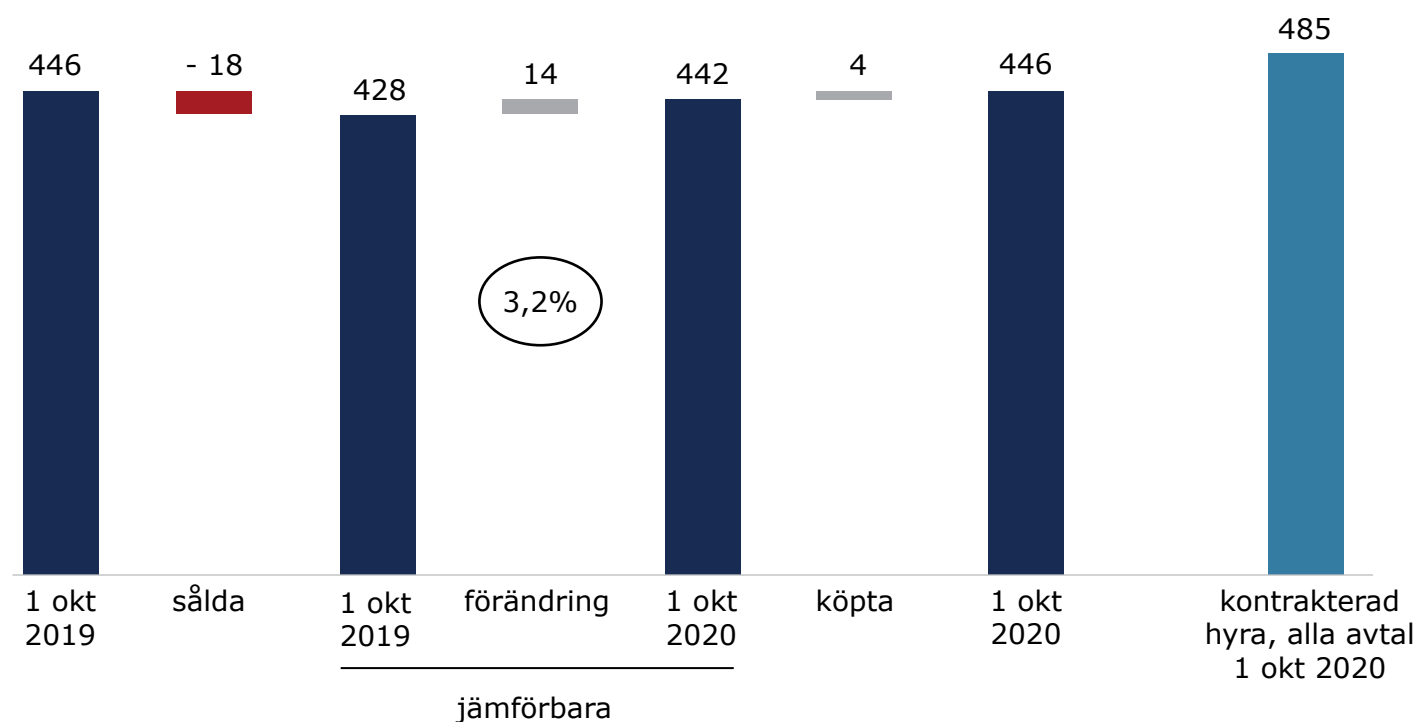
uppgraderade
lägenheter 22 505

uppgraderade lägenheter
51,0 procent



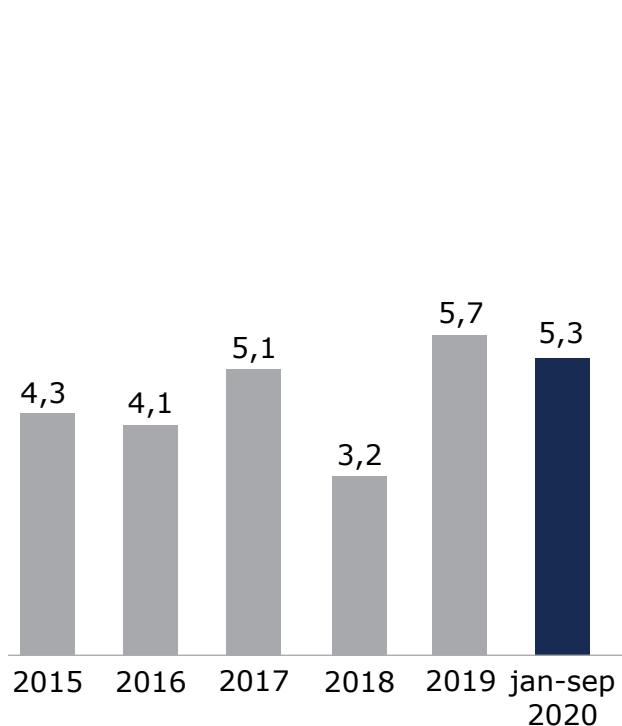
utveckling kontrakterad hyra bostäder

meur

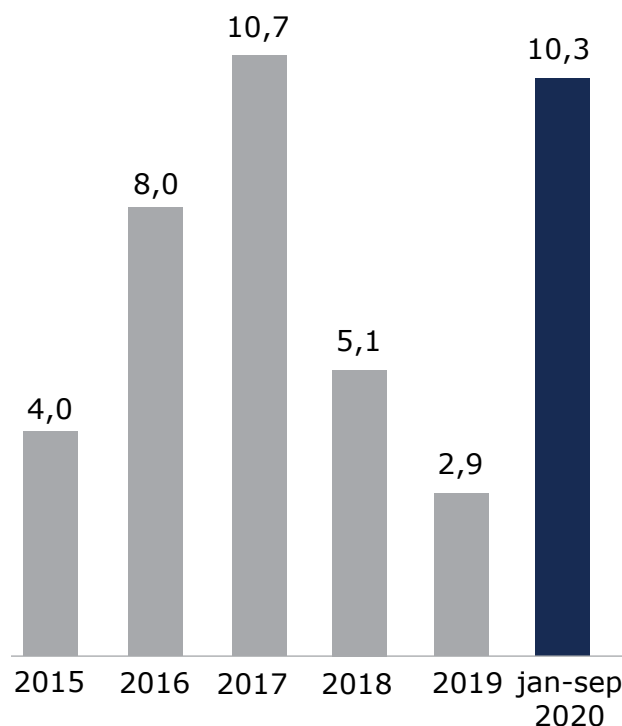


tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,3 procent

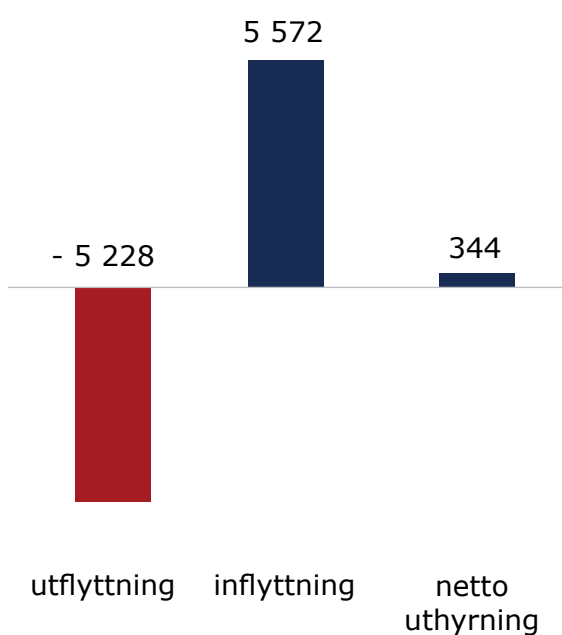


driftöverskott 10,3 procent

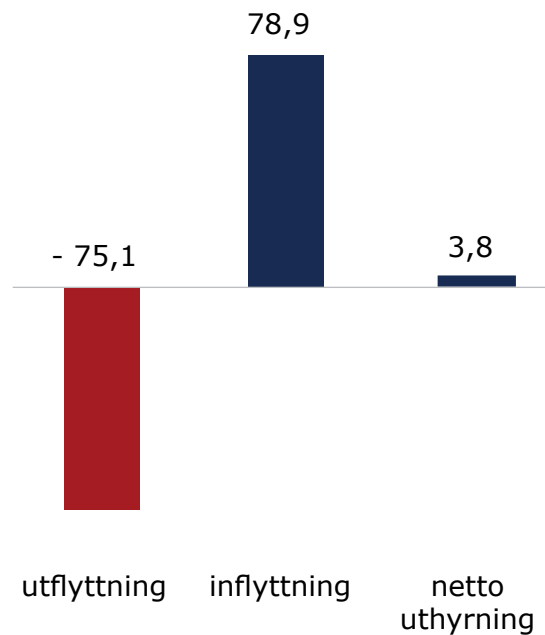


nettouthyrning januari till september 2020

antal lägenheter 344

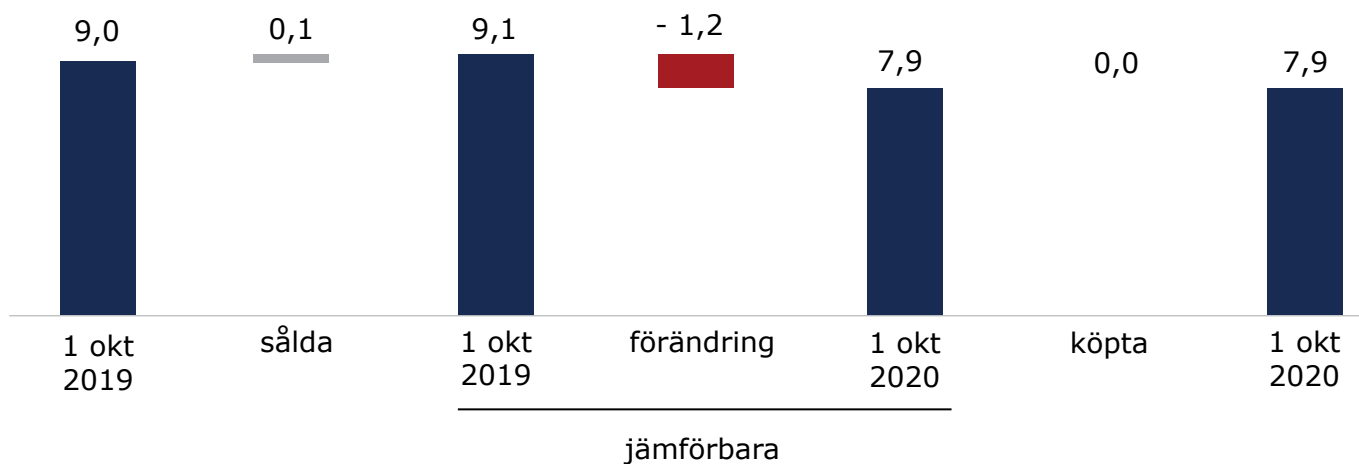


hyresintäkter 3,8 meur

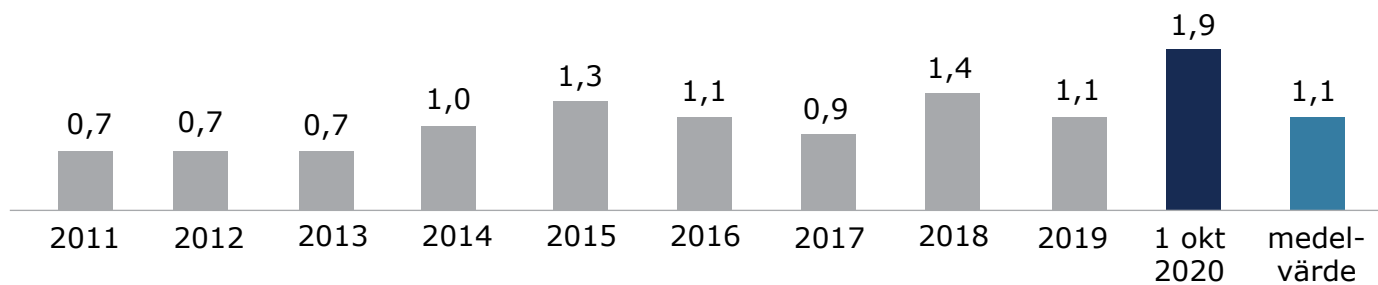


utveckling vakans

procent

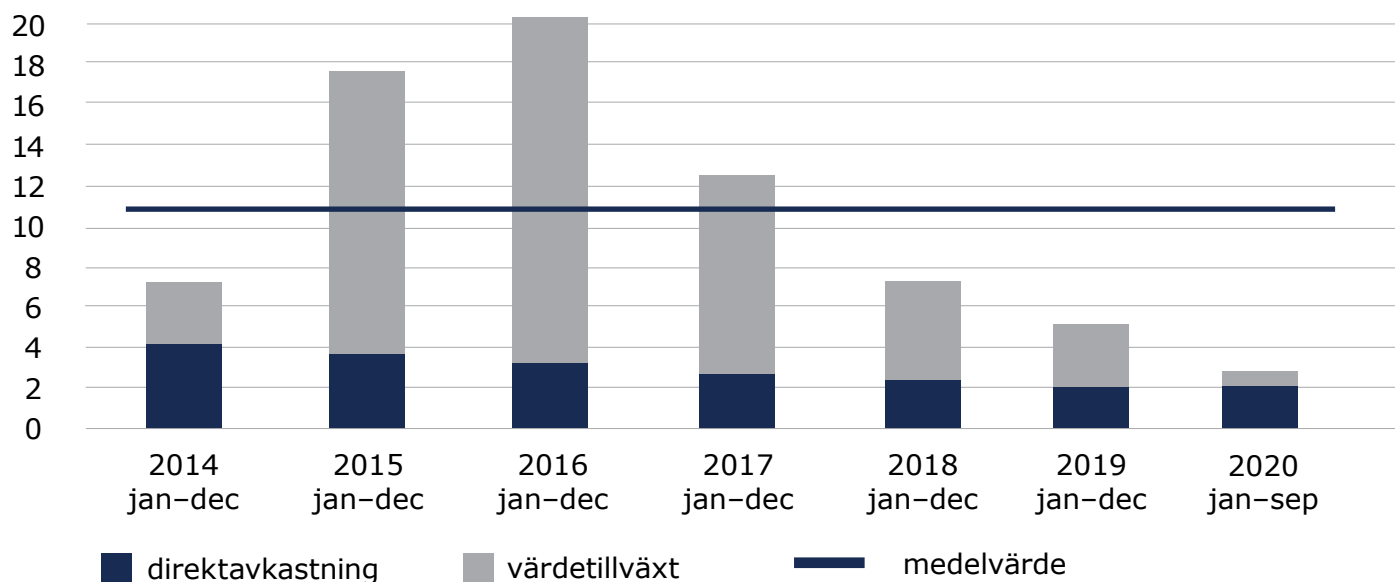


reell vakansgrad 1,9 procent



totalavkastning fastigheter 3,0 procent

procent



	meur	Tillväxt jan-sep procent
Verkligt värde 1 jan 2020	11 964	
Värdeförändring	69	0,6
Investeringar	283	2,4
Köp	83	0,7
Försäljningar	-147	-1,2
Valutakursförändringar	-301	-2,5
Verkligt värde 30 sep 2020	11 951	-0,1
Driftöverskott	195	1,6
Fastigheternas totalavkastning	264	Per år: 3,0

direktavkastningskrav 3,32 procent

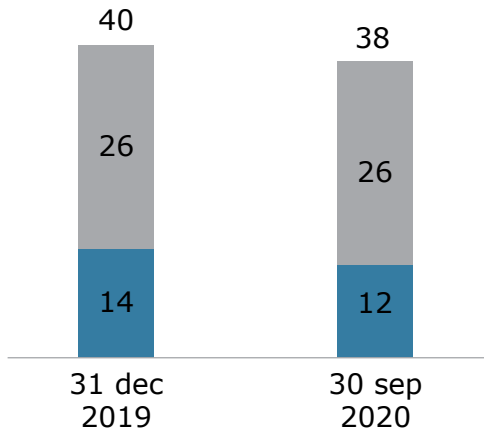
procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2020	3,67	5,66
Köp	0,01	0,01
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbart	-0,34	-0,37
Valutakursförändringar	-0,02	-0,01
30 sep 2020	3,32	5,29

värdeförändring 69 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-2 459	-20,55
Avkastningskrav	2 525	21,11
Försäljning	3	0,02
Köp	-	0,00
Värdeförändring	69	0,58

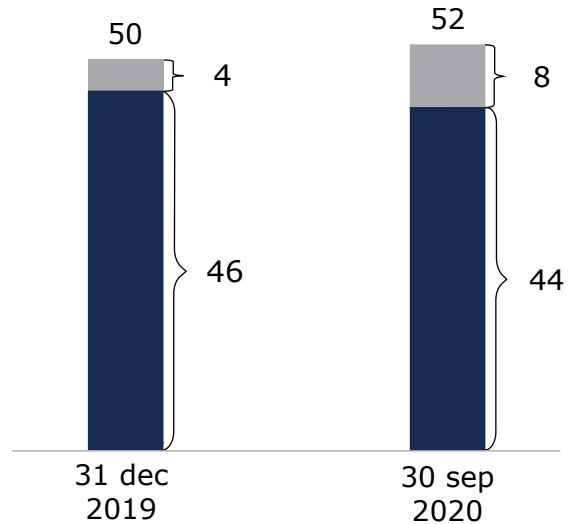
finansiering

belåningsgrad
38 procent



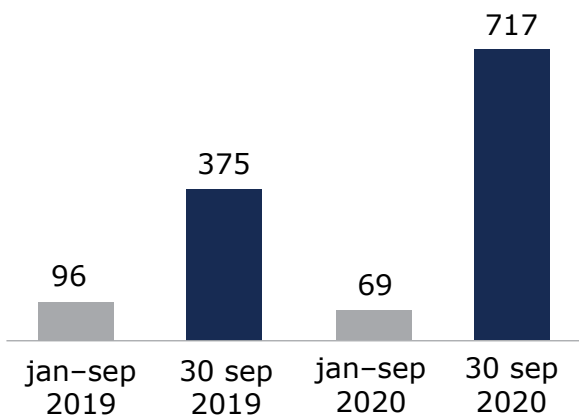
■ ikke-säkerställda lån
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital
52 procent



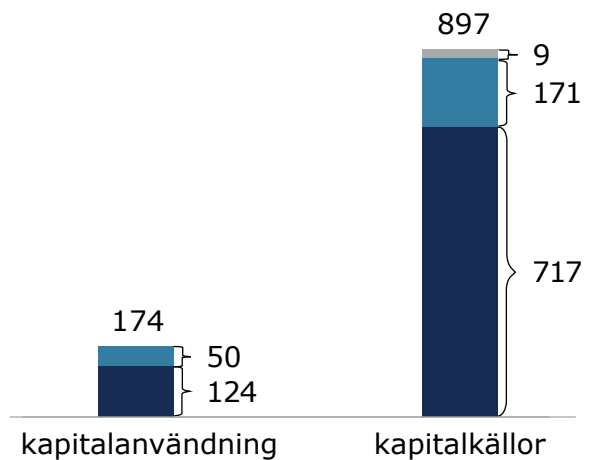
■ hybridobligationer
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet
meur



■ räntekostnader
■ likviditet

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur,
12 månader framåt

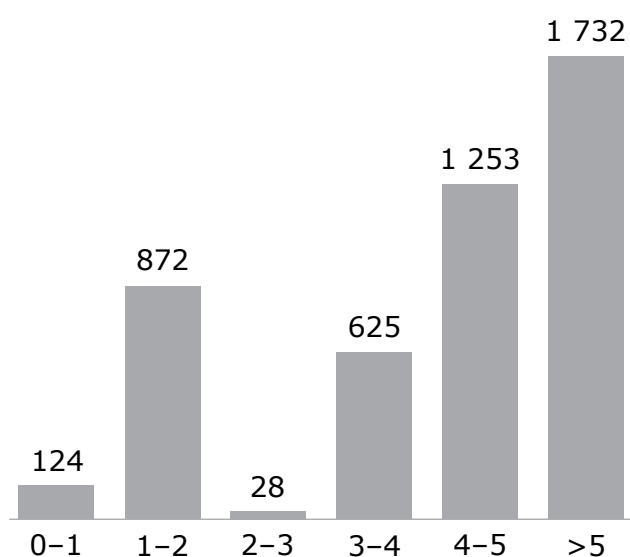


■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade försäljningar
■ resultat före skatt och värdeförändringar
■ likviditet

finansiering

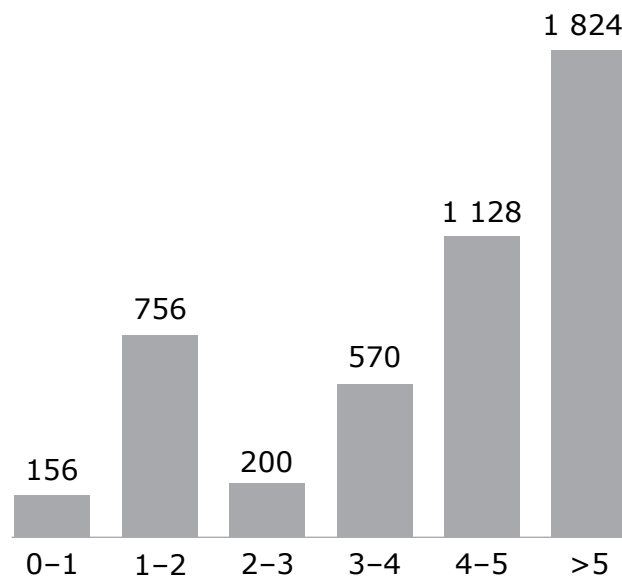
förfall kapitalbindning

meur, år

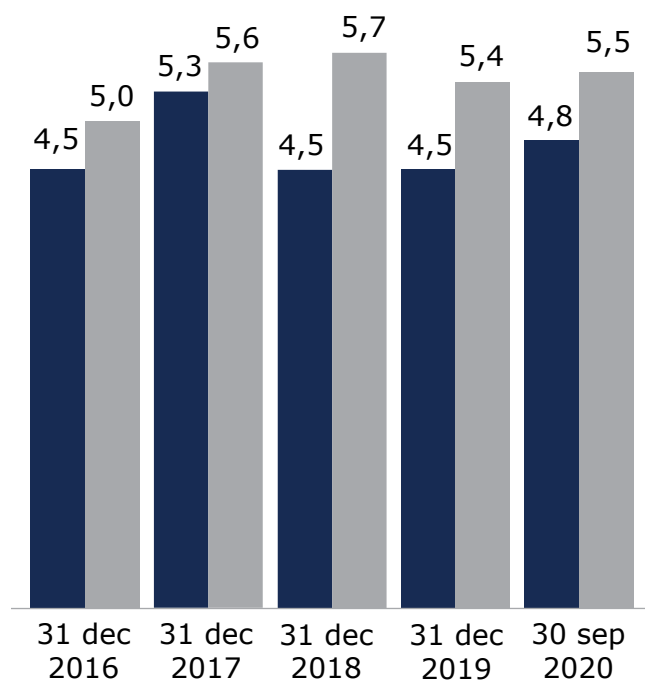


förfall räntebindning

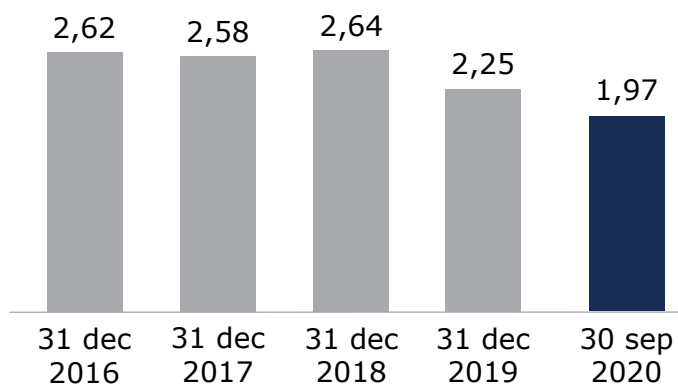
meur, år



räntebindning 4,8 år
kapitalbindning 5,5 år



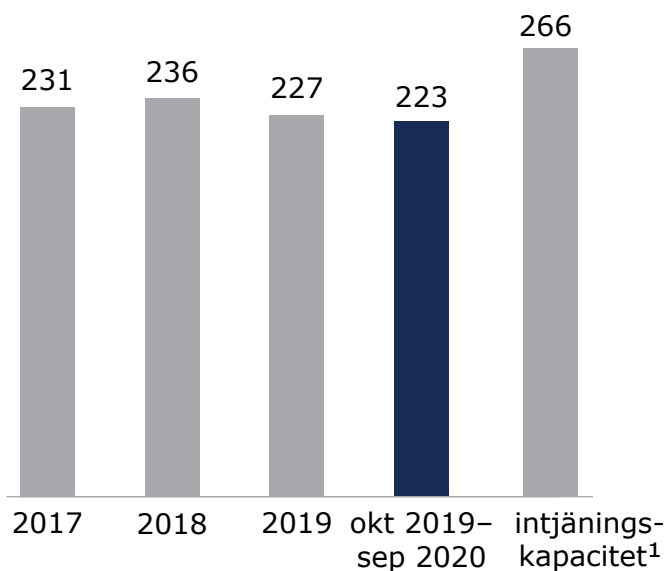
ränta 1,97 procent



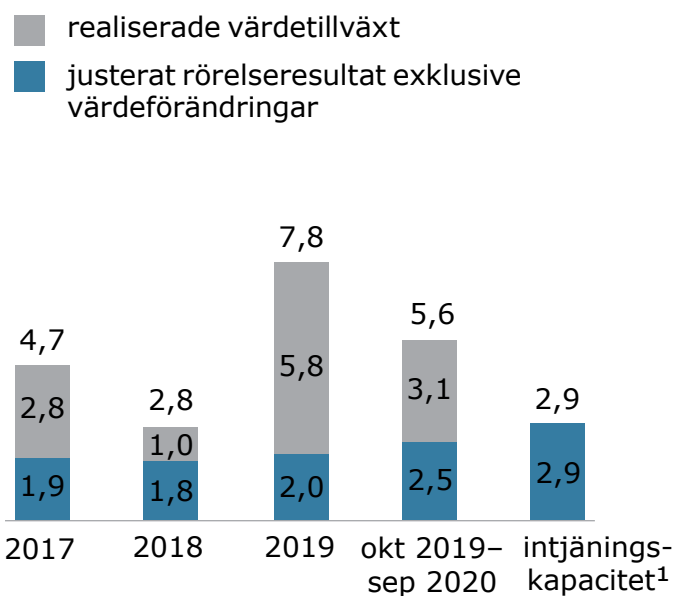
■ kapitalbindning
■ räntebindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar 223 meur



räntetäckningsgrad 5,6



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	okt 2019–sep 2020	Intjäningskapacitet per 30 sep 2020 ¹
Hysesintäkter	478	518 ²
Driftkostnader	-194	-191
Underhåll	-29	-27
Driftöverskott	255	300
Centrala administrationskostnader	-32	-33
Övriga intäkter och kostnader	-	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	223	266
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-3	-4
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	220	262
Netto räntekostnader	-89	-91
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,5	2,9
Realiserad värdetillväxt	279	
Räntetäckningsgrad	5,6	
Netto räntebärande skulder per 30 sep 2020	4 621	4 621
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring	20,7	17,4
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	9,2	

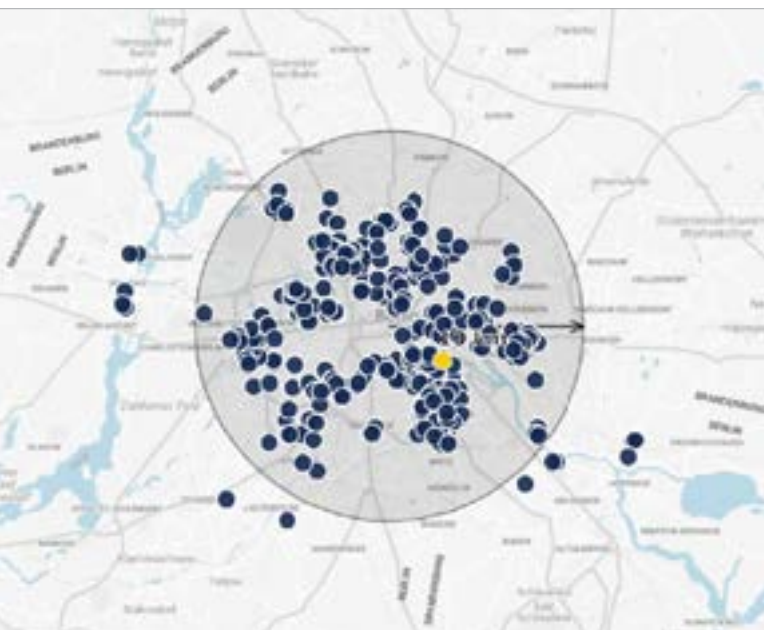
1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 sep 2020.

I det inkluderas bruttohyra minus reell vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.

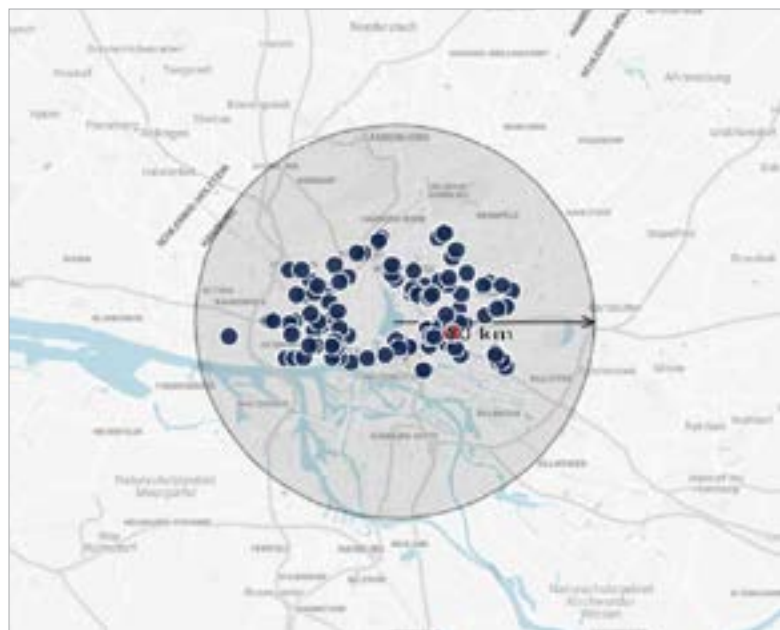
2) Inkluderar 455 meur hyresvärde bostäder per 1 okt 2020, 38 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar -16 meur i reell vakans för lägenheter samt 41 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 455 meur minus vakans och plus förutbetalda driftkostnader motsvarar 446 meur i kontrakterad hyra.

Berlin



Hamburg

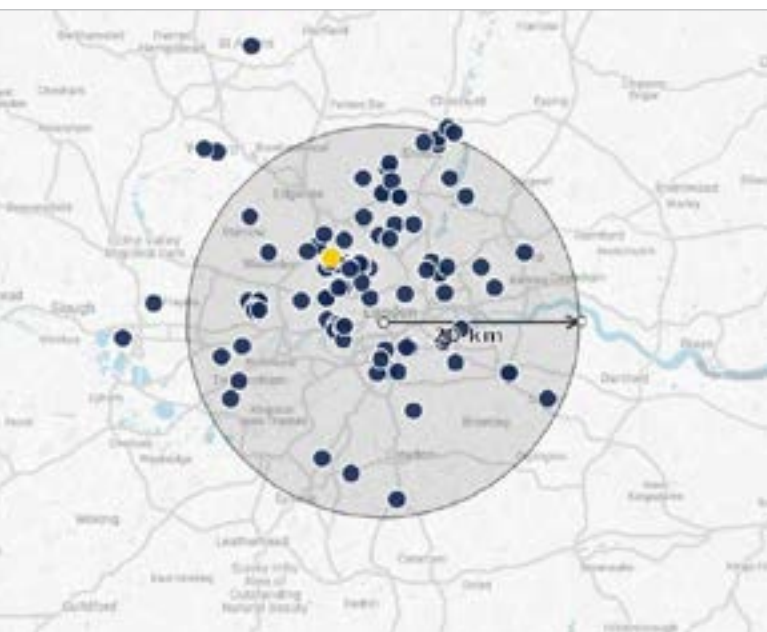


- jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020 ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

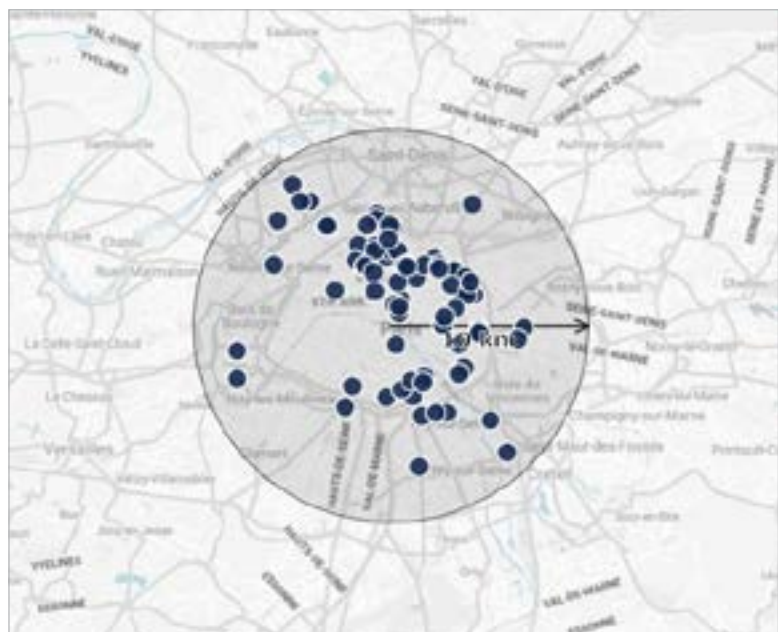
	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	3 076	850
Andel av verkligt värde, procent	26	7
Direktavkastningskrav, procent	2,01	3,66
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	56
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91
Medelhya bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 okt 2019	580	639
Försäljning och avslutade objekt*	0	13
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	580	652
Ökning i jämförbar portfölj	-13	21
- Ökning i procent	-2,2	3,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	567	673
Köp och nybyggnation	0	0
Total portfölj 1 okt 2020	567	673
Nyuthyrningshyra	608	807
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,6	0,6
Lägenheter under uppgradering	2,0	3,3
Vakansgrad	2,6	3,9

*Till följd av exempelvis lägenhetsdelning, där ett lägenhetsobjekt avslutas till fördel för två nya.

London



Paris



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

London

Paris

Fastighetsportfölj

	London	Paris
Verkligt värde, meur	898	425
Andel av verkligt värde, procent	8	4
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,05
Andel uppgraderade lägenheter, procent	66	33
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	31
Walk score	85	97

Medelhyra bostäder

euro/lgh/mån

euro/lgh/mån

Total portfölj 1 okt 2019	1 374	770
Försäljning och avslutade objekt	-	1
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	1 374	771
Ökning i jämförbar portfölj	37	25
- Ökning i procent	2,7	3,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	1 411	796
Köp och nybyggnation	-	3
Total portfölj 1 okt 2020	1 411	799
Nyuthyrningshyra	1 531	968

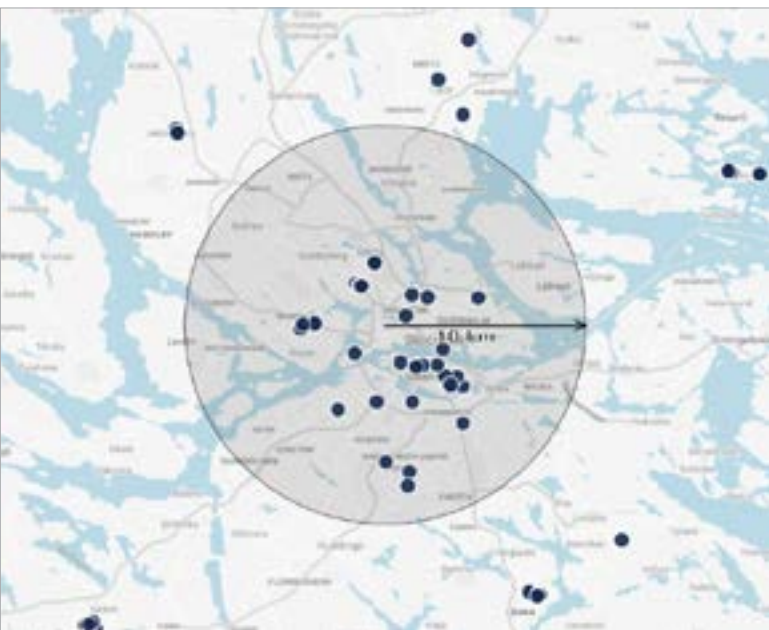
Vakansgrad bostäder

procent

procent

Reell vakansgrad	2,6	1,2
Lägenheter under uppgradering	13,2	32,2
Vakansgrad	15,8	33,4

Stockholm



● jämförbara fastigheter

Malmö



	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 669	971
Andel av verkligt värde, procent	14	8
Direktavkastningskrav, procent	2,69	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	56	59
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Walk score	72	89
Medelhyra bostäder		
	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 okt 2019	766	722
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	766	722
Ökning i jämförbar portfölj	18	23
- Ökning i procent	2,4	3,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	784	745
Köp och nybyggnation	0	0
Total portfölj 1 okt 2020	784	745
Nyuthyrningshyra	870	784
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,1	0,6
Vakansgrad	1,1	0,6

Köpenhamn



New York



- jämförbara fastigheter

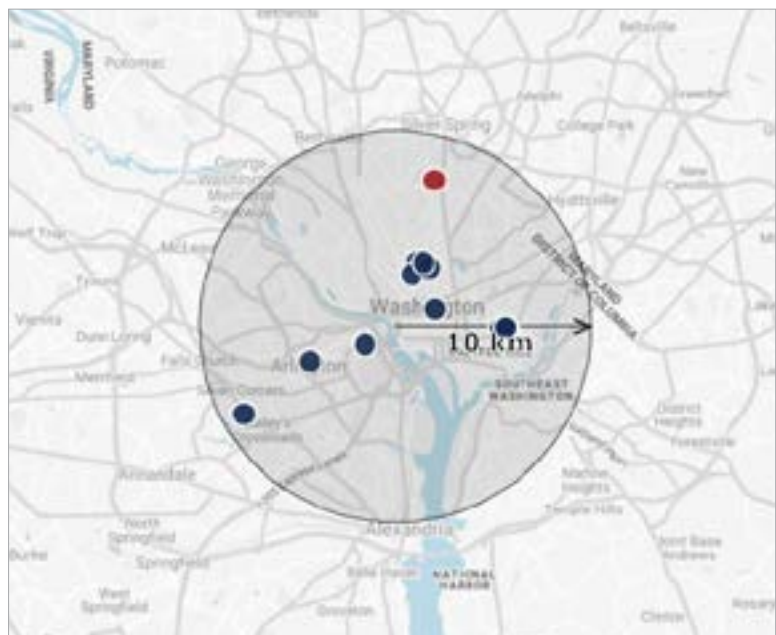
	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	333	939
Andel av verkligt värde, procent	3	8
Direktavkastningskrav, procent	2,98	4,31
Andel uppgraderade lägenheter, procent	41	41
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	68
Walk score	95	97
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 okt 2019	941	1 886
Försäljning och avslutade objekt	-	1
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	941	1 887
Ökning i jämförbar portfölj	37	-36
- Ökning i procent	3,9	-1,9
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	978	1 851
Köp och nybyggnation	-	3
Total portfölj 1 okt 2020	978	1 854
Nyuthyrningshyra	1 386	2 651
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	7,7
Lägenheter under uppgradering	1,4	12,2
Vakansgrad	1,4	19,9

Boston



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020

Washington D.C.



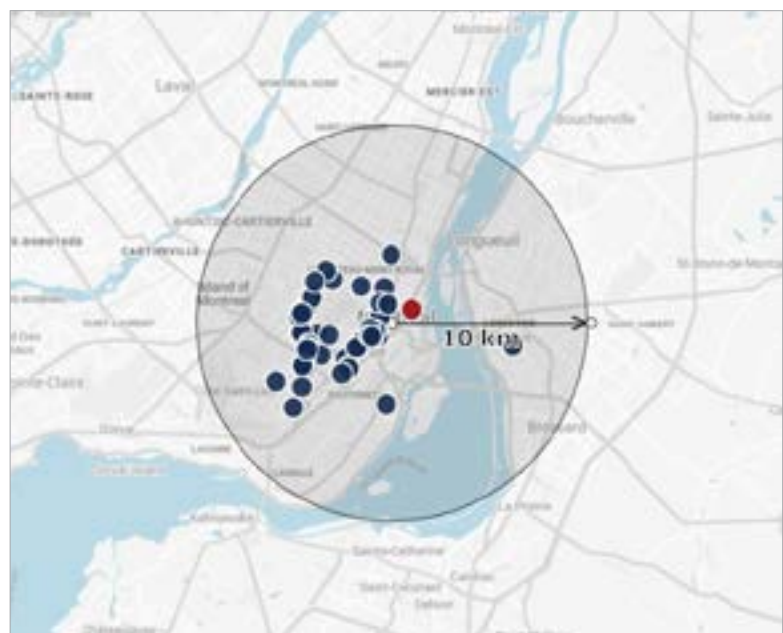
Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	553	498
Andel av verkligt värde, procent	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	75	66
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	77
Walk score	92	88
Medelhya bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 okt 2019	2 252	1 749
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	2 252	1 749
Ökning i jämförbar portfölj	18	39
- Ökning i procent	0,8	2,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	2 270	1 788
Köp och nybyggnation	-26	-53
Total portfölj 1 okt 2020	2 244	1 735
Nyuthyrningshyra	2 386	1 852
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	13,6	9,5
Lägenheter under uppgradering	8,9	13,1
Vakansgrad	22,5	22,6

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	892	836
Andel av verkligt värde, procent	7	7
Direktavkastningskrav, procent	3,74	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	50	57
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	77	82
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 okt 2019	848	808
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2019	848	808
Ökning i jämförbar portfölj	40	22
- Ökning i procent	4,8	2,7
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	888	830
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2020	888	830
Nyuthyrningshyra	1 145	932
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	3,4	3,2
Lägenheter under uppgradering	6,4	15,9
Vakansgrad	9,8	19,1

resultat

hyresintäkter 356 meur

Hyresintäkterna uppgick till 356 meur (373), en minskning med 4,7 procent jämfört med samma period 2019.

Denna minskning beror på fastighetsförsäljningar som har minskat fastighetsbeståndet jämfört med samma period 2019.

Tillväxt i hyresintäkterna för jämförbara fastigheter var 16 meur (14), 5,3 procent (5,1).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 17 067 hyresavtal (24 337) med en årshyra på 227 meur (327). Den nya årshyran är 232 meur (332), en ökning med 2,0 procent (1,8).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,1 procentenheter till 7,9 procent (9,0) jämfört med samma period 2019. Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 76 procent (88) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar. Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,8 procentenheter till 1,9 procent (1,0).

driftöverskott 195 meur

Driftöverskottet uppgick till 195 meur (195). Fastighetskostnaderna var 161 meur (178). 21 meur (22) avsåg underhåll, motsvarande 9 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 10,3 procent (3,3). Ökningen av hyresintäkterna drev tillväxten av driftöverskottet för jämförbara fastigheter.

Överskottsgraden uppgick till 54,8 procent (52,2).

Justerad överskottsgrad uppgick till 67,9 procent (65,4).

rörelseresultat exklusive värdeförändringar 170 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 170 meur (173), en minskning med 2,1 procent jämfört med samma period 2019.

Förändringen beror främst på en minskad fastighetsportfölj på grund av försäljningar. Se tabell över utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändringar på sida 31.

finansnetto -133 meur

Räntekostnaderna uppgick till -69 meur (-96) och ränteintäkterna uppgick till 0 meur (1). Minskningen av räntekostnader beror på en lägre räntenivå och lägre lånevolym under 2020 jämfört med 2019.

Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -21 meur (-14).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade periodens resultat med -39 meur (-45).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -4 meur (1).

resultat före skatt 79 meur

Resultat före skatt uppgick till 79 meur (363). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt, om än i väsentligt lägre grad än för samma period 2019.

skattekostnader 17 meur

Skattekostnader uppgick till 17 meur (51). 9 meur (38) avser uppskjuten skatt, främst till följd av realiserad vinst på fastigheter.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 11 951 meur

Verkligt värde uppgick till 11 951 meur (12 177), vilket motsvarar 4 021 euro (3 971) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela portföljen var 3,32 procent (3,66), jämfört med 3,67 procent vid slutet på 2019. Minskningen beror huvudsakligen på lägre direktavkastningskrav i Berlin. Se tabell på sida 7.

värdeökning fastigheter 0,6 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 69 meur (365), motsvarande 0,6 procent (2,9). Se tabell på sida 7.

Nya hyresregleringar i Berlin begränsar hyresnivåer i fem år. Trots det har ingen väsentlig värdeförändring skett på Akelius fastighetsbestånd i Berlin. Fastighetsvärderingarna i Berlin antar lägre hyresintäkter under en period vilket kompenseras av lägre direktavkastningskrav.

Akelius har inte noterat väsentligt lägre fastighetspriser vid utgången av perioden på grund av covid-19.

fastighetsinvesteringar 283 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 283 meur (328). På årsbasis motsvarar det 133 euro (135) per kvadratmeter.

21 procent (33) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Akelius begränsar för närvarande investeringar i byggnader. Lägenheter hyrs främst ut utan omfattande uppgraderingar. På grund av covid-19 och nya hyresregleringar förväntas investeringarna att minska för helåret 2020 jämfört med 2019.

köp av fastigheter 83 meur

Under perioden uppgick köpen till 83 meur (176). De köpta fastigheterna var belägna i Tyskland, Kanada och USA.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,84 procent (4,15).

fastighetsförsäljningar 147 meur

Totalt såldes fastigheter för 147 meur (1 181).

Försäljningen av fastigheter uppgick till 125 meur i Tyskland, 20 meur i Sverige och 2 meur i England. 20 meur är relaterat till fastighetsförsäljningen till en bostadsrättsförening i Sverige som skedde under 2018.

Akelius har inte längre kontroll över bostadsrättsföreningen men äger lägenheter till ett värde av 7 meur, redovisade som finansiella tillgångar.

Fastighetsförsäljningarna gav ett resultat om 3 meur (98) exklusive 3 meur (19) i försäljningsomkostnader.

tillgångar och skulder som innehålls för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Tyskland.

Tillträdesdatumet är planerat till 2020. 15 meur (554) är relaterat till förvaltningsfastigheter och 1 meur (92) i uppskjuten skatt.

Försäljningen av en fastighet i Kanada, klassificerad som tillgång som innehålls för försäljning 2019 för 6 meur, avbröts under andra kvartalet i år.

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 52 procent

Eget kapital minskade med 229 meur till 5 297 meur (5 685) under 2020. Det beror främst på utdelningar och förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgår till 52 procent (50). Förbättringen beror på att Akelius Residential Property AB emitterade en hybridobligation om 500 meur under första kvartalet.

belåningsgrad 38 procent

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 223 meur till 4 634 meur (4 959).

Belåningsgraden minskade med 2 procentenheter jämfört med slutet av föregående år till 38 procent (40).

Säkerställda lån uppgick till 1 442 meur (1 957) jämfört med 1 658 meur vid slutet av 2019.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 12 procent (16), 2 procentenheter lägre än vid årets slut.

De säkerställda lånen är upptagna hos 23 banker (29) i fem länder.

Lån utan säkerhet består av 11 obligationer (9) och lån från stora investerare och närstående bolag.

kapitalbindning 5,5 år

Lån hade en genomsnittlig kapitalbindning om 5,5 år (5,5) jämfört med 5,4 i slutet av 2019.

124 meur (504) förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på kortfristiga lån uppgår till 24 procent (34).

Kortfristiga lån består av lån från 9 banker (12).

räntebindning 4,8 år

1 824 meur (2 432) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 156 meur (632) hade en räntebindning kortare än ett år.

Under september förföll en obligation om 300 meur med en ränta på 3,4 procent. Koncernen emitterade en obligation om 500 meur med en fast kupongränta på 1,00 procent och med förfall 2028.

Under perioden minskade den genomsnittliga räntan från 2,25 till 1,97 procent (2,42). Minskningen beror på lägre marknadsräntor på alla marknader.

Räntebindningen var i snitt 4,8 år (4,7), jämfört med 4,5 i slutet av 2019.

likviditet 717 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel och utnyttjade kreditavtal uppgick till 717 meur (375).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 693 meur (349) med en genomsnittlig löptid om 1,14 år (1,30).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs minst ett år före förfallodagen.

De utnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 7 banker (8).

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 6 200 meur (5 692).

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 82 meur (66).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -335 meur (620).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 241 meur (-661).

moderbolaget

Utdelning om 0,03 euro per stamaktie av serie A betalades ut den 8 maj 2020, totalt 96 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas vid de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 5 maj 2020, 5 augusti 2020, 5 november 2020 och 5 februari 2021, totalt 22 meur.

Resultatet före skatt uppgick till -40 meur (26).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, valutakurseffekter relaterat till valutaderivat, obligationer, samt andra finansiella instrument i utländsk valuta.

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 336 meur i eget kapital.

D-aktier utgör 6,45 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 september 2020 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,634 euro.

kreditbetyg

Under 2020 har Standard and Poor's bekräftat kreditbetyg BBB med stabila utsikter för Akelius Residential Property AB samt dess seniora och ej säkerställda belåning.

Kreditbetyg till hybridobligationer utgivna av Akelius Residential Property AB är BB+.

tredje kvartalet

Resultat före skatt uppgick till 26 meur (101). Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 12 meur (55).

Hysesintäkterna uppgick till 118 meur (120). Fastighetskostnaderna uppgick till 51 meur (56).

Driftöverskottet ökade till 67 meur (64). Finansnettot var -27 meur (-54).

Kassaflödet uppgick till -18 meur (7).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 28 meur (17).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -117 meur (48).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 71 meur (-58).

personal

Vid periodens slut var 1 355 anställda (1 426) i Akelius, jämfört med 1 456 i slutet av 2019.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har ökat med 10 meur (-26).

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2020 jan–sep 9 mån	2019 jan–sep 9 mån	2020 jul–sep 3 mån	2019 jul–sep 3 mån	2019 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	356	373	118	120	496
Fastighetskostnader	-140	-156	-44	-49	-210
Underhåll	-21	-22	-7	-7	-31
Driftöverskott	195	195	67	64	255
Centrala administrationskostnader	-25	-22	-8	-7	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	170	173	59	57	227
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-9	-2	-5	-2	-5
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹	-	79	-	44	176
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹	65	266	13	56	227
Omstruktureringskostnader ²	-14	-	-14	-	-
Rörelseresultat	212	516	53	155	625
Ränteintäkter	-	1	-	-	1
Räntekostnader	-69	-96	-23	-27	-116
Räntekostnader hybridobligationer	-21	-14	-8	-5	-19
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-4	1	-	2	1
Värdeförändring derivat	-39	-45	4	-24	-28
Resultat före skatt	79	363	26	101	464
Aktuell skatt	-8	-13	-2	-1	-29
Uppskjuten skatt	-9	-38	2	-21	-50
Periodens resultat	62	312	26	79	385
Övrigt totalresultat					
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet					
Valutakursförändringar	-276	109	-137	107	124
Förändring valutasäkringsreserv	101	-66	44	-45	-98
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	6	-6	5	-5	4
Omvärderingsreserv	1	1	-	-	1
Skatt på förändring av omvärderingsreserv	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-168	38	-88	57	31
Periodens totalresultat	-106	350	-62	136	416
Resultat hänförligt till					
- moderbolagets aktieägare	60	308	24	78	379
- innehav utan bestämmande inflytande	2	4	2	1	6
Totalresultat hänförligt till					
- moderbolagets aktieägare	-108	346	-64	135	410
- innehav utan bestämmande inflytande	2	4	2	1	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,02	0,09	0,01	0,02	0,11

1) Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 69 meur (365), minus försäljningskostnader 3 meur (19), och minus omvärdering av rörelsefastigheter 1 meur (1).

2) 12 meur avser personalkostnader och 2 meur avser immateriella tillgångar.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	24	16	19
Förvaltningsfastigheter	11 827	11 553	11 760
Rörelsefastigheter	109	70	73
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar ¹	15	16	16
Materiella anläggningstillgångar	5	6	6
Derivat	1	1	1
Uppskjutna skattefordringar	4	1	2
Finansiella anläggningstillgångar	4	15	4
Summa anläggningstillgångar	11 989	11 678	11 881
Kundfordringar och andra fordringar ²	111	103	116
Derivat	18	1	2
Likvida medel	13	17	19
Tillgångar som innehas för försäljning ³	15	554	131
Summa omsättningstillgångar	157	675	268
Summa tillgångar	12 146	12 353	12 149
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 215	5 602	5 441
Innehav utan bestämmande inflytande	82	83	85
Summa eget kapital	5 297	5 685	5 526
Lån	4 510	4 455	4 267
Hybridobligationer ⁴	999	499	499
Leasingskuld	12	14	13
Derivat	82	83	60
Uppskjutna skatteskulder	940	847	935
Avsättningar	-	2	2
Övriga skulder	17	16	17
Summa långfristiga skulder	6 560	5 916	5 793
Lån	124	504	590
Leasingskuld	2	2	3
Derivat	4	6	4
Avsättningar	14	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	144	148	220
Skulder som innehas för försäljning ⁵	1	92	13
Summa kortfristiga skulder	289	752	830
Summa eget kapital och skulder	12 146	12 353	12 149
Räntebärande skulder			
- icke säkerställda lån	3 192	3 002	3 199
- säkerställda lån	1 442	1 957	1 658
Delsumma	4 634	4 959	4 857
- hybridobligationer	999	499	499
Summa	5 633	5 458	5 356

1) 9 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

2) 7 meur är hänförligt till innehav av bostadsrätter i Sverige.

3) 15 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Tyskland, försäljningspriset är 16 meur.

4) Ny hybridobligation emitterades under Q1 2020.

5) Hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland är 1 meur.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Valuta- omräk- nings- reserver	Balanse- rad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande in- flytande	Summa eget kapital
Eget kapital, 31 dec 2018	211	1 460	-209	3 830	5 292	78	5 370
Euro konvertering*	-24	-145	24	145	-	-	-
Justerat eget kapital, 1 jan 2019	187	1 315	-185	3 975	5 292	78	5 370
Periodens totalresultat	-	-	36	310	346	4	350
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	1
Utdelning	-	-	-	-36	-36	-	-36
Eget kapital, 30 sep 2019	187	1 315	-149	4 249	5 602	83	5 685
Periodens totalresultat	-	-	-6	70	64	2	66
Återinlöst utdelning	-	-	-	4	4	-	4
Nyemission	13	372	-	-7	378	-	378
Återinlösen aktier	-1	-585	-	-21	-607	-	-607
Eget kapital, 31 dec 2019	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Periodens totalresultat	-	-	-	60	60	2	62
Övrigt totalresultat	-	-	-168	-	-168	-	-168
Summa totalresultat	-	-	-168	60	-108	2	-106
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-5	-5
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Eget kapital, 30 sep 2020	199	1 102	-323	4 237	5 215	82	5 297

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2020 jan-sep 9 mån	2019 jan-sep 9 mån	2020 jul-sep 3 mån	2019 jul-sep 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	195	195	67	64	255
Centrala administrationskostnader	-25	-22	-8	-7	-29
Omstruktureringskostnader	-2	-	-2	-	-
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	1
Erlagd ränta	-83	-103	-31	-36	-132
Betald skatt	-3	-4	-1	-2	-23
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	82	66	25	19	72
Förändring rörelsefordringar	-1	-33	3	-17	-47
Förändring rörelseskulder	7	12	-	15	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88	45	28	17	49
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-8	-7	-2	-3	-10
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-283	-328	-81	-112	-468
Köp av förvaltningsfastigheter	-83	-176	-39	-82	-181
Förvärv av nettotillgångar	-	5	-	5	5
Försäljningar av förvaltningsfastigheter ¹	147	1 181	24	438	1 616
Försäljning av nettotillgångar ²	-14	-49	-	-	-49
Köp och försäljning av övriga anläggningstillgångar ³	-94	-6	-19	-198	78
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335	620	-117	48	991
Nyemission	-	-	-	-	378
Återköp av preferensaktier	-	-	-	-	-607
Förvärv av minoritetsaktier	-5	1	-	1	1
Upptagna lån	1 768	1 172	685	283	1 686
Amortering av lån	-1 430	-1 777	-617	-310	-2 406
Köp och försäljning av derivat	18	-29	9	-23	-44
Amortering leasing	-3	-1	-1	-	-2
Utdelning A-aktier	-96	-	-	-	-
Utdelning D-aktier	-11	-	-5	-	-
Utdelning preferensaktier	-	-27	-	-9	-40
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	241	-661	71	-58	-1 034
Periodens/årets kassaflöde	-6	4	-18	7	6
Likvida medel vid periodens början	19	13	37	15	13
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-	-5	-
Likvida medel vid periodens slut	13	17	19	17	19

1) Jan-sep inkluderar 20 meur relaterar till en realiserad försäljning till en bostadsrättsföreningen.

2) Jan-sep inkluderar -7 meur relaterar till det belopp som inte har erhållits då Akelius fortfarande äger lägenheterna i bostadsrättsföreningen.

3) Jan-sep 2020 inkluderar -84 meur i förskottsbetalning för påskrivna fastighetsförsäljningar i Tyskland 2019, mottagen försskotts betalning om 2 meur för fastighetsförsäljning i Tyskland, -11 meur i förskotts betalning som erhållits från bostadsrättsföreningen före 2020 och -3 meur i försäljningskostnader för sålda fastigheter.

lån

Löptid	Räntebindning, meur	Andel, procent	Kapitalbindning, meur	Andel, procent
0-1 år	156	3	124	3
1-2 år	756	16	872	19
2-3 år	200	4	28	1
3-4 år	570	12	625	13
4-5 år	1 128	25	1 253	26
5-6 år	456	10	455	10
6-7 år	395	9	227	5
7-8 år	715	15	672	15
8-9 år	75	2	77	2
9-10 år	33	1	-	-
> 10 år	150	3	301	6
Summa	4 634	100	4 634	100

finansiella instrument

Redovisat värde och verkligt värde för utestående derivat och räntebärande skulder visas i tabellerna nedan.

Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Övriga finansiella instrument, som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Beräkningar av verkligt värde är baserade på nivå 1 för obligationer och nivå 2 för derivat och andra räntebärande skulder i hierarkin för verkligt värde.

Jämfört med 2019 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

derivat redovisade till verkligt värde

meur	2020 30 sep	2019 31 dec
Tillgångar	19	3
Skulder	86	64

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2020 30 sep Redovisat värde	2020 30 sep Verkligt värde	2019 31 dec Redovisat värde	2019 31 dec Verkligt värde
Lån	4 634	4 498	4 857	4 949
Hybridobligationer	999	992	499	532
Leasingskulder	14	14	16	16
Summa	5 647	5 504	5 372	5 497

segment information

jan-sep 2020, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Summa
Hysesintäkter	158	88	110	356
Driftkostnader	-57	-30	-53	-140
Underhåll	-9	-6	-6	-21
Driftöverskott	92	52	51	195
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	26	-5	48	69
Totalavkastning	118	47	99	264
Totalavkastning per år, procent	3,0	2,1	3,6	3,0
Överskottsgrad, procent	58,4	59,1	46,2	54,8
Verkligt värde fastigheter	5 260	2 973	3 718	11 951

jan-sep 2019, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Summa
Hysesintäkter	171	93	109	373
Driftkostnader	-67	-33	-56	-156
Underhåll	-9	-8	-5	-22
Driftöverskott	95	52	48	195
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	218	57	90	365
Totalavkastning	313	109	138	560
Totalavkastning per år, procent	7,3	4,3	5,7	6,1
Överskottsgrad, procent	55,3	55,6	44,3	52,2
Verkligt värde fastigheter	5 645	2 875	3 657	12 177

nyckeltal

	2020 30 sep	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	5 297	5 526	5 370	4 901	4 279
Soliditet, procent	44	45	43	46	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	50	47	46	46
Avkastning på eget kapital, procent	-2	8	9	19	37
Substansvärde, meur	6 301	6 533	6 284	5 840	5 127
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	356	496	482	469	472
Tillväxt hysesintäkter, procent	-4,7	2,7	2,8	-0,6	1,8
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,3	5,7	3,2	5,1	4,1
Driftöverskott, meur	195	255	259	251	244
Tillväxt driftöverskott, procent	0,1	-1,3	3,3	4,4	6,3
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	10,3	2,9	5,1	10,7	8,0
Överskottsgrad, procent	54,8	51,5	53,6	53,4	51,7
Justerad överskottsgrad, procent ¹	67,9	64,1	69,3	68,0	66,2
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	12	14	19	18	24
Belåningsgrad, procent	38	40	44	44	43
Ej pantsatt kvot	2,02	1,87	1,74	1,63	1,18
Räntetäckningsgrad 12 månader	5,6	7,8	2,8	4,7	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,5	2,0	1,8	1,9	1,9
Medelränta, procent	1,97	2,25	2,64	2,58	2,62
Räntebindning, år	4,8	4,5	4,5	5,3	4,5
Kapitalbindning, år	5,5	5,4	5,7	5,6	5,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	44 100	44 226	50 407	47 177	46 516
Uthyrningsbar area i tusental kvm	2 972	2 968	3 422	3 228	3 236
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	1,1	1,4	0,9	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	7,9	8,6	9,6	6,6	5,0
Omsättning hyresgäster, procent	15	15	15	14	14
Verkligt värde, euro/kvm	4 021	4 031	3 617	3 292	2 834
Direktavkastningskrav, procent	3,32	3,67	3,67	3,60	3,82
Förändring direktavkastningskrav ² , procentenheter	-0,35	0,00	0,02	-0,22	-0,49
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	11 964	12 379	10 624	9 171	7 965
Värdeförändring, meur	69	423	553	886	1 343
Investering, meur	283	468	349	288	316
Köp, meur	83	181	1 286	1 297	643
Försäljning, meur	-147	-1 616	-300	-737	-957
Valutakursdifferenser, meur	-301	129	-133	-281	-139
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	11 951	11 964	12 379	10 624	9 171

1) Justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 69 meur (76) för jan–sep 2020.

2) För jämförbara fastigheter.

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2020 jan-sep 9 mån	2019 jan-sep 9 mån	2020 jul-sep 3 mån	2019 jul-sep 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-5	-9	-1	-5	-5
Omstruktureringskostnader	-1	-	-1	-	-
Finansiella intäkter	133	184	39	69	266
Finansiella kostnader	-155	-132	-85	-40	-178
Värdeförändring derivat	-12	-17	35	-17	-26
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	14
Resultat före skatt	-40	26	-13	7	71
Skatt	6	-7	7	-1	4
Periodens resultat	-34	19	-6	6	75

Moderbolaget har inte några poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 632	2 655	2 629
Fordringar på koncernbolag	4 243	3 927	4 207
Derivat	19	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	71	116	4
Uppskjuten skattefordran	50	36	44
Övriga fordringar	54	34	37
Likvida medel	-	9	-
Summa tillgångar	7 069	6 779	6 924
Summa eget kapital	1 181	1 487	1 332
Räntebärande skulder	3 761	3 914	3 880
Räntebärande skulder koncernbolag	1 985	1 227	1 612
Derivat	77	59	57
Övriga skulder	64	67	43
Övriga skulder koncernbolag	1	25	-
Summa eget kapital och skulder	7 069	6 779	6 924

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Eget kapital	5 297	5 685	5 526
Uppskjuten skatt	936	846	933
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	1	92	13
Derivat	67	87	61
Substansvärde	6 301	6 710	6 533
Totala räntebärande skulder	5 633	5 458	5 356
Hybridkapital	-999	-499	-499
Likvida medel	-13	-17	-19
Spärrade medel	-	-	-
Netto räntebärande skulder	4 621	4 942	4 838
Totala tillgångar	12 146	12 353	12 149
Likvida medel	-13	-17	-19
Spärrade medel	-	-	-
Nettotillgångar	12 133	12 336	12 130
Belåningsgrad, procent	38	40	40
Netto räntebärande skulder	4 621	4 942	4 838
Ej säkerställda lån	-3 192	-3 002	-3 199
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 429	1 940	1 639
Nettotillgångar	12 133	12 336	12 130
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	12	16	14
Eget kapital	5 297	5 685	5 526
Hybridobligationer	999	499	499
Eget kapital och hybridobligationer	6 296	6 184	6 025
Totala tillgångar	12 146	12 353	12 149
Soliditet, procent	44	46	45
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	50	50

avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

meur	2020 30 sep	2019 30 sep
Immateriella anläggningstillgångar	24	16
Obelånade fastigheter	6 200	5 692
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar	15	16
Materiella anläggningstillgångar	5	6
Uppskjutna skattefordringar	4	1
Finansiella anläggningstillgångar	4	15
Kundfordringar och andra fordringar	111	103
Derivat	19	2
Ej pantsatta tillgångar	6 382	5 851
Ej säkerställda lån	3 192	3 002
Efterställd skuld	-22	-17
Likvida medel	-13	-17
Netto icke säkerställd senior skuld	3 157	2 968
Ej pantsatt kvot	2,02	1,97

meur	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	356	373	-4,7
Service intäkter	-7	-34	
Förvärv och avyttringar	-26	-31	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	323	307	5,3
Driftöverskott	195	195	0,1
Förvärv och avyttringar	-3	-21	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	192	174	10,3

meur	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	147	1 181
Kostnader för försäljning	-3	-19
Förvärvspris	-64	-498
Ackumulerade investeringar	-18	-208
Realiserad värdetillväxt	62	456

avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

meur	sep 2019– sep 2020
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	173
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	16
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	2
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	18
Köp och försäljning hyresintäkter	-27
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	9
Köp och försäljning driftöverskott	-18
Centrala administrationskostnader	-3
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	170

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

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

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

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

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

redovisningsprinciper

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2019.

Enligt IAS 37 Avsättning, eventalförpliktelser och eventualtillgångar, redovisas en avsättning för omstrukturering endast när båda följande villkor är uppfyllda

- det finns en detaljerad formell plan för omstruktureringen och
- bolaget har skapat en giltig förväntan hos de som berörs av omstruktureringen, att omstruktureringen kommer att genomföras i och med att genomförandet av planen har påbörjats eller genom tillkännagivandet av planens huvuddrag till de som berörs.

Akelius har en detaljerad formell plan och har börjat genomföra planen, samt informerat om planens huvuddrag.

risker och möjligheter

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

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

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

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

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

Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2019.

covid-19

Utöver dessa har risker förknippade med covid-19 uppstått.

För information om dess inverkan, se sida 2 och 18.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 26 Oktober, 2020,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Periodens resultat inklusive *realiserad värdetillväxt*.

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

Intjäningskapacitet baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, reella vakans, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.

Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.

Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts.

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

Intjäningskapacitet på tolv månadersbasis är inte en prognos för de kommande 12 månaderna.

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

avkastning på eget kapital

Totalresultat delat med ingående eget kapital. Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

belåningsgrad, säkerställda lån

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

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning, procent

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

Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.

direktavkastningskrav

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

Används för att bedöma fastigheternas driftnetto.

diskonteringsränta

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

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med *fastighetskostnader*.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

Ej pantsatta tillgångar delat med icke säkerställda lån minus efterställd skuld och likvida medel.

Används för att bedöma ej pantsatta tillgångar i förhållande till ej säkerställd senior räntebärande skuld.

fastighetsbestånd

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

fastighetskostnader

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

finansnetto

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

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för lediga lägenheter.

definitioner, fortsättning

jämförbara fastigheter

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs.

Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.

Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.

justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus övriga finansiella intäkter och kostnader. Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, kontrakterade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

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

kapitalkällor

Kapitalkällor består av likviditet, operativt kassaflöde och kontrakterade fastighetsförsäljningar.

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likvida finansiella tillgångar

Tillgångar som handlas på en finansiell marknad med investment grade kreditbetyg. Används för att beräkna likviditet.

likviditet

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

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, kassa och likvida tillgångar. Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

netto räntekostnader

Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering och intäktsränta på kontanter, likvida medel och *likvida finansiella tillgångar*. Används för att underlätta analys av bolagets resultat från räntor.

nettotillgångar

Totala tillgångar minus likvida tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt. Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

omförhandling och förlängning

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster. Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar mätt från förvärv till försäljning.

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per den första dagen varje månad. Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

definitioner, fortsättning

räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *netto räntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Driftöverskott och centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser. Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt. Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

totalavkastning, procent

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

vakansgrad

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

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och förändring av valuta. Anges för att påvisa fastigheters värdeförändring rensat för valutaeffekten och nedlagt kapital.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst. Walk score tillhandahålls av walkscore.com, och anges för att gradera fastighetens läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

överskottsgrad, justerad

Överskottsgrad exklusive taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.

övriga intäkter och kostnader

Består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter. Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.

Huvudkontor

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

Tyskland

Erkelenzdamm 11-13
D-10999 Berlin
+49 (0)30 7554 110
akelius.de

Kanada

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

England

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

Frankrike

24 rue Cambacérés
75008 Paris
+33 1 40 06 85 00
akelius.fr

USA

300 A Street, 5th Floor
Boston, MA 02210
+1 857 930-39 00
akelius.us

Danmark

Nørre Voldgade 80, 2. floor
1358 Copenhagen K
+45 88 62 62 78
akelius.dk

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

Alla lägenheter finns i storstäder såsom Berlin, Hamburg, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington, Stockholm samt Köpenhamn.

better living

Akelius hjälper familjer och individer genom att erbjuda *better living*.

köper rätt fastigheter

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

stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har avtal med 27 banker, obligationslån och stamaktier av serie D.
Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har elva tusen aktieägare.

förstklassig personal

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

kalender

bokslutskommuniké 2020	8 februari 2021
årsredovisning 2020	12 mars 2021
delårsrapport jan-mar 2021	26 april 2021